

**VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ VIỆT NAM  
CHƯƠNG TRÌNH KHCN CẤP QUỐC GIA GIAI ĐOẠN 2016-2020**

**KHCN-TN/16-20**

**“Khoa học và công nghệ phục vụ phát triển kinh tế - xã hội Tây Nguyên  
trong liên kết vùng và hội nhập quốc tế”**

**(Chương trình Tây Nguyên 2016-2020)**

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**

**KẾT QUẢ ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ CẤP QUỐC GIA**

**NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH TỔNG HỢP QUẢN TRỊ  
TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG, ĐẢM BẢO  
AN NINH LƯƠNG THỰC, PHÁT TRIỂN NÔNG SẢN HÀNG  
HÓA CÂY CÔNG NGHIỆP VÙNG TÂY NGUYÊN**

**MÃ SỐ: TN18/T12 (2018 - 2020)**

**Chủ nhiệm đề tài: TS. Bùi Thị Ngọc Dung**

**Cơ quan chủ trì: Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp  
Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn**



**HÀ NỘI - 2021**

**VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ VIỆT NAM  
CHƯƠNG TRÌNH KHCN CẤP QUỐC GIA GIAI ĐOẠN 2016-2020  
KHCN-TN/16-20**

**“Khoa học và công nghệ phục vụ phát triển kinh tế - xã hội vùng Tây Nguyên  
trong liên kết vùng và hội nhập quốc tế”**

**(Chương trình Tây Nguyên 2016-2020)**

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**

**KẾT QUẢ ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ CẤP QUỐC GIA**

**NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH TỔNG HỢP QUẢN TRỊ  
TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG, ĐẢM BẢO  
AN NINH LƯƠNG THỰC, PHÁT TRIỂN NÔNG SẢN HÀNG  
HÓA CÂY CÔNG NGHIỆP VÙNG TÂY NGUYÊN**

**MÃ SỐ: TN18/T12 (2018-2021)**

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**



**TS. BÙI THỊ NGỌC DUNG**

**VIỆN QUY HOẠCH VÀ THIẾT  
KẾ NÔNG NGHIỆP**



**VIỆN TRƯỞNG**

*Nguyễn Quang Dũng*

**CHƯƠNG TRÌNH TÂY NGUYÊN  
2016-2020**



**VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC  
VÀ CÔNG NGHỆ VIỆT NAM**



**TS. NGUYỄN ĐÌNH KỶ**

**HÀ NỘI - 2021**

*Đặng Xuân Phong*

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2021

## BÁO CÁO THÔNG KÊ KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐỀ TÀI

### I. THÔNG TIN CHUNG

**1. Tên đề tài:** Nghiên cứu đề xuất mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên.

Mã số đề tài, dự án: TN18/T12

Thuộc: Chương trình KH-CN cấp quốc gia giai đoạn 2016 - 2020: “*Khoa học và Công nghệ phục vụ phát triển kinh tế - xã hội Tây Nguyên trong liên kết vùng và hội nhập quốc tế*”, Mã số KH-CN-TN/16-20 (Chương trình Tây Nguyên 2016-2020).

### 2. Chủ nhiệm đề tài:

Họ và tên: Bùi Thị Ngọc Dung

Ngày, tháng, năm sinh: 1970

Nam/ Nữ: Nữ

Học hàm, học vị: Tiến sỹ

Chức danh khoa học: NCV chính

Chức vụ: Trưởng phòng Khoa học và Đào tạo

Điện thoại: Tổ chức: 024.39712063      Mobile: 0912786561

Fax: 024.38214163

E-mail: dzungbui.niapp@gmail.com

Tên tổ chức đang công tác: Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp

Địa chỉ tổ chức: 61 Hàng Chuối, Hà Nội

Địa chỉ nhà riêng: T18 Times City, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

### 3. Tổ chức chủ trì đề tài:

Tên tổ chức chủ trì đề tài: Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp

Điện thoại: 024.39716408

Fax: 04.38214163

E-mail: htqt-niapp@hn.vnn.vn

Website: <http://www.niapp.org.vn>

Địa chỉ: 61 Hàng Chuối, Hà Nội

Họ và tên thủ trưởng tổ chức: Nguyễn Quang Dũng

Số tài khoản: 3713.0.1052499.00000

Tại: Kho bạc Nhà nước quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tên cơ quan chủ quản đề tài: Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam, Chương trình Tây Nguyên 2016 - 2020.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN

### 1. Thời gian thực hiện đề tài:

- Theo Hợp đồng đã ký kết: từ tháng 7/2018 đến tháng 12/2020.

- Thực tế thực hiện: từ tháng 7/2018 đến tháng 3/2021.

- Được gia hạn: Có.

## 2. Kinh phí và sử dụng kinh phí:

a) Tổng số kinh phí thực hiện: 6.999,525 tr.đ, trong đó:

+ Kinh phí hỗ trợ từ SNKH: 6.999,525 tr.đ.

+ Kinh phí từ các nguồn khác: Không

+ Tỷ lệ và kinh phí thu hồi đối với dự án: 0,475 tr.đ

b) Tình hình cấp và sử dụng kinh phí từ nguồn SNKH:

Số TT	Theo kế hoạch		Thực tế đạt được		Ghi chú (Số đề nghị quyết toán)
	Thời gian (Tháng, năm)	Kinh phí (tr.đ)	Thời gian (Tháng, năm)	Kinh phí (tr.đ)	
1	7/2018-12/2018	1.620	7/2018-12/2018	1.100	1.100,000
2	1/2019-12/2019	3.360	1/2019-12/2019	3.000	3.000,000
3	1/2020-12/2020	2.020	1/2020-12/2020	2.900	2.899,525
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.000</b>		<b>7.000</b>	<b>6.999,525</b>

c) Kết quả sử dụng kinh phí theo các khoản chi:

**Năm 2018:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Số TT	Nội dung các khoản chi	Theo kế hoạch			Thực tế đạt được		
		Tổng	SNKH	Nguồn khác	Tổng	SNKH	Nguồn khác
1	Trả công lao động (khoa học, phổ thông)	835,159	835,159		424,034	424,034	
2	Nguyên, vật liệu, năng lượng	98	98				
3	Thiết bị, máy móc						
4	Xây dựng, sửa chữa nhỏ						
5	Chi khác	686,841	686,841		675,966	675,966	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.620,000</b>	<b>1.620,000</b>		<b>1.100,000</b>	<b>1.100,000</b>	

- Lý do thay đổi: Điều chỉnh kinh phí giữa các năm.

**Năm 2019:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Số TT	Nội dung các khoản chi	Theo kế hoạch			Thực tế đạt được		
		Tổng	SNKH	Nguồn khác	Tổng	SNKH	Nguồn khác
1	Trả công lao động (khoa học, phổ thông)	2.452,164	2.452,164		2.329,821	2.329,821	
2	Nguyên, vật liệu, năng lượng	166,520	166,520		166,520	166,520	
3	Thiết bị, máy móc						
4	Xây dựng, sửa chữa nhỏ						
5	Chi khác	741,316	741,316		503,659	503,659	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.360,000</b>	<b>3.360,000</b>		<b>3.000,000</b>	<b>3.000,000</b>	

- Lý do thay đổi: Điều chỉnh kinh phí giữa các năm.

Năm 2020:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Số TT	Nội dung các khoản chi	Theo kế hoạch			Thực tế đạt được		
		Tổng	SNKH	Nguồn khác	Tổng	SNKH	Nguồn khác
1	Trả công lao động (khoa học, phổ thông)	1.712,867	1.712,867		2.246,335	2.246,335	
2	Nguyên, vật liệu, năng lượng	166,520	166,520		264,045	264,045	
3	Thiết bị, máy móc						
4	Xây dựng, sửa chữa nhỏ						
5	Chi khác	140,613	140,613		389,145	389,145	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.020,000</b>	<b>2.020,000</b>		<b>2.899,525</b>	<b>2.899,525</b>	

- Lý do thay đổi: Điều chỉnh kinh phí giữa các năm, tiết kiệm 475.000 đồng kinh phí không khoán chi.

### 3. Các văn bản hành chính trong quá trình thực hiện đề tài:

Số TT	Số, thời gian ban hành văn bản	Tên văn bản
1	486/QĐ-VHL ngày 30/3/2018	Quyết định phê duyệt các tổ chức và cá nhân trúng tuyển chủ trì đề tài KH cấp NN thực hiện bắt đầu từ năm 2018 thuộc Chương trình TN2016-2020.
2	20/2018/HĐ-TN18/T12/KHCN-TN/16-20 ngày 30/6/2018	Hợp đồng thực hiện đề tài khoa học và công nghệ.
3	2342/2018/QĐ-VHL ngày 22/12/2020	Quyết định gia hạn thời gian thực hiện đề tài

### 4. Tổ chức phối hợp thực hiện đề tài:

Số TT	Tên tổ chức đăng ký theo Thuyết minh	Tên tổ chức đã tham gia thực hiện	Nội dung tham gia chủ yếu	Sản phẩm chủ yếu đạt được
1	Hội Khoa học Đất Việt Nam	Hội Khoa học Đất Việt Nam	- Điều tra đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên - Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin về đất đai và tình hình thông tin về pháp luật đất đai cho người dân tại các tỉnh vùng Tây Nguyên - Đề xuất giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013	Báo cáo chuyên đề
2	Ban Kinh tế Trung ương	Ban Kinh tế Trung ương	- Đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam - Đánh giá tác động của Luật Đất đai	Báo cáo chuyên

			2013 và các văn bản dưới Luật đổi mới với sản xuất nông nghiệp và sản xuất cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, lúa, ngô, sản vùng Tây Nguyên - Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp	
3	Tổng cục Quản lý đất đai	Tổng cục Quản lý đất đai	- Thành công, hạn chế và bài học kinh nghiệm trong quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam và vùng Tây Nguyên - Báo cáo đánh giá thực trạng hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên	Báo cáo chuyên đề
4	Sở NN và PTNT, Sở KH và CN 5 tỉnh Tây Nguyên	Sở NN và PTNT, Sở KH và CN 5 tỉnh Tây Nguyên	Xây dựng và theo dõi mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa	Báo cáo kết quả theo dõi mô hình

### 5. Cá nhân tham gia thực hiện đề tài:

(Người tham gia thực hiện đề tài thuộc tổ chức chủ trì và cơ quan phối hợp, không quá 10 người kể cả chủ nhiệm)

Số TT	Tên cá nhân đăng ký theo Thuyết minh	Tên cá nhân đã tham gia thực hiện	Nội dung tham gia chính	Sản phẩm chủ yếu đạt được	Ghi chú*
1	TS. Bùi Thị Ngọc Dung	TS. Bùi Thị Ngọc Dung	- Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững	- Tổng hợp được khái niệm, 03 vấn đề; 05 đối tượng, 09 nội dung, 09 nguyên tắc và 07 phương pháp để quản trị tài nguyên đất nông nghiệp.	
			- Nghiên cứu đề xuất mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên.	- Mô hình hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên là sự kết hợp giữa quản lý hành chính về đất sản xuất nông nghiệp với sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp. - Mô hình gồm 3 cấp: tỉnh, huyện, xã với 5 nhóm cơ sở dữ liệu: 1. Phân hệ quản lý hệ thống; 2. Phân hệ quản	

				<p>lý vùng trồng; 3. Phân hệ quản lý sản xuất; 4. Phân hệ quản lý các chuỗi cung ứng và truy xuất nguồn gốc và 5. Phân hệ nhật ký nông hộ điện tử.</p> <p>- Mô hình kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia qua tầng xử lý trung gian và chia sẻ thông tin phục vụ truy xuất nguồn gốc nông sản thông qua cổng thông tin truy xuất nguồn gốc quốc gia.</p>	
2	PGS. TS. Vũ Năng Dũng	PGS. TS. Vũ Năng Dũng	<p>- Tổng hợp, đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam.</p> <p>- Giải pháp về tích tụ, tập trung đất đai, hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung.</p>	<p>- Báo cáo đánh giá thực trạng thực hiện Luật Đất đai 2013; thực trạng định giá quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp; thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do; thực trạng tranh chấp đất đai; ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên.</p> <p>- Báo cáo giải pháp về tích tụ, tập trung đất đai, hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung.</p>	
3	TS. Nguyễn Tuấn Anh	TS. Nguyễn Tuấn Anh	<p>- Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên.</p>	<p>+ Báo cáo đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.</p> <p>+ Bản đồ tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh và 1/250.000 vùng.</p>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghiên cứu ứng dụng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa.</li> <li>- Xây dựng CSDL và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mô hình cà phê hiệu quả tăng 16,1% và mô hình lúa hiệu quả tăng từ 18,9% so với canh tác truyền thống.</li> <li>- CSDL 4 cấp: vùng, 5 tỉnh và 02 xã xây dựng mô hình</li> </ul>	
4	TS. Nguyễn Chí Trung	TS. Nguyễn Chí Trung	<p>Điều tra đánh giá thực trạng và nguyên nhân biến động trong sử dụng đất canh tác cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa giai đoạn 2010 - 2019.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Xác định được quy mô diện tích của 8 cây trồng.</li> <li>+ xác định nguyên nhân biến động đất canh tác cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa giai đoạn 2010 - 2019.</li> <li>+ Đánh giá hiệu quả sử dụng đất canh tác cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.</li> </ul>	
5	TS. Nguyễn Văn Thung	TS. Nguyễn Văn Thung	<p>Điều tra đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên.</li> <li>- Báo cáo đánh giá quy hoạch sử dụng tài nguyên đất, tài nguyên đất nông nghiệp và thực tế triển khai.</li> </ul>	
6	PGS.TS. Lê Thái Bạt	PGS.TS. Lê Thái Bạt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các quyền và nghĩa vụ của người và các tổ chức được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp.</li> <li>- Công khai minh bạch công bố quy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo các quyền và nghĩa vụ của người và các tổ chức được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp.</li> <li>- Báo cáo các quyền và nghĩa vụ của người và</li> </ul>	



			hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sản xuất nông nghiệp.	các tổ chức được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp.	
7	TS. Phạm S	TS. Phạm S	- Giải pháp về xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp - Giải pháp liên kết 3 nhà: nhà nông, doanh nghiệp, nhà khoa học trong sử dụng đất có hiệu quả trong sản xuất lương thực, cây công nghiệp hàng hoá.	- Báo cáo giải pháp về xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp. - Báo cáo giải pháp liên kết 3 nhà: nhà nông, doanh nghiệp, nhà khoa học trong sử dụng đất có hiệu quả trong sản xuất lương thực, cây công nghiệp hàng hoá.	
8	TS. Nguyễn Đắc Nhân	TS. Nguyễn Đắc Nhân	- Thành công, hạn chế và bài học kinh nghiệm trong quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam và vùng Tây Nguyên. - Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên.	- Báo cáo đánh giá thành công, hạn chế và bài học kinh nghiệm trong quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam và vùng Tây Nguyên. - Báo cáo đánh giá thực trạng hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên.	
9	TS. Hoàng Xuân Hòa	TS. Hoàng Xuân Hòa	-Đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam -Đánh giá tác động của Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật đối với sản xuất nông nghiệp vùng Tây Nguyên. - Giải pháp tuyên truyền thực hiện	- Báo cáo đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam. - Báo cáo đánh giá tác động của Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật đối với sản xuất nông nghiệp vùng Tây Nguyên. - Báo cáo giải pháp tuyên truyền thực hiện	

			các chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp.	các chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp.	
10	ThS. Phạm Minh Hạnh	ThS. Phạm Minh Hạnh	- Tổng hợp, đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp trên thế giới. - Các thông tin về lập bản đồ địa chính đất sản xuất nông nghiệp, chi tiết lô đất, thửa đất đến người sử dụng đất	- Rút ra bài học kinh nghiệm về quản trị đất đai đối với Việt Nam.  - Thông tin về loại đất, diện tích, chủ hộ, số tờ, số thửa, quyền sử dụng đất.	
Một số chuyên gia và nhà khoa học ở trong và ngoài Viện					

## 6. Tình hình hợp tác quốc tế: Không

## 7. Tình hình tổ chức hội thảo, hội nghị:

Số TT	Theo kế hoạch (Nội dung, thời gian, kinh phí, địa điểm)	Thực tế đạt được (Nội dung, thời gian, kinh phí, địa điểm)	Ghi chú*
1	Hội thảo năm 2019, 2020, thời gian 4 buổi, KP 62,76 tr.đ	Hội thảo năm 2020, thời gian 2 buổi, KP 62,76 tr.đ tại Gia Lai	

## 8. Tóm tắt các nội dung, công việc chủ yếu:

Số TT	Các nội dung, công việc chủ yếu (Các mốc đánh giá chủ yếu)	Thời gian (Bắt đầu, kết thúc tháng năm)		Người, cơ quan thực hiện
		Theo kế hoạch	Thực tế đạt được	
1	Xây dựng thuyết minh nhiệm vụ	10-11/2017	10-11/2017	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, TS.Nguyễn Chí Trung - Viện QH&TKNN
2	Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên	7-8/2018	7-10/2018	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Văn Thưng - Viện QH&TKNN; PGS.TS.Vũ Năng Dũng, ThS.Phạm Minh Hạnh - Hội KH Đất VN; TS.Hoàng Xuân Hòa - Ban Kinh tế TW; TS.Nguyễn Đắc Nhân - Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai
3	Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp	7-12/2018	7/2018-2/2019	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, ThS.Bùi

	phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên			Văn Hùng, TS.Nguyễn Chí Trung, TS.Nguyễn Văn Thung - Viện QH&TKNN
4	Điều tra đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên	1-6/2019	3-5/2019	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, TS.Nguyễn Văn Thung, ThS.Bùi Văn Hùng - Viện QH&TKNN; TS.Hoàng Xuân Hòa - Ban Kinh tế TW
5	Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin về đất đai và tình hình thông tin về pháp luật đất đai cho người dân tại các tỉnh vùng Tây Nguyên	1-6/2019	4-12/2019	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, TS.Nguyễn Văn Thung, TS.Nguyễn Chí Trung, ThS.Bùi Văn Hùng - Viện QH&TKNN; TS.Nguyễn Đắc Nhân - Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai;
6	Nghiên cứu đề xuất mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên	1-6/2019	7-10/2019	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, TS.Nguyễn Văn Thung, TS.Nguyễn Chí Trung, ThS.Bùi Văn Hùng - Viện QH&TKNN
7	Nghiên cứu ứng dụng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa	1/2019-11/2020	1/2019-2/2020	KS.Ngô Thị Phước Ân - UBND xã EaKpam; ThS.Lê Huy Toàn - Sở NN&PTNT Gia Lai
8	Đề xuất các giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho vùng Tây Nguyên	5-7/2020	1-9/2020	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh - Viện QH&TKNN; TS.Phạm S - UBND tỉnh Lâm Đồng; PGS.TS.Vũ Năng Dũng - Hội Khoa học Đất VN
9	Xây dựng CSDL và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên	1/2019-10/2020		TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, TS.Nguyễn Chí Trung, ThS.Bùi Văn Hùng - Viện QH&TKNN
10	Báo cáo khoa học tổng kết đề tài, báo cáo tóm tắt và các sản phẩm	7-12/2020	9/2020-3/2021	TS.Bùi Thị Ngọc Dung, TS.Nguyễn Tuấn Anh, ThS.Bùi Văn Hùng - Viện QH&TKNN; PGS.TS.Vũ Năng Dũng - Hội Khoa học Đất VN

### III. SẢN PHẨM KH&CN CỦA ĐỀ TÀI

#### 1. Sản phẩm KH&CN đã tạo ra:

a) Sản phẩm Dạng II:

Số TT	Tên sản phẩm	Yêu cầu khoa học cần đạt		Ghi chú*
		Theo kế hoạch	Thực tế đạt được	
1	Báo cáo khoa học tổng kết đề tài	Mang tính khái quát cao, kết quả trình bày cô đọng, kết luận có cơ sở khoa học về kết quả, giải pháp, mô hình, điều kiện áp dụng...	Báo cáo khoa học tổng kết đề tài theo đúng quy định của Bộ Khoa học và Công nghệ. Trong đó rút ra 5 kết luận và 3 kiến nghị.	Đạt
2	Báo cáo đánh giá quy hoạch sử dụng tài nguyên đất, tài nguyên đất nông nghiệp và thực tế triển khai: thực trạng thực hiện Luật đất đai 2013; thực trạng định giá quyền sử dụng đất trong các loại đất nông nghiệp; thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do; thực trạng tranh chấp đất đai; ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên	Đánh giá được tình hình quy hoạch và thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp theo Luật đất đai 2013; thực trạng định giá quyền sử dụng đất trong các loại đất nông nghiệp; thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do; thực trạng tranh chấp đất đai; ảnh hưởng của BĐKH đến sử dụng đất ở Tây Nguyên	Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo sự chuyển biến tích cực trong công tác quản lý và sử dụng đất đai; công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất được thực hiện chặt chẽ, đúng quy định; tình trạng vi phạm các quy định của pháp luật đã được ngăn chặn, xử lý nghiêm minh, có chiều hướng thuyên giảm; quyền lợi của người sử dụng đất được đảm bảo; một số khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tiếp tục được tháo gỡ để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất; việc công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất đai ngày càng được tăng cường, phát huy dân chủ; bộ máy quản lý được kiện toàn theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại.	Đạt
3	- Báo cáo đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa. - Bản đồ tiềm năng	- Đánh giá được tiềm năng đất đai và khả năng sử dụng cho sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng	- Tài nguyên đất vùng Tây Nguyên có 5,37 triệu ha, chiếm 98,2% DTTN, gồm 11 nhóm, 29 loại đất. Trong đó nhóm đất đỏ vàng có 3.671,5 nghìn ha (67,72% DTTN), trong số này có trên 1,3 triệu ha đất bazan có kết cấu tốt, tơi xốp, hàm lượng các chất dinh dưỡng khá, thích hợp để	Đạt

	đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh và 1/250.000 vùng Tây Nguyên	hóa. - Phân định được ranh giới đất sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa	trồng các cây công nghiệp hàng hoá xuất khẩu lớn như cà phê, cao su, điều, tiêu, cây lương thực: + Về số lượng: quỹ đất có thể bố trí cho SXNN là 2.612 nghìn ha, hiện đã khai thác tới 2.428 nghìn ha, chỉ còn 185 nghìn ha. + Về chất lượng: đất đang có xu hướng tăng độ chua, giảm hàm lượng chất hữu cơ. + Đề xuất diện tích để phát triển bền vững các cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa là: lúa nước 186,5 nghìn ha, tăng 6,5 nghìn ha; ngô ổn định 173 nghìn ha; sắn 152,5 nghìn ha, giảm 5,75 nghìn ha; cà phê 555 nghìn ha, giảm 62,2 nghìn ha; cao su ổn định 255 nghìn ha; điều ổn định 80 nghìn ha; hồ tiêu 47,5 nghìn ha, giảm 43,73 nghìn ha; chè ổn định 12 nghìn ha. - Xây dựng bản đồ đề xuất tiềm năng đất đai cho phát triển 8 cây trồng ở 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000 và vùng tỷ lệ 1/250.000 đúng theo quy định của TCVN 8409:2012, bản đồ phân định được ranh giới đất sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa	
4	2 mô hình quản trị tổng hợp bền vững tài nguyên đất trồng cà phê và lúa	Hiệu quả kinh tế cao hơn từ 15 - 20% so với canh tác truyền thống	- Mô hình tổng hợp quản trị bền vững đất sản xuất lúa tại Giai Lai cho lợi nhuận cao hơn khoảng 14,96 triệu đồng/ha/năm (tương đương 18,9%/ha/năm) và mô hình tổng hợp quản trị sản xuất cà phê cho lợi nhuận cao hơn khoảng 19,29 triệu đồng/ha/năm (tương đương 16,1%/ha/năm) so với sản xuất truyền thống. Việc áp dụng giải pháp tổng hợp đã góp phần cải thiện độ phì của đất. Thông tin của mô hình được đưa lên internet, việc tra cứu thông tin được thực hiện bằng điện thoại thông minh và máy tính bảng.	Đạt

5	Các giải pháp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho đồng bào dân tộc vùng Tây Nguyên: giải pháp ổn định di dân tự do và chống tranh chấp đất đai; giải pháp tổ chức thực hiện Luật Đất đai 2013; giải pháp liên kết 4 nhà trong sử dụng tài nguyên đất; giải pháp bảo vệ tài nguyên đất nông nghiệp trước ảnh hưởng của biến đổi khí hậu	Mang tính khả thi, có khả năng áp dụng cho các tỉnh Tây Nguyên để phát triển bền vững, ổn định di dân tự do và giải quyết tranh chấp đất đai	- 6 giải pháp lớn như sau: (1) Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp; (2) Giải pháp về ổn định dân cư tự do và chống tranh chấp đất đai; (3) Giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013; (4) Giải pháp xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp; (5) Giải pháp tích tụ, tập trung đất đai, hình thành vùng sản xuất hàng hóa tập trung và (6) Giải pháp về chính sách, pháp luật quản lý đất đai ở Tây Nguyên.	
6	Cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên	CSDL chuẩn, thống nhất, tập trung và phân cấp, lưu trữ lâu dài, thuận lợi cho việc quản lý, khai thác sử dụng, cập nhật và phổ cập thông tin về tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên	CSDL 4 cấp: vùng, 5 tỉnh và 02 xã xây dựng mô hình gồm 2 phần gồm 4 chức năng: 1.Lưu trữ, 2. Cập nhật thông tin; 3.Phân tích, tổng hợp và 4.Chia sẻ thông tin. - CSDL bản đồ số có 4 nhóm, 4 lớp chuyên đề (địa hình, đất, HTSD đất nông nghiệp 2019, đề xuất tiềm năng đất đai cho phát triển cà phê, hồ tiêu, điều, chè, lúa nước, ngô và sắn; HTSD đất của 02 mô hình) với 41 bản đồ. - CSDL phi không gian có 6 nhóm thông tin với 34 bảng số liệu.	Đạt

\* Lý do thay đổi (nếu có):

b) Sản phẩm Dạng III:

Số TT	Tên sản phẩm	Yêu cầu khoa học cần đạt		Nơi công bố (Tạp chí, nhà xuất bản)
		Theo kế hoạch	Thực tế đạt được	
1	Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ cho sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên	Đạt	Đạt	Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số 7/2021
2	Quản trị đất đai và cách tiếp cận trong	Đạt	Đạt	Tạp chí Khoa học

	nghiên cứu quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên			Đất số 62/2021
3	Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên	Không	Đạt	Tạp chí Khoa học Đất số 62/2021
4	Nghiên cứu mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững ở Tây Nguyên	Không	Đạt	Tạp chí Khoa học Đất số 59/2021

\* Lý do thay đổi (nếu có): Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên dự kiến đăng trên tạp chí quốc tế đã gửi bài đang lấy ý kiến chuyên gia.

c) Kết quả đào tạo:

Số TT	Cấp đào tạo, Chuyên ngành đào tạo	Số lượng		Ghi chú* (Thời gian kết thúc)
		Theo kế hoạch	Thực tế đạt được	
1	Hỗ trợ đào tạo Thạc sĩ chuyên ngành Khoa học cây trồng	2	2	2020
2	Hỗ trợ đào tạo Tiến sĩ chuyên ngành Khoa học cây trồng	1	1	2021

\* Lý do thay đổi (nếu có):

d) Thống kê danh mục sản phẩm KHCVN đã được ứng dụng vào thực tế

Số TT	Tên kết quả đã được ứng dụng	Thời gian	Địa điểm (Ghi rõ tên, địa chỉ nơi ứng dụng)	Kết quả sơ bộ
1	Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất cà phê	2020 - 2021	Xã EaKpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk	Ứng dụng mô hình để xây dựng hệ thống thông tin phục vụ cấp mã vùng trồng cà phê

## 2. Đánh giá về hiệu quả do đề tài mang lại:

a) Hiệu quả về khoa học và công nghệ:

- Cung cấp thông tin về cơ sở lý luận và thực tiễn trong quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững.

- Bổ sung kiến thức, kinh nghiệm về đánh giá và đề xuất tiềm năng sử dụng đất nông nghiệp theo chuỗi giá trị gắn với chế biến, tiêu thụ nông sản trong điều kiện biến đổi khí hậu và hội nhập quốc tế.

- Mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững là sự kết nối, chia sẻ thông tin hành chính về đất đai giữa hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia (MPLIS) với hệ thống ứng dụng quản lý sản xuất nông nghiệp và công thông tin truy xuất nguồn gốc quốc gia cho phép truy xuất dữ liệu nguồn gốc nông sản đến từng hộ sản xuất, từng vùng trồng. Đồng thời hệ thống cũng cho phép người sản xuất trực tiếp cập nhật dữ liệu sản xuất thông qua nhật ký canh tác điện tử.

- Bổ sung công cụ trợ giúp hiệu quả, thiết thực là CSDL và hệ thống thông tin quản lý sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trong lập, chỉ đạo kế hoạch sản xuất nông nghiệp.

b) Hiệu quả về kinh tế xã hội:

- Xây dựng mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững trong mối liên kết giữa 4 nhà: nhà nước (quản lý đất đai), doanh nghiệp (quản lý tiêu thụ sản phẩm); HTX (quản lý sản xuất) và hộ gia đình, cá nhân (trực tiếp sản xuất) góp phần tăng năng suất, chất lượng, vệ sinh an toàn thực phẩm cho nông sản hàng hóa ở Tây Nguyên.

- Việc tổ chức sản xuất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa theo chuỗi liên kết gắn với đầu tư, bao tiêu sản phẩm giữa người sản xuất với HTX và doanh nghiệp đã đảm bảo việc làm cho lao động nông thôn, góp phần xóa đói giảm nghèo và vươn lên làm giàu.

- Việc tổ chức sản xuất gắn với tiềm năng đất đai và áp dụng các mô hình tiên tiến đảm bảo phát huy các lợi thế của vùng, góp phần sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường ở Tây Nguyên trong điều kiện biến đổi khí hậu.

### 3. Tình hình thực hiện chế độ báo cáo, kiểm tra của đề tài:

Số TT	Nội dung	Thời gian thực hiện	Ghi chú (Tóm tắt kết quả, kết luận chính, người chủ trì...)
<b>I</b>	<b>Báo cáo định kỳ</b>		
	Lần 1	10/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cơ sở lý luận, phương pháp luận quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững.</li> <li>- Tổng hợp, đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp trên thế giới.</li> <li>- Tổng hợp đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị tài nguyên đất nông nghiệp ở Việt Nam.</li> </ul>
	Lần 2	4/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng hợp tài nguyên đất từ bản đồ 1/100.000 của 5 tỉnh Tây Nguyên, phân tích số lượng, chất lượng đất, loại đất, độ dốc, tầng dày đất.</li> <li>- Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất nông nghiệp của 5 tỉnh và vùng từ 2010 - 2017</li> <li>- Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp tỷ lệ 1/100.000 cho 5 tỉnh và vùng Tây Nguyên tỷ lệ 1/250.000 đầy đủ thông tin về diện tích và phân bố của các cây trồng: cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sản năm 2017.</li> <li>- Chồng xếp bản đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000 lên bản đồ đất để xác định hiện trạng tài nguyên đất trồng cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sản phân bố trên 11 nhóm đất.</li> <li>- Điều tra bổ sung 310 phiếu các mô hình sử dụng đất cho cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sản về tình hình sản xuất, áp dụng tiến bộ kỹ thuật, hiệu quả kinh tế và tình hình tiêu thụ sản phẩm.</li> </ul>
	Lần 3	5/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng bản đồ tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh và 1/250.000 vùng Tây</li> </ul>



			<p>Nguyên.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.</li> <li>- Báo cáo đánh giá quy hoạch sử dụng tài nguyên đất, tài nguyên đất nông nghiệp và thực tế triển khai.</li> <li>- Báo cáo đánh giá thực trạng hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên.</li> <li>- Báo cáo nghiên cứu xây dựng mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên.</li> <li>- Lựa chọn địa bàn nghiên cứu xây dựng 02 mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp đại diện cho 5 tỉnh Tây Nguyên</li> <li>- Phân tích 125 mẫu đất ở 2 mô hình sản xuất lúa và cà phê với 15 chỉ tiêu.</li> </ul>
	Lần 4	11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phân tích 125 mẫu đất ở 2 mô hình sản xuất lúa và cà phê với 15 chỉ tiêu.</li> <li>- Báo cáo kết xây dựng mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất cho sản xuất cà phê tại xã EaKpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk</li> <li>- Báo cáo kết xây dựng mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất cho sản xuất lúa tại HTX nông nghiệp Churu A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai</li> </ul>
	Lần 5	4/2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo khoa học tổng kết đề tài theo đúng quy định của Bộ Khoa học và Công nghệ. Trong đó rút ra 8 kết luận và 3 kiến nghị.</li> <li>- 05 sản phẩm khoa học và công nghệ dạng II theo quy định</li> <li>- 04 bài báo đăng trên tạp chí Tạp chí Khoa học đất và tạo chí Nông nghiệp và PTNT; hỗ trợ đào tạo 01 NCS (chờ bảo vệ năm 2021) và 02 thạc sỹ (đã bảo vệ tháng 6/2020).</li> </ul>
<b>II BB kiểm tra định kỳ</b>			
	Lần 1		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bám sát mục tiêu, nội dung nghiên cứu của đề tài.</li> <li>- Hoàn thành công việc đúng tiến độ đến thời điểm báo cáo</li> <li>- Hoàn thành báo cáo định kỳ gửi về văn phòng chương trình Tây nguyên 2016 - 2020.</li> <li>- Quyết toán 66,85% kinh phí được cấp đến thời điểm báo cáo.</li> </ul>
	Lần 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề tài đã bám sát mục tiêu, nội dung nghiên cứu, hoàn thành các công việc trong năm 2019 đúng tiến độ</li> <li>- Hoàn thiện xác nhận khối lượng, bản quyết toán</li> </ul>

		<p>kinh phí.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết toán 100% kinh phí được cấp đến thời điểm báo cáo</li> </ul>
Lần 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề tài đã bám sát mục tiêu, nội dung nghiên cứu, hoàn thành các công việc đúng tiến độ.</li> <li>- Rà soát các chuyên đề theo quy định.</li> <li>- Rà soát bổ sung báo cáo định kỳ, bản xác nhận khối lượng, bản quyết toán kinh phí.</li> <li>- Đã quyết toán 2.883,4 triệu đồng, chiếm 94,45% đủ điều kiện để cấp tiếp kinh phí.</li> </ul>
Lần 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề tài đã hoàn thiện các nội dung, sản phẩm theo thuyết minh đề cương được phê duyệt.</li> <li>- Bổ sung bản xác nhận khối lượng, bản quyết toán kinh phí.</li> <li>- Rà soát các chuyên đề, sản phẩm trung gian.</li> <li>- Quyết toán 1.747,4 triệu đồng, đạt 60,25% kinh phí được cấp.</li> </ul>
Lần 5		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề tài đã hoàn thành các sản phẩm theo thuyết minh đề cương được phê duyệt.</li> <li>- Bổ sung bản xác nhận khối lượng, bản quyết toán kinh phí.</li> <li>- Quyết toán 6.999,525 triệu đồng, đạt 99,99% kinh phí được cấp. Đề tài trả lại ngân sách 475.000 đồng tiết kiệm mua sắm hóa chất.</li> </ul>
<b>III</b>	<b>Nghiệm thu cơ sở</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rà soát chỉnh sửa các lỗi chính tả, các bảng thiếu đơn vị, cần thống nhất số liệu trong báo cáo.</li> <li>- Bổ sung các khái niệm liên quan đến quản trị đất đai, quản trị tổng hợp đất nông nghiệp.</li> <li>- Bổ sung tiêu chí đánh giá mô hình quản trị tổng hợp đất nông nghiệp, các yếu tố ảnh hưởng tới quản trị đất nông nghiệp.</li> <li>- Bổ cục lại mục 3, chương I.</li> <li>- Phần Kết luận cần cô đọng và bám sát 6 nội dung nghiên cứu, kiến nghị bám sát vào 6 đề xuất giải pháp.</li> </ul>

Tự nhận xét đánh giá của chủ nhiệm đề tài: Đề tài đã hoàn thành các sản phẩm theo thuyết minh đề cương được duyệt

**Chủ nhiệm đề tài**  
(Họ tên, chữ ký)



**TS. Bùi Thị Ngọc Dung**

**Thủ trưởng tổ chức chủ trì thực hiện**  
(Họ tên, chữ ký và đóng dấu)



**VIỆN TRƯỞNG**

*Nguyễn Quang Dũng* 16

**DANH SÁCH NHỮNG NGƯỜI THAM GIA THỰC HIỆN ĐỀ TÀI**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên, học hàm, học vị</b>	<b>Cơ quan/Tổ chức</b>
1	PGS.TS. Vũ Năng Dũng	Hội Khoa học Đất Việt Nam
2	TS. Nguyễn Tuấn Anh	Viện Quy hoạch và TKNN
3	TS. Nguyễn Chí Trung	Viện Quy hoạch và TKNN
4	TS. Nguyễn Văn Thung	Viện Quy hoạch và TKNN
5	PGS.TS. Lê Thái Bạt	Hội Khoa học Đất Việt Nam
6	TS. Hoàng Xuân Hòa	Văn phòng Quốc hội
7	TS. Phạm S	UBND tỉnh Lâm Đồng
8	TS. Nguyễn Đắc Nhân	Viện Nghiên cứu quản lý đất đai
9	ThS. Phạm Minh Hạnh	Hội Khoa học Đất Việt Nam
10	ThS. Bùi Văn Hùng	Viện Quy hoạch và TKNN
11	TS. Nguyễn Hùng Cường	Viện Quy hoạch và TKNN
12	TS. Hoàng Công Mệnh	Viện Quy hoạch và TKNN
13	TS. Vũ Anh Tú	Viện Quy hoạch và TKNN
14	ThS. Tống Thị Thanh Thủy	Viện Quy hoạch và TKNN
15	KS. Đào Thị Lan Hương	Viện Quy hoạch và TKNN
16	KS. Nguyễn Thanh Bình	Viện Quy hoạch và TKNN
17	ThS. Lê Huy Toàn	Sở NN&PTNT Gia Lai
18	Ông Phạm Ngọc Nghĩa	HTX nông nghiệp Chư A Thai
19	KS. Ngô Thị Phước Ân	UBND xã Ea Kpam
20	ThS. Nguyễn Thành	Viện Quy hoạch và TKNN
21	ThS. Nguyễn Duy Viện	Viện Quy hoạch và TKNN

## MỤC LỤC

Trang

DANH SÁCH NHỮNG NGƯỜI THAM GIA THỰC HIỆN ĐỀ TÀI .....	i
MỞ ĐẦU .....	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ .....	1
2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU .....	3
3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU .....	3
4. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN.....	4
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC .....	5
1. CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU NGOÀI NƯỚC .....	5
1.1. Một số khái niệm liên quan đến quản trị đất đai .....	5
1.2. Các nghiên cứu về quản trị đất đai .....	7
1.3. Các nghiên cứu về sử dụng tài nguyên đất nông nghiệp bền vững .....	17
1.4. Các nghiên cứu về sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa .....	20
1.5. Các nghiên cứu về giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp .....	24
2. CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU TRONG NƯỚC .....	26
2.1. Các nghiên cứu về quản trị đất đai .....	26
2.2. Các nghiên cứu về sử dụng tài nguyên đất nông nghiệp bền vững .....	31
2.3. Các nghiên cứu về thực trạng sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa .....	34
2.4. Các nghiên cứu giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững .....	37
CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	41
1. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....	41
1.1. Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên .....	41
1.2. Điều tra đánh giá tiềm năng, thực trạng quản trị tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên.....	41

1.3. Nghiên cứu đề xuất mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên.....	45
1.4. Nghiên cứu ứng dụng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa .....	46
1.5. Đề xuất các giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho vùng Tây Nguyên.....	47
1.6. Xây dựng CSDL và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên.....	49
2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU, KỸ THUẬT SỬ DỤNG.....	50
2.1. Phương pháp nghiên cứu .....	50
2.2. Kỹ thuật sử dụng.....	53
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	54
1. NGHIÊN CỨU CƠ SỞ LÝ LUẬN, PHƯƠNG PHÁP LUẬN VỀ QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG, ĐẢM BẢO AN NINH LƯƠNG THỰC, PHÁT TRIỂN NÔNG SẢN HÀNG HÓA VÙNG TÂY NGUYÊN.....	54
1.1. Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững.....	54
1.2. Đánh giá tình hình quản trị đất nông nghiệp trên thế giới.....	57
1.3. Đánh giá tình hình quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam .....	58
2. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG, THỰC TRẠNG QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP PHỤC VỤ SẢN XUẤT CÂY LƯƠNG THỰC, NÔNG SẢN VÀ CÂY CÔNG NGHIỆP HÀNG HÓA VÙNG TÂY NGUYÊN .....	88
2.1. Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa .....	88
ALES.....	115
2.2. Đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên .....	131
2.3. Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin về đất đai và tình hình thông tin về pháp luật đất đai cho người dân tại các tỉnh vùng Tây Nguyên .....	173
3. NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG VÙNG TÂY NGUYÊN .....	200
3.1. Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai .....	200
3.2. Đánh giá kết quả quản lý sử dụng đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên.....	204

3.3. Hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh Tây Nguyên .....	207
3.4. Đề xuất mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên .....	215
<b>4. NGHIÊN CỨU ỨNG DỤNG MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT SẢN XUẤT CÂY LƯƠNG THỰC VÀ CÂY HÀNG HÓA</b>	<b>218</b>
4.1. Ứng dụng mô hình quản trị đất đai trong sản xuất cà phê và lúa .....	218
4.2. Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất lúa .....	222
4.3. Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất cà phê .....	224
4.4. Điều kiện để nhân rộng mô hình .....	226
<b>5. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG CHO VÙNG TÂY NGUYÊN</b> .....	<b>226</b>
5.1. Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp .....	226
5.2. Giải pháp ổn định dân di cư tự do và chống tranh chấp đất đai .....	228
5.3. Giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013 .....	232
5.4. Giải pháp xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp .	247
5.5. Giải pháp về tích tụ, tập trung đất đai, hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung .....	259
5.6. Giải pháp về chính sách, pháp luật quản lý đất đai ở Tây Nguyên .....	273
<b>6. XÂY DỰNG CSDL VÀ HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG VÙNG TÂY NGUYÊN</b> .....	<b>277</b>
6.1. Mục tiêu xây dựng CSDL .....	277
6.2. Chức năng của CSDL .....	277
6.3. Thiết kế cấu trúc cơ sở dữ liệu .....	278
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>297</b>
1. Kết luận .....	297
2. Kiến nghị .....	299
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>300</b>

## DANH MỤC BẢNG

*Trang*

Bảng 1: Số lượng phiếu điều tra đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp và quản trị đất nông nghiệp.....	43
Bảng 2: Chỉ tiêu và phương pháp phân tích đất .....	52
Bảng 3: Tổng hợp diện tích các nhóm đất vùng Tây Nguyên .....	89
Bảng 4: Diện tích đất đồi núi vùng Tây Nguyên theo mức tăng dần về độ dốc địa hình và giảm dần về độ dày tầng đất mịn .....	91
Bảng 5: Diện tích đất bằng và thung lũng vùng Tây Nguyên theo địa hình tương đối và thành phần cơ giới lớp đất mặt .....	92
Bảng 6: Hiện trạng sử dụng đất vùng Tây Nguyên đến ngày 31/12/2019 .....	93
Bảng 7: Biến động sử dụng đất vùng Tây Nguyên thời kỳ 2010 - 2019.....	94
Bảng 8: Diện tích các hệ thống sử dụng đất vùng Tây Nguyên.....	97
Bảng 9: Kết quả sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên.....	100
Bảng 10: Chi phí và hiệu quả trồng cà phê theo loại đất.....	105
Bảng 11: Chi phí và hiệu quả trồng cao su theo loại đất và hình thức quản lý (Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất).....	107
Bảng 12: Chi phí và hiệu quả trồng hồ tiêu theo loại đất.....	109
Bảng 13: Chi phí và hiệu quả trồng điều theo loại đất .....	111
Bảng 14: Chi phí và hiệu quả trồng chè theo loại đất.....	112
Bảng 15: Chi phí và hiệu quả một số cây hàng năm .....	114
Bảng 16: Quy mô diện tích các đơn vị đất đai .....	118
Bảng 17: Diện tích thích hợp đất đai cho cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực vùng Tây Nguyên .....	120
Bảng 18: Đề xuất sử dụng đất trồng cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2030 .....	124
Bảng 19: Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của 5 tỉnh Tây Nguyên theo quy định của Luật đất đai từ 2014 - 2019.....	131

Bảng 20: Đánh giá của hộ gia đình về mức độ có lợi của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp ở các tỉnh vùng Tây Nguyên.....	132
Bảng 21: Đánh giá của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân về công tác giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất.....	137
Bảng 22: Đánh giá của các hộ gia đình cá nhân về định giá đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư .....	141
Bảng 23: Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên giai đoạn 2014 - 2019 .....	143
Bảng 24: Tình hình đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCNQSDĐQSDĐQSD đất trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên từ 2014 - 2019 ..	192
Bảng 25: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Tây Nguyên ..	193
Bảng 26: Giá đất nông nghiệp năm 2014 - 2019 ở các tỉnh Tây Nguyên .....	196
Bảng 27: Lệ phí cấp GCNQSDĐ quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Tây Nguyên .....	196
Bảng 28: Quyền hưởng dụng đất nông nghiệp (đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác) ở Tây Nguyên .....	203
Bảng 29: Tổng hợp điểm mạnh, điểm yếu trong quản trị sử dụng đất nông nghiệp ở Tây Nguyên.....	213
Bảng 30: Các lớp thông tin của CSDL bản đồ số.....	278
Bảng 31: Các lớp thông tin của CSDL phi không gian .....	280
Bảng 32: So sánh các hệ quản trị cơ sở dữ liệu .....	291



## DANH MỤC HÌNH

Trang

Hình 1: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 vùng Tây Nguyên .....	98
Hình 2: Tiến trình đánh giá đất đai ứng dụng kết hợp GIS và ALES .....	115
Hình 3: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên tỷ lệ 1/250.000 .....	125
Hình 4: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Kon Tum .....	126
Hình 5: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Gia Lai .....	127
Hình 6: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Đắk Lắk .....	128
Hình 7: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Đắk Nông .....	129
Hình 8: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Lâm Đồng .....	130
Hình 9: Mô hình quản lý đất đai vùng Tây Nguyên .....	201
Hình 10: Mô hình kiến trúc hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia (MPLIS) .....	208
Hình 11: Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên .....	218
Hình 12: Ảnh chụp 3D ở mô hình sản xuất lúa ở HTX nông nghiệp Chư A Thai .....	220
Hình 13: Ảnh chụp mô hình sản xuất lúa theo chủ hộ trên Google Map .....	221
Hình 14: Ảnh chụp mô hình sản xuất cà phê theo chủ hộ trên Google Map .....	221
Hình 15: Sơ đồ mối quan hệ giữa chỉ tiêu sử dụng đất các cấp .....	234
Hình 16: Mô hình “1 cửa 3 Khoá 3 Chìa” .....	287
Hình 17: Giao diện GeoServer .....	290
Hình 18: Mô hình hệ thống .....	293
Hình 19: Quy trình xây dựng module theo mô hình thác nước .....	295
Hình 20: Giao diện cơ sở dữ liệu .....	296

## **DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

ALES	: Hệ thống đánh giá đất đai tự động (Automated Land Evaluation System)
BĐKH	: Biến đổi khí hậu
BVTV	: Bảo vệ thực vật
CIAT	: Trung tâm Nông nghiệp nhiệt đới quốc tế (International Center for Tropical Agriculture)
CMND	: Chứng minh nhân dân
CHN	: Cây hàng năm
CLN	: Cây lâu năm
CNLN	: Công nghiệp lâu năm
CNNN	: Công nghiệp ngắn ngày
CP	: Chính phủ
CSD	: Chưa sử dụng
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
DCTD	: Di cư tự do
DHMT	: Duyên hải miền Trung
DN	: Doanh nghiệp
DT	: Diện tích
DTTN	: Diện tích tự nhiên
ĐBSCL	: Đồng bằng sông Cửu Long
ĐBSH	: Đồng bằng sông Hồng
ĐĐN	: Đất đồi núi
ĐVT	: Đơn vị tính
EVFTA	: Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh Châu Âu
FAO	: Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp liên hợp quốc (Food and Agriculture Organization of the United Nations)
GCNQSDĐQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng
GD	: Gia đình
GIS	: Hệ thống thông tin địa lý (Geographical Information System)

GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GPS	: Hệ thống định vị toàn cầu
HCVS	: Hữu cơ vi sinh
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HTTT	: Hệ thống thông tin
HTSD	: Hiện trạng sử dụng
HTX	: Hợp tác xã
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
ICM	: Quản lý cây trồng tổng hợp
IPM	: Quản lý dịch hại tổng hợp
KHCN	: Khoa học công nghệ
KHKT	: Khoa học kỹ thuật
KTCB	: Kiến thiết cơ bản
NĐ	: Nghị định
NLSH	: Nhiên liệu sinh học
NN&PTNT	: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
NQ	: Nghị quyết
NS	: Năng suất
NSTT	: Năng suất thực thu
NTTS	: Nuôi trồng thủy sản
OGC	: Kiến trúc địa lý (Geoportal Reference Architecture)
PHCVS	: Phân hữu cơ vi sinh
PTTH	: Phát thanh truyền hình
QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
QĐ	: Quyết định
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QTĐĐ	: Quản trị đất đai
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
SDI	: Spatial Data Infrastructure

SL	: Sản lượng
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
TBKT	: Tiến bộ kỹ thuật
TKKD	: Thời kỳ kinh doanh
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TCTT	: Tiếp cận thông tin
TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
TPCG	: Thành phần cơ giới
XĐĐR	: Xây dựng đồng ruộng
UBND	: Ủy ban nhân dân
UBTVQH	: Ủy ban thường vụ Quốc hội
UNECE	: Ủy ban kinh tế Liên hiệp quốc châu Âu
UN	: Liên hợp quốc (United Nation)
Viện QH&TKNN	: Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp
VietGap	: Tiêu chuẩn thực hành nông nghiệp tốt tại Việt Nam
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
WebGis	: Hệ thống thông tin địa lý tài nguyên (Geographic information systems resource)
WB	: Ngân hàng thế giới (World bank)
4C	: Chương trình cà phê sản xuất phù hợp với bộ quy tắc chung cho cộng đồng cà phê (The common code for the coffee Community)

## MỞ ĐẦU

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Tây Nguyên là vùng sản xuất nông nghiệp và nông nghiệp hàng hoá lớn thứ hai của cả nước, chỉ sau Đồng bằng sông Cửu Long với các sản phẩm đặc biệt như cà phê chiếm 90,2%, tiêu 59%, cao su 18%, chè 22,8%; điều 22,2% sản lượng của cả nước. Lúa và ngô đảm bảo an ninh lương thực cho vùng, sản phẩm hoa và rau cao cấp đứng đầu cả nước về chất lượng. Hiện tại và cả trong tương lai, sản xuất nông nghiệp vẫn là thế mạnh của vùng Tây Nguyên, đóng góp phần lớn trong thu nhập và có tính quyết định đến sự bình ổn của nền kinh tế vì phần lớn dân số Tây Nguyên sống ở nông thôn, sống dựa vào nông nghiệp. Các thành tựu trong nông nghiệp của Tây Nguyên được đánh giá cao và là nhân tố quyết định đến sự ổn định về chính trị, xã hội của vùng trong suốt hơn 40 năm qua.

Tuy nhiên, phát triển nông nghiệp của Tây Nguyên đang đứng trước khó khăn, thách thức không nhỏ ảnh hưởng đến quản lý sử dụng đất bền vững là:

- Diện tích rừng bị suy thoái cả về số lượng và chất lượng rừng (tỷ lệ che phủ rừng chỉ còn 45,54% năm 2019), mất rừng và ảnh hưởng của biến đổi khí hậu gây nên ngập úng vào mùa mưa, hạn thiếu nước trong mùa khô không những đối với cây trồng mà còn thiếu nước uống cho người và gia súc. Trong tương lai nguy cơ trên ngày càng tăng và khốc liệt hơn.

- Áp lực gia tăng dân số: Hiện nay Tây Nguyên là vùng có sự gia tăng dân số nhanh nhất cả nước, do dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học (đến Tây Nguyên để tìm việc làm và di cư tự do). Dân số tăng nhanh sẽ gây áp lực lớn lên đất nông nghiệp như nạn phá rừng, chuyển nhượng đất trái phép, tranh chấp đất đai đang là vấn đề phức tạp trong quản lý đất đai của vùng. Trong tương lai với dân số tăng gấp đôi hiện nay lên 10 triệu nên việc quản trị đất đai, đặc biệt là đất nông nghiệp là vấn đề quan trọng để đảm bảo an ninh lương thực cho vùng Tây Nguyên.

- Đất sử dụng cho nông nghiệp đã tới "giới hạn" khó có thể mở rộng thêm diện tích nếu không phá rừng. Trong nhiều năm qua do thâm canh quá mức, bón

nhều các loại phân hoá học, ít hoặc không bón phân hữu cơ làm mất cân bằng dinh dưỡng trong đất, đất thiếu chất hữu cơ, cây trồng bị nhiễm bệnh như đối với hồ tiêu, cà phê, cây chết do thối rễ, vàng lá, sau khi phá bỏ, trồng tái canh vườn cây chậm phát triển hoặc có đất không thể tái canh được. Do bón quá nhiều phân hoá học chất lượng cà phê, tiêu không cao, bán giá thấp. Hầu hết các loại đất trồng cây công nghiệp lâu năm ở Tây Nguyên cần được quản lý và khuyến cáo sử dụng phân bón đúng hơn, trả lại sự cân bằng hữu cơ cho đất.

- Diện tích cà phê, tiêu, cao su, điều phần lớn đã trồng từ năm 1980 - 1990 đến nay đã già cỗi hết chu kỳ kinh doanh cần phải tái canh lại. Nhiều tỉnh có tới hơn 30% vườn cà phê già cỗi cần trồng lại như: Gia Lai, Lâm Đồng, Kon Tum, khi tái canh cần vốn đầu tư lớn nên hộ nông dân gặp nhiều khó khăn. Hiện nay Nhà nước đã có chương trình cho vay vốn với lãi suất ưu đãi để tái canh cà phê, tuy nhiên chương trình này chậm tiến triển so với kế hoạch đặt ra.

- Do tác động của biến đổi khí hậu và tác động của con người lên đất nông nghiệp quá mức, lũ lụt, ngập úng, khô hạn diễn ra với cường độ và tần suất ngày càng tăng. Một số vùng ở Đắk Nông, Đắk Lắk, Kon Tum đã có dự báo về hiện tượng hoang mạc hóa do đất đai bị xói mòn, rửa trôi, khô hạn không có nước tưới, nguồn nước mặt và nước ngầm đều suy giảm do khai thác nhiều. Các tỉnh vùng Tây Nguyên không giữ được rừng sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng tới lũ lụt, ngập úng thuộc các tỉnh vùng Nam Trung Bộ.

Đứng trước các thách thức trên, các đề tài thuộc chương trình Tây Nguyên 3 đã đề ra các giải pháp tổng hợp về chính sách và công nghệ để khắc phục, bao gồm: (i) Sử dụng các Polyme chống xói mòn với sản phẩm PAM (TN3/C02); (ii) Sử dụng các loại phân bón vi sinh để cải tạo đất như CAFE-HTD 01, HOTIEU-HTD 03 (TN3/C01), NPK nhả chậm (TN3/C04); (iii) Áp dụng các mô hình canh tác tổng hợp (TN3/T28). Các giải pháp, sản phẩm này đã được thử nghiệm thành công ở một số mô hình và có triển vọng mở rộng.

Để phát huy được lợi thế về tài nguyên đất của Tây Nguyên cho phát triển nông nghiệp bền vững trong liên kết vùng và hội nhập quốc tế không còn

con đường nào khác là phải nhanh chóng tìm ra một mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất phù hợp nhằm đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp ở vùng Tây Nguyên.

Chính vì vậy, việc "*Nghiên cứu đề xuất mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên*" là rất cần thiết.

## **2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Đất: Các loại đất đang và có khả năng sử dụng cho cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa chính ở Tây Nguyên.

- Cây trồng: Cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa chính ở Tây Nguyên.

+ Cây công nghiệp: Cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè

+ Cây lương thực: Lúa, ngô và sắn.

- Chủ thể quản lý, xây dựng và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật đất đai trong nông nghiệp cấp tỉnh, huyện, xã.

- Chủ thể sử dụng đất nông nghiệp: hộ nông nghiệp, HTX, doanh nghiệp.

- Mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên.

### **2.2. Phạm vi nghiên cứu**

Được giới hạn trên đất hiện đang sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp chính ở 5 tỉnh: Gia Lai, Kon Tum, Đắk Lắk, Đắk Nông và Lâm Đồng.

## **3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU**

- Đánh giá được tiềm năng, thực trạng quản trị tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.

- Nghiên cứu ứng dụng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa là cà phê và lúa.

- Đề xuất được các giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho vùng Tây Nguyên.

## **4. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN**

### **4.1. Ý nghĩa khoa học**

- Cung cấp thông tin về cơ sở lý luận và thực tiễn trong quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững.

- Bổ sung kiến thức, kinh nghiệm về đánh giá và đề xuất tiềm năng sử dụng đất nông nghiệp theo chuỗi giá trị gắn với chế biến, tiêu thụ nông sản trong điều kiện biến đổi khí hậu và hội nhập quốc tế.

- Mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững là sự kết nối, chia sẻ thông tin hành chính về đất đai giữa hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia (MPLIS) với hệ thống ứng dụng quản lý sản xuất nông nghiệp và công nghệ thông tin truy xuất nguồn gốc quốc gia cho phép truy xuất dữ liệu nguồn gốc nông sản đến từng hộ sản xuất, từng vùng trồng.

- Bổ sung công cụ trợ giúp hiệu quả, thiết thực là CSDL và hệ thống thông tin quản lý sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trong lập, chỉ đạo kế hoạch sản xuất nông nghiệp.

### **4.2. Ý nghĩa thực tiễn**

- Xây dựng mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững trong mối liên kết giữa 4 nhà: nhà nước (quản lý đất đai), doanh nghiệp (quản lý tiêu thụ sản phẩm); HTX (quản lý sản xuất) và hộ gia đình, cá nhân (trực tiếp sản xuất) góp phần tăng năng suất, chất lượng, vệ sinh an toàn thực phẩm cho nông sản hàng hóa ở Tây Nguyên.

- Việc tổ chức sản xuất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa theo chuỗi liên kết gắn với đầu tư, bao tiêu sản phẩm giữa người sản xuất với HTX và doanh nghiệp đã đảm bảo việc làm cho lao động nông thôn, góp phần xóa đói giảm nghèo và vươn lên làm giàu.

- Việc tổ chức sản xuất gắn với tiềm năng đất đai và áp dụng kết quả các mô hình tiên tiến đảm bảo phát huy các lợi thế của vùng, góp phần sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường ở Tây Nguyên trong điều kiện biến đổi khí hậu.



## **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC**

### **1. CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU NGOÀI NƯỚC**

#### **1.1. Một số khái niệm liên quan đến quản trị đất đai**

##### **1.1.1. Đất đai (*Lamd*)**

- Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó: bao gồm khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, nước mặt (hồ, sông, nước ngầm, tập đoàn thực vật và động vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả do hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường xá, nhà cửa...) [6,53].

- Đất đai không chỉ giới hạn là bề mặt trái đất, mà còn được hiểu như là khái niệm pháp lý về bất động sản. Tài sản hợp pháp được định nghĩa là không gian bên trên, dưới hoặc trên mặt đất và bao gồm một số công trình xây dựng về mặt vật chất hoặc pháp lý gắn với tài sản đó, ví dụ một tòa nhà. Khái niệm đất đai cũng bao gồm các khu vực có nước bao phủ (Tommy Österberg, 2011) [56].

**1.1.2. Quản trị đất đai (*Land governance*)** thể hiện trách nhiệm của Chính phủ trong quản lý đất đai thông qua việc tập trung vào các vấn đề chính sách và tầm quan trọng của việc quản lý hiệu quả. Quản trị đất đai có thể được hiểu là cách chính phủ điều hành cơ chế quản lý đất đai (World Bank, 2012) [6, 55].

Hay nói cách khác, Quản trị đất đai là một quá trình để đưa ra các quyết định liên quan đến quyền sử dụng và cách sử dụng đất, sao cho trung hòa lợi ích và cách thức giải quyết những mâu thuẫn về lợi ích liên quan đến đất đai [60].

**1.1.3. Quản lý đất đai (*Land Administration*):** Là quá trình lưu giữ và cập nhật những thông tin về sở hữu, giá trị, sử dụng đất và những thông tin khác liên quan đến đất. Đó là quá trình đảm bảo theo luật pháp cho việc sử dụng, phát triển quỹ đất, khai thác lợi nhuận thu được từ đất (thông qua thuế, cho thuê, bán) và giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai (UN, 1996) [57].

Quản lý đất đai, còn được định nghĩa là quá trình phát triển và thực hiện các chính sách đất đai đối với các loại hình sử dụng đất và quản lý các tổ chức quản lý đất đai, liên quan đến việc xây dựng cơ chế quản lý quyền đối với đất đai và sử dụng đất, quá trình sử dụng đất và giá trị của đất đai thuộc thẩm quyền của Chính phủ để thúc đẩy quản lý đất đai hiệu quả, bền vững và bảo đảm quyền về tài sản [6].

**1.1.4. Quản lý sử dụng đất đai (Land Management)** bao gồm các quy trình để sử dụng tài nguyên đất có hiệu quả. Đây chủ yếu là trách nhiệm của chủ sở hữu đất. Chính phủ cũng có mục tiêu tăng cường quản lý sử dụng đất đai hiệu quả như là một phần của mục tiêu thúc đẩy phát triển kinh tế và xã hội bền vững [52,59].

**1.1.5. Địa chính là hệ thống thông tin đất đai (Land Information System - LIS)** cung cấp thông tin cho quản lý đất đai về quyền đất đai, sử dụng đất và giá trị đất đai, đồng thời cũng là một hệ thống thông tin địa lý (Geographical Information System - GIS) trong đó thông tin được kết nối với phạm vi và vị trí địa lý thông qua tọa độ và bản đồ. Địa chính cũng bao gồm nội dung mô tả một đơn vị cơ bản trong hệ thống thông tin, thường là một mảnh đất và đưa ra một nhận dạng duy nhất cho đơn vị đó (Tommy Österberg, 2011) [6,56].

**1.1.6. Cơ sở dữ liệu đất đai (Land Database)** là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử (Luật Đất đai 2013) [21].

#### **1.1.7. Quy hoạch sử dụng đất (Land Use Planning)**

Là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định (Luật Đất đai 2013) [21].

**1.1.8. Đất (Soil)** là vật thể tự nhiên đặc biệt hình thành do tác động tổng hợp của các yếu tố sinh vật, khí hậu, đá mẹ, địa hình, thời gian và tác động của

con người (FAO, 1995) [54].

**1.1.9. Đơn vị đất đai (Land Unit)** là một khoanh/vạt đất được xác định trên bản đồ đơn vị đất đai với những đặc tính và chất lượng tính chất đất đai riêng biệt thích hợp cho từng loại sử dụng đất, có cùng một điều kiện quản lý đất, cùng một khả năng sản xuất và cải tạo đất. Mỗi đơn vị đất đai có chất lượng riêng và nó thích hợp với một loại sử dụng đất nhất định (FAO, 1995) [54].

**1.1.10. Đánh giá đất đai (Land evaluation)** là quá trình so sánh, đối chiếu các thuộc tính vốn có của từng đơn vị đất đai với các tính chất đất đai mà loại yêu cầu sử dụng đất nhất định cần có. Đánh giá đất đai nhằm cung cấp những thông tin về mức độ thuận lợi và khó khăn cho việc sử dụng đất đai, làm căn cứ đưa ra các quyết định về sử dụng và quản trị đất đai (FAO, 1995) [54].

## **1.2. Các nghiên cứu về quản trị đất đai**

Thuật ngữ “Quản trị đất đai” (QTĐĐ) được Ngân hàng Thế giới sử dụng lần đầu tiên trong một báo cáo tại Mỹ năm 1975 khi mà các vấn đề về quản lý đất đai, giải quyết xung đột và tham nhũng là một trong các lý do chính khiến đất đai đang là vấn đề nổi cộm ở nhiều nước. Tất cả các nước đều có chính sách để phân chia sự quản lý đất đai trong xã hội theo 4 chức năng chủ yếu: Sở hữu đất đai, giá trị đất đai, sử dụng đất đai và phát triển quỹ đất đai hoặc có thể trong một số chức năng khác nữa tùy theo mỗi nước. Cụm từ QTĐĐ là chìa khoá để đạt được các thành quả và sự phát triển bền vững ở mỗi quốc gia.

Theo hướng dẫn của FAO, để QTĐĐ cần tập trung giải quyết 3 vấn đề sau: (1) Quyền quyết định, việc thực hiện quyết định và giải quyết tranh chấp; (2) Quá trình thực hiện và kết quả và (3) Phân tích mục đích, mong muốn, lợi ích và hạn chế của các nhóm (cá nhân và tổ chức) liên quan đến mảnh đất trong việc quản trị đất đai.

Đối tượng có liên quan đến QTĐĐ gồm: (1) Cộng đồng bản địa; (2) Các cơ quan quản lý; (3) Cộng đồng dân cư; (4) Khu vực tư nhân (công ty và cá nhân) và (5) Các cá nhân liên quan. Việc QTĐĐ cần giải quyết và dung hoà lợi ích của các nhóm này ở cả 3 khía cạnh: phát triển cộng đồng, lợi ích kinh tế và

môi trường.

Nội dung của QTĐĐ gồm: (1) Đề ra các chính sách và hoàn thiện các chính sách đó; (2) Đất đai của nhà nước và phong tục quản lý đất đai; (3) Nâng cấp “khu ổ chuột” và khu vực định cư bất hợp pháp; (4) Quy hoạch sử dụng đất; (5) Giải quyết tranh chấp đất đai; (6) Cải cách ruộng đất và cải cách hành chính đất đai; (7) Thu hồi và bồi thường; (8) Tiếp cận đất đai sau thiên tai và sau tranh chấp và (9) Vấn đề giới và quyền thừa kế.

Các nguyên tắc để thực hiện việc QTĐĐ: (1) An toàn: Đảm bảo an toàn cho tài sản, không sử dụng cưỡng chế và đúng Luật đất đai; (2) Bền vững: Đảm bảo lợi ích dung hoà giữa 3 khía cạnh nêu trên và bộ máy quản lý phải cho phép mọi người truy cập, giám sát, chi phí hợp lý; (3) Công bằng: Đảm bảo công bằng giữa người giàu và người nghèo; công bằng giữa giới tính; (4) Hiệu quả: Quản lý hành chính phải dễ dàng, chi phí thấp và thủ tục hành chính phải được đơn giản hoá; (5) Luật: tôn trọng luật đất đai và các tập tục; (6) Minh bạch: Hệ thống quản lý cần được minh bạch và công khai cho tất cả mọi người. Mọi người đều có thể dễ dàng truy cập tìm hiểu về chiến lược phát triển, luật liên quan; (7) Phân cấp: Các quyền quyết định cần được chia rộng, tránh tập trung quyền lực; (8) Trách nhiệm: Tăng trách nhiệm cá nhân trong toàn bộ quản trị đất và sau khi quản trị để giảm thiểu tham nhũng và (9) Chuyên nghiệp hoá: Tập trung định hướng phát triển, tránh dàn trải.

Tại Hội nghị G8 năm 2013, các nước phát triển cũng quan tâm vấn đề QTĐĐ và khẳng định rằng: Quản trị đất đai và hệ thống quyền đối với tài sản yếu kém có thể dẫn đến những giao dịch đất đai không minh bạch, tạo điều kiện cho tham nhũng và hạn chế tiếp cận đối với đất của những nhà đầu tư có trách nhiệm. Quản trị đất đai yếu kém ở nhiều nước đang phát triển tạo điều kiện cho đầu cơ đất đai phi sản xuất và làm giảm năng suất nông nghiệp. Tăng các quyền đảm bảo về đất đai và tính minh bạch trong quản lý đất đai sẽ tạo điều kiện cho sự tham gia của người dân, góp phần nâng cao trách nhiệm của chính quyền, giảm chi phí cho các doanh nghiệp, cải thiện môi trường cho các nhà đầu tư có

trách nhiệm. Hội nghị đánh giá cao các hoạt động toàn cầu của FAO để cải thiện quản trị sở hữu đất đai, bao gồm cả việc thông qua tiếp cận với thông tin và sự tham gia của người dân trong quá trình hoạch định chính sách đất đai. Đặc biệt là vai trò của FAO trong việc đưa ra hướng dẫn chính sách QTĐĐ một cách rõ ràng và minh bạch để hướng dẫn cho các quốc gia trên thế giới áp dụng thực hiện phù hợp với thể chế chính trị của mỗi nước [52,55,60].

### ***1.2.1. Kinh nghiệm của Mỹ***

Nước Mỹ có diện tích tự nhiên khoảng 9,4 triệu km<sup>2</sup>, dân số gần 324 triệu người. Là một quốc gia phát triển, Mỹ có hệ thống pháp luật về đất đai rất tiên bộ có khả năng điều chỉnh được các quan hệ xã hội đa dạng và phức tạp nhất. Để hiện thực hóa được Luật Đất đai, Chính phủ Mỹ đã xây dựng mô hình QTĐĐ với hai hợp phần chính là: (1) Thành lập hệ thống địa chính quốc gia nên yêu cầu phải có khảo sát đất đai và (2) Đăng ký quyền sử dụng đất, liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho quyền sở hữu, quyền thế chấp hoặc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên cơ sở đăng ký quyền sử dụng đất và khảo sát thông tin đất đai. Giá trị của đất được xác định, thông qua đăng ký đất đai mà giao dịch đất đai có thể được thực hiện. Việc thiết lập một hệ thống QTĐĐ liên quan chặt chẽ với cải cách ruộng đất và tư nhân hóa đất đai. Luật đất đai của Mỹ quy định công nhận và khuyến khích quyền sở hữu tư nhân về đất đai. Các quyền này được pháp luật bảo hộ rất chặt chẽ như là một quyền cơ bản của công dân. Cho đến nay, các quy định này đang phát huy rất có hiệu quả trong việc phát triển kinh tế của Mỹ, vì nó đã phát huy được hiệu quả đầu tư để nâng cao giá trị của đất đai và làm tăng đáng kể hiệu quả sử dụng đất trong phạm vi toàn xã hội. Mặc dù công nhận quyền sở hữu tư nhân, nhưng Luật Đất đai của Mỹ vẫn khẳng định vai trò ngày càng lớn và có vị trí quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai. Các quyền định đoạt của Nhà nước bao gồm: quyền quyết định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quyền quy định về quy hoạch kiến trúc đô thị và công trình xây dựng; quyền quy định về mục đích sử dụng đất; quyền xử lý các tranh chấp về quyền sử dụng đất; quyền

ban hành các quy định về tài chính đất; quyền thu hồi đất thuộc sở hữu tư nhân để phục vụ lợi ích công cộng trên cơ sở đền bù công bằng cho người bị thu hồi.

Về phân cấp quản lý: Cục Quản lý đất đai của liên bang trực thuộc Bộ Nội vụ, có 10.000 nhân viên, có các chi nhánh tại các Bang; chịu trách nhiệm giúp Chính phủ quản lý quỹ đất công 245 triệu mẫu (khoảng 118 triệu ha), gồm đất xây dựng các công trình công cộng, trụ sở cơ quan của liên bang, khu bảo tồn quốc gia và đất hoang hóa. Ngoài ra còn quản lý 700 triệu mẫu (khoảng 280 triệu ha) dưới lòng đất mà Nhà nước đã bán cho tư nhân sở hữu bề mặt. Chính quyền các Bang không có vai trò, trách nhiệm nào trong việc quản lý quỹ đất công này. Chính phủ thực hiện quy hoạch sử dụng đối với từng phần trong toàn bộ quỹ đất này cho các mục đích công cộng hoặc quy hoạch thành từng ô nhỏ để bán cho tư nhân sở hữu. Sau khi hoàn tất thủ tục bán đất, Cục Quản lý đất đai sẽ gửi hồ sơ thông báo cho cơ quan chức năng của các Bang để đăng ký và quản lý. Quỹ đất công ngoài việc sử dụng cho các mục đích công cộng, còn có thể cho các chủ đất tư nhân thuê. Bất kỳ ai hưởng địa tô từ đất công đều phải trả tiền thuê cho Nhà nước. Giá thuê đất do tổ chức định giá theo giá thị trường, nhưng có miễn giảm đối với dự án sử dụng năng lượng tái tạo (giảm 50%).

Quản lý sử dụng đất cấp bang cho đối tượng: Đất đai của tư nhân (đại bộ phận diện tích còn lại của Hoa Kỳ là thuộc sở hữu tư nhân, trong đó có đất nông nghiệp) và một phần đất công thuộc quyền quản lý của Chính quyền các Bang. Cục Quản lý đất đai không có trách nhiệm trong việc quản lý nhà nước đối với quỹ đất này. Việc quản lý nhà nước đối với quỹ đất thuộc sở hữu của tư nhân được phân cấp cho chính quyền của các Bang (gồm các hạt và các thành phố) thông qua một số hoạt động như quy hoạch sử dụng đất, đăng ký và thu thuế đất. Các Bang ở Mỹ đều có luật đăng kí và hệ thống thi hành hoàn chỉnh, bất kỳ ai sở hữu thửa đất ở một hạt nào đó đều có quyền được đăng kí ở hạt đó. Quy định này là để bảo vệ quyền lợi cho người sở hữu đất đai và yêu cầu người mua đất phải tiến hành đăng kí ngay để chứng tỏ quyền sở hữu của đất đã thay đổi, đồng thời cũng để ngăn chặn người đến mua sau tiếp tục mua, kể cả việc đi lấy

sở đăng kí trước (Tổng cục Quản lý đất đai, 2011) [3].

### **1.2.2. Kinh nghiệm của Pháp**

Nước Pháp có diện tích tự nhiên gần 644 ngàn km<sup>2</sup>, dân số khoảng 67 triệu người, là quốc gia phát triển ở Châu Âu có hệ thống pháp luật về đất đai tiên bộ. Hiến pháp quy định chế độ sở hữu đất đai là sở hữu tư nhân và quy định quyền sở hữu là tài sản (trong đó có đất đai) là quyền bất khả xâm phạm, không ai có quyền buộc người khác phải nhường quyền sở hữu cho mình trừ trường hợp vì mục đích công cộng. Quản lý đất đai của Pháp có một số đặc trưng là:

Về chế độ sở hữu trong quan hệ đất đai, gồm sở hữu tư nhân về đất đai và sở hữu nhà nước đối với đất đai và công trình xây dựng công cộng. Tài sản công cộng bao gồm cả đất đai công cộng có đặc điểm là không được mua và bán. Trong trường hợp cần sử dụng đất cho các mục đích công cộng, Nhà nước có quyền yêu cầu chủ sở hữu đất đai tư nhân nhường quyền sở hữu thông qua chính sách bồi thường thiệt hại một cách công bằng.

Quản lý đất đai của Pháp được thực hiện rất chặt chẽ, được thể hiện qua việc xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính để quản lý tài nguyên đất đai và thông tin lãnh thổ. Hệ thống này cung cấp đầy đủ thông tin về hiện trạng sử dụng đất, phục vụ quy hoạch, quản lý và sử dụng đất có hiệu quả, đáp ứng nhu cầu của cộng đồng, đảm bảo cung cấp thông tin cho hoạt động của ngân hàng, tạo cơ sở xây dựng hệ thống thuế đất và bất động sản công bằng.

Quản lý sử dụng đất công được xây dựng dựa trên quy hoạch không gian, gồm cả việc quản lý sử dụng đất và hình thành các công cụ quản lý đất đai.

Quản lý sử dụng đất canh tác cũng rất chặt chẽ để đảm bảo sản xuất nông sản bền vững và tuân thủ việc phân vùng sản xuất các loại nông sản thuộc Cộng đồng chung Châu Âu. Luật quy định các nguyên tắc cơ bản sau:

i) Việc chuyển đất canh tác sang mục đích khác, kể cả làm nhà ở, cũng phải xin phép chính quyền xã quyết định nhưng chỉ có thể làm nhà ở cho gia đình mình, nghiêm cấm việc xây nhà trên đất canh tác để bán cho người khác.

ii) Từ năm 1993, đất nông nghiệp chuyên sử dụng để gieo hạt, đất đã

trồng hoặc trồng lại rừng được miễn giảm thuế trong thời gian 3 năm Miễn giảm thuế đối với đất dành cho ương trồng cây hạnh nhân và trồng nấm là 15 năm.

iii) Khuyến khích việc tích tụ đất đai bằng cách xác định các chủ đất có nhiều mảnh đất ở các vùng khác nhau làm việc với chủ đất trong 2 - 3 năm để thu thập số liệu, đàm phán với các chủ đất để tiến hành chuyển đổi, tạo điều kiện tập trung các thửa đất nhỏ thành các thửa đất lớn, thực hiện tích tụ đất đai (Nguyễn Trọng Tuấn 2016) [43].

### ***1.2.3. Kinh nghiệm của Nhật Bản***

Sau Chiến tranh thế giới lần II, Nhật Bản cải cách nông nghiệp theo hướng chia đất đồng đều cho nông dân để khuyến khích sản xuất. Năm 1946 thực hiện cải cách ruộng đất ở Nhật Bản, mỗi địa chủ được phép giữ 1,0 ha, nếu lớn hơn số đó buộc phải bán rẻ cho nông dân, kết quả là toàn bộ tá điền đã trở thành các chủ trang trại với trung bình 1,0 ha đất. Chính sách này dẫn đến tình trạng phân mảnh đất đai và nhiều nông dân không sử dụng đất nông nghiệp của họ. Đến năm 1960, tốc độ tăng trưởng kinh tế cao đã tạo ra hàng loạt vấn đề liên quan đến đất đai và ô nhiễm môi trường, giá đất tăng phi mã và mở rộng đô thị lộn xộn. Để giải quyết vấn đề này, các luật phát triển vùng đã được ban hành, gồm Luật vùng khuyến khích nông nghiệp 1969. Vào những năm 70 của thế kỷ trước để giải quyết vấn đề phát triển hài hòa giữa nông thôn và thành thị, các luật phát triển vùng tiếp tục được ban hành: Luật về các biện pháp đối với vùng dân dân 1970, Luật khuyến khích đưa công nghiệp về nông thôn 1971... Vào những năm 80 thêm nhiều luật mới được ban hành gồm: Luật về sử dụng đất nông nghiệp 1980, Luật về phát triển vùng nghỉ dưỡng, Luật cải thiện vùng cộng đồng ngoại ô năm 1987, Luật đất đai cơ bản năm 1989.

Tất cả các luật trên nhằm hoàn thiện từng bước việc quản lý và sử dụng đất hiệu quả hơn, đây cũng là nội dung quan trọng của việc quản trị đất đai.

Năm 2013, chính phủ Nhật Bản hình thành các ngân hàng đất nông nghiệp ở tất cả 47 tỉnh để đứng ra mượn đất nông nghiệp của nông dân đã nghỉ hưu và những người bỏ đất nông nghiệp đi làm việc khác để tích tụ thành các



mảnh đất lớn và cho các nông dân sản xuất quy mô lớn hoặc những nông dân mới vào nghề thuê lại. Tuy nhiên, trong năm đầu thực hiện các ngân hàng này mới chuyển giao được 5% số đất mà họ đặt mục tiêu, số tiền hỗ trợ nông dân cũng chỉ đạt 18% so với dự toán.

Để thực hiện việc quản trị đất đai, Chính phủ thực hiện việc quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia (QHSDĐ) là quy hoạch nền tảng quy định khái quát, quy mô, mục tiêu cho mỗi loại sử dụng đất như: i) Đất nông nghiệp; ii) Đất lâm nghiệp; iii) Đồng cỏ; iv) Mặt nước; v) Đất xây dựng; vi) Đường giao thông; vii) Đất khác. Thủ tướng với sự tham vấn của Hội đồng phát triển đất quốc gia và các thành viên Chính phủ đề thông qua nội các QHSDĐ cấp vùng được xây dựng dựa trên QHSDĐ quốc gia có hướng dẫn riêng cho các vùng. Các địa phương quy định cụ thể quy mô, mục tiêu cho mỗi loại sử dụng đất trình lên Chính phủ xem xét, quyết định.

QHSDĐ địa phương (thành phố, thị xã) theo QHSDĐ cấp vùng, các địa phương xây dựng QHSDĐ cho địa phương mình theo luật tự quản địa phương.

QHSDĐ khác như quy hoạch phát triển nông nghiệp, quy hoạch vùng ngoại ô do địa phương thực hiện theo quy định của quốc gia và địa phương.

Như vậy, quản lý sử dụng đất ở Nhật Bản được quản lý tương đối thống nhất từ cấp quốc gia đến cấp vùng và các địa phương [10,58].

#### ***1.2.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc***

Tổng diện tích đất của Trung Quốc là 960 triệu ha, trong đó tỷ lệ đất canh tác là 13,8%; đất rừng 20,7%; đồng cỏ 20,6%; đất xây dựng 2,95%; đất có mặt nước 3,8%; đất chưa khai thác 31,3%. Diện tích tự nhiên bình quân đầu người 0,9ha, diện tích đất trồng trọt bình quân 0,11ha, bằng 1/3 so với bình quân thế giới. Cơ cấu tổ chức của hệ thống quản lý đất đai ở Trung Quốc gồm: (1) Bộ Đất đai và Tài nguyên gồm: Cục Thanh tra đất đai Quốc gia; Cục Hải dương Quốc gia; Cục Đo đạc quốc gia; khối Cơ quan Bộ có 18 Vụ (Phòng) chức năng và khối các đơn vị trực thuộc Bộ có 22 đơn vị. Việc QTĐĐ được thực hiện dựa trên 2 mức độ như sau:

- Quản lý tổng hợp nguồn tài nguyên đất gồm quản lý các hoạt động khảo sát, theo dõi và lập kế hoạch sử dụng nguồn tài nguyên đất. Tăng cường công tác quản lý việc lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất lớn như kế hoạch sử dụng đất cho nông nghiệp, công nghiệp và nhà ở đô thị trên phạm vi toàn quốc. Tăng cường quản lý vĩ mô các khu vực đất phát triển lân cận, thông qua định giá và đánh giá vĩ mô về tài nguyên đất, sử dụng đất và tác động của việc khai thác và sử dụng đất. Đất canh tác sẽ được phân loại. Việc chuyển từ đất canh tác sang đất phi nông nghiệp sẽ được kiểm soát chặt chẽ.

Các cơ quan quản lý đất đai cấp Trung ương sẽ xem xét kỹ lưỡng các yêu cầu, điều kiện liên quan đến quy định pháp luật về đất đai, trên cơ sở đó dự thảo các quy định để quản lý thị trường đất đai và đất sử dụng phải trả phí; chính quyền địa phương hoàn thiện các quy định cho thị trường đất đai, chuyển quyền sử dụng đất; đăng ký đất và quản lý bất động sản, tổ chức và thực hiện khảo sát tổng thể về giá đất để thiết lập hệ thống giá đất cơ bản áp dụng cho các vùng, miền trong cả nước. Cơ quan quản lý đất đai ở cấp khu vực và cấp quận huyện hoàn thành kế hoạch tổng thể về sử dụng đất và các chương trình sử dụng đất thành phần gồm nhà ở đô thị, sử dụng đất công, sử dụng đất nông nghiệp, công nghiệp và đất cho các mục đích đặc biệt khác.

- Quản lý đất chăn nuôi, trồng trọt: Từ năm 1988, Chính phủ Trung Quốc ban hành Luật Khai hoang đất, 163.300 ha đất hoang đã được cải tạo sử dụng, 75% sử dụng cho mục đích chăn nuôi, trồng trọt và mục đích nông nghiệp khác.

Từ năm 1989, việc bảo tồn các khu chăn nuôi, trồng trọt đã được hình thành ở Trung Quốc. Tính đến cuối năm 1996 có 21 tỉnh đã hoàn thành công việc trên với 65% diện tích đất chăn nuôi trồng trọt được bảo vệ hiệu quả. Tình trạng sử dụng đất chăn nuôi, trồng trọt sai mục đích đã giảm một mức đáng kể.

Năm 1996, Tổng cục Quản lý Đất đai đã cử một nhóm thanh tra giám sát việc quản lý đất đai và thiết lập hệ thống giám sát thực hiện Luật Đất đai. Nông dân được huy động thực hiện quản lý toàn diện tích đồi núi, sông hồ, đất trồng trọt chăn nuôi, rừng, đường giao thông và khoảng 10 nghìn lưu vực sông nhỏ.

Hệ thống xem xét và công nhận quyền sử dụng đất đối với tất cả các mục đích được thiết lập. Hệ thống quản lý này trong đó tập trung vào việc phân định quyền sở hữu, đăng ký và cấp giấy chứng nhận đã được thiết lập phục vụ sự phát triển, cải tạo đất và sở hữu đất ở khu vực nông thôn. Ở một số khu vực, đã tiến hành thí điểm đền bù cho người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp theo tiêu chí người bị thu hồi đất nào thì được bồi thường đất tương tự cả về chất lượng và số lượng (Tổng cục Quản lý đất đai, 2012) [3].

#### ***1.2.5. Kinh nghiệm của Hàn Quốc***

Hàn Quốc là nước thứ ba trên thế giới có mật độ dân số đông nhất. Trong khi đó, địa hình chủ yếu của Hàn Quốc là đồi núi, chỉ có 1/5 là đất đai trồng trọt. Năm 2016, tổng diện tích đất đai toàn quốc và diện tích đất trồng trọt tính theo đầu người chỉ tương đương với 0,22 ha và 0,048 ha. Bùng nổ dân số làm cho tỷ lệ ngày càng thấp nên việc tận dụng đất đai tối ưu có một ý nghĩa sống còn đối với Hàn Quốc. Bắt đầu từ những năm đầu thập kỷ 60, chính sách nông nghiệp của Hàn Quốc tập trung tăng sản xuất lúa gạo nhằm đạt mục tiêu tự cung, tự cấp. Một mặt, chính phủ mở rộng những cánh đồng lúa bằng các biện pháp khai hoang, canh tác và cải tạo, biến những cánh đồng khô thành những cánh đồng lúa. Mặt khác gần đây bằng biện pháp quy hoạch “diện tích đất trồng trọt tuyệt đối” và “diện tích đất trồng trọt tương đối” chính phủ Hàn Quốc ngăn cấm biến đất trồng trọt thành đất phi nông nghiệp hay được sử dụng xây dựng các khu đô thị. Nghiêm cấm sử dụng những cánh đồng lúa thuộc phạm vi diện tích đất trồng trọt tuyệt đối cho mục đích phi nông nghiệp. Còn đối với diện tích đất trồng trọt tương đối có thể được dùng cho các mục đích khác tùy thuộc vào chính quyền địa phương. Song được quy định rất chặt. Nhờ đó, từ năm 1970 đến 1983, diện tích những cánh đồng lúa được cải thiện đáng kể mặc dù các khu đô thị không ngừng phát triển và mở rộng [44].

#### ***1.2.6. Kinh nghiệm của Malaixia***

Ở Malaixia thì các quyền về đất đai là vấn đề của bang nên có bao nhiêu

bang thì có bấy nhiêu chính sách đất đai. Dưới chính sách đất đai của Bang thì còn có chính sách đất đai của địa phương. Quyền của người sở hữu đất đai được bảo vệ đầy đủ. Nhà nước chuyển quyền sở hữu đất cho các tổ chức tối đa là 99 năm theo hai hình thức: toàn quyền (áp dụng cho một số trường hợp đặc biệt) và hạn chế quyền (phải có sự chấp thuận của Nhà nước trước khi bán hoặc cho thuê để đảm bảo đất không bị chuyển giao cho người nước ngoài và người dân giữ vững quyền sở hữu về đất đai).

Hệ thống đăng ký đất đai ở Malaixia là một hệ thống phi tập trung. Hệ thống gồm 3 bộ hồ sơ lớn liên tục là: Bộ hồ sơ bằng khoán, chủ sở hữu và thu thuế. Bộ hồ sơ bằng khoán chứa đựng các thông tin chi tiết về thửa đất như diện tích, loại đất, kích thước. Bộ hồ sơ chủ sở hữu duy trì các thông tin chi tiết về từng chủ sở hữu hoặc bên có quyền lợi. Bộ hồ sơ thu thuế chứa đựng những thông tin về số lượng thuế, tiền phạt, hiện trạng và số nợ. Hệ thống đăng ký có 2 chức năng chính là chức năng liên quan đến thông tin bằng khoán và chức năng thứ hai gắn với các hoạt động tính toán như lập hóa đơn, viết báo cáo.

Hệ thống thông tin ở Malaixia gồm có ở các cấp: Liên bang, cấp bang và cấp quận. Các thông tin chính có trong HTTT đất đai liên bang bao gồm: Thông tin pháp lý, thông tin sử dụng đất và thông tin đánh giá. Cơ sở hạ tầng thông tin đất đai bao gồm 15 hệ thống con xử lý độc lập những nội dung về QLDD được kết nối với nhau như: Hệ thống đo đạc và đất đai; HTTT rừng quốc gia và hệ thống đánh giá tài sản [44].

### ***1.2.7. Kinh nghiệm của Đài Loan***

Chính quyền đã thực hiện cải cách ruộng đất theo nguyên tắc phân phối đồng đều ruộng đất cho nông dân. Ruộng đất đã được trưng thu, tịch thu, mua lại của các địa chủ rồi bán chịu, bán trả dần cho nông dân. Điều này đã tạo điều kiện cho ra đời các trang trại gia đình quy mô nhỏ. Tuy nhiên, quá trình công nghiệp hoá nông nghiệp nông thôn sau này đòi hỏi phải mở rộng quy mô của các trang trại gia đình nhằm ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, giảm chi phí sản xuất, hạ giá thành sản phẩm. Nhưng ruộng đất vẫn không được tích tụ

cho dù đã có nhiều người tuy là chủ đất nhưng đã chuyển sang làm những nghề phi nông nghiệp, vì người dân coi ruộng đất là tiêu chí để đánh giá vị trí của họ trong xã hội nên ít có sự chuyển nhượng đất. Năm 1983 Đài loan công bố Luật phát triển nông nghiệp trong đó công nhận phương thức sản xuất uỷ thác của các hộ nông dân, Nhà nước công nhận sự chuyển quyền sử dụng ruộng đất cho các hộ khác nhưng chủ ruộng cũ vẫn được thừa nhận quyền sở hữu, ước tính đã có tới trên 75% số trang trại áp dụng phương thức này để mở rộng quy mô ruộng đất sản xuất. Ngoài ra, để mở rộng quy mô sản xuất các trang trại trong cùng thôn xóm còn tiến hành các hoạt động hợp tác như làm đất, mua bán chung một số vật tư, sản phẩm nông nghiệp [3].

### **1.3. Các nghiên cứu về sử dụng tài nguyên đất nông nghiệp bền vững**

#### **1.3.1. Quản lý tài nguyên thiên nhiên, ứng phó với biến đổi khí hậu**

Từ năm 1980 Hiệp hội quốc tế bảo vệ thiên nhiên và tài nguyên môi trường (IUCN), tổ chức lương thực và nông nghiệp liên hiệp quốc (FAO) và chương trình môi trường liên hiệp quốc (UNEP) đã khởi xướng chiến lược toàn cầu (WCS) về bảo vệ môi trường nhằm mục tiêu: duy trì các nguồn gen, bảo vệ sử dụng hợp lý và phát triển bền vững các nguồn tài nguyên thiên nhiên có thể tái tạo được.

- Lý thuyết về hệ thống: Quan điểm hệ thống là sự khám phá đặc điểm của hệ thống đối tượng bằng cách nghiên cứu bản chất và đặc tính của mối quan hệ tác động qua lại giữa các yếu tố. Mục đích của việc nghiên cứu hệ thống chính là để điều khiển sự hoạt động của hệ thống. Lý thuyết hệ về thống đã được ứng dụng ngày càng rộng rãi để giải quyết các vấn đề phức tạp và tổng hợp, đặc biệt trong sinh học.

- Hệ sinh thái: Theo A.Tansley đề xuất năm 1935: Hệ sinh thái là một đơn vị bao gồm các vật sống và ngoại cảnh không sống của chúng. Hệ sinh thái gồm 2 thành phần chủ yếu: các quần thể sống (thực vật, động vật, vi sinh vật) với các mối quan hệ dinh dưỡng và các vị trí của chúng; các nhân tố ngoại cảnh (khí hậu, đất đai, nước). Theo chức năng, hoạt động của hệ sinh thái hoạt động

theo các hướng: dòng năng lượng; chuỗi thức ăn; sự phân bố theo không gian và thời gian tuần hoàn vật chất; phát triển và tiến hóa, điều khiển. Trong sinh quyển (Biosphere) có 3 loại hệ sinh thái chủ yếu. các hệ sinh thái tự nhiên: rừng, đồng cỏ, sông, hồ, biển; các hệ sinh thái nông nghiệp; các hệ sinh thái đô thị bao gồm các thành phố lớn, các khu công nghiệp

- Nông lâm kết hợp (NLKH) là phương thức sử dụng đất đã được áp dụng hàng nghìn năm trên thế giới. Nghiên cứu NLKH đã được phát triển nhanh chóng từ đầu những năm 1980 và đạt được kết quả trong sự nhận thức nó là khoa học về NLKH. “Nông lâm kết hợp là hệ thống sử dụng đất bao gồm các cây gỗ lâu năm và các cây nông nghiệp hàng năm hoặc cây thức ăn gia súc, hoặc cả hai trên cùng một mảnh đất, đồng thời hay luân phiên với mục đích cho sản phẩm tối đa và duy trì sản xuất lâu bền” [7].

### ***1.3.2. Các nghiên cứu về quản lý tài nguyên đất nông nghiệp bền vững***

Theo Suyth và Dumasky (1993), mục tiêu của quản lý đất bền vững là *"điều hòa các mục tiêu và tạo cơ hội để bảo vệ môi trường, kinh tế, xã hội, vì lợi ích của con người không chỉ cho các thế hệ hôm nay mà còn cho các thế hệ mai sau"*. Do vậy, ngay từ năm 1991 đã đề xuất khung đánh giá quản lý đất dốc bền vững (Nairobi) với 5 thuộc tính là: Tính sản xuất hiệu quả, tính an toàn, tính bảo vệ, tính lâu bền và tính chấp nhận, đồng thời đã đưa ra định nghĩa quản lý bền vững đất đai bao gồm tổ hợp các công nghệ, chính sách và hoạt động nhằm liên hợp các nguyên lý kinh tế, xã hội với các quan tâm về môi trường để đồng thời duy trì hoặc nâng cao sản lượng (hiệu quả sản xuất), giảm rủi ro trong sản xuất (an toàn), bảo vệ tiềm năng, ngăn ngừa thoái hóa đất và nước (bảo vệ) và được xã hội chấp nhận (tính chấp nhận). Tính bền vững có quan hệ với tính thích hợp của đất đai với cây trồng, có nghĩa là sử dụng đất bền vững phải gắn liền với việc lựa chọn được cây trồng phù hợp với điều kiện sinh thái, bảo vệ và duy trì độ phì nhiêu của đất. Hơn thế nữa, sử dụng hợp lý phải thể hiện ở quy mô khai thác sử dụng đất phù hợp, không làm thay đổi điều kiện môi trường. Như vậy, sử dụng đất hợp lý phải được coi là một bộ phận hợp thành chiến lược phát triển

nông nghiệp bền vững, phương thức sử dụng đất không hợp lý cùng với tác động của các yếu tố tự nhiên và canh tác đã làm cho đất có xu hướng thoái hóa. Vì vậy, muốn tạo lập một nền nông nghiệp bền vững phải nghiên cứu sử dụng hợp lý gắn với bảo vệ và bồi dưỡng đất, coi đó là một bộ phận quan trọng hợp thành chiến lược sử dụng đất trên quan điểm sinh thái và phát triển bền vững.

Khái niệm về "*khả năng bền vững*" (Sustainability) được sử dụng để đánh giá việc quản lý các nguồn tài nguyên tự nhiên cho sản xuất nông nghiệp (TAC, 1988). Khả năng của tài nguyên đất đai được xem xét tổng hợp trên nhiều yếu tố có tính tương hỗ về tự nhiên, kinh tế, xã hội,... nhằm đánh giá khả năng thích hợp của đất đai với các kiểu sử dụng khác nhau, sao cho đáp ứng được nhu cầu và mục tiêu của người sử dụng đất cũng như cộng đồng tại chỗ. Xuất phát từ nhu cầu đó, tiến trình "*Đánh giá khả năng thích hợp đất đai*" ra đời và phương pháp cơ bản về "*Đánh giá đất đai*" (Land Evaluation) đã được FAO hoàn chỉnh để triển khai ở nhiều quốc gia trên thế giới với một số hướng dẫn chi tiết (FAO, 1976, 1983, 1991, 1992, 1993, 1994, 1997...) cho đánh giá đất đai nói chung và đặc biệt là đánh giá đất đai phục vụ cho phát triển nông nghiệp bền vững.

Nền nông nghiệp là bền vững một khi nó đảm bảo lợi ích lâu dài về: (1) Lợi nhuận canh tác; (2) Cải thiện chất lượng đời sống của các gia đình canh tác nông nghiệp; (3) Sức sống của cộng đồng nông thôn, làng xóm và thị trấn nhỏ và (4) Bảo vệ và bảo tồn môi trường thiên nhiên (đất, nước, rừng, khí hậu).

Như vậy, nông nghiệp bền vững là một chuỗi sản xuất lương thực, thực phẩm, cây trồng, vật nuôi trong đó người sản xuất sử dụng những kỹ thuật nông nghiệp giúp bảo vệ môi trường, sức khỏe cộng đồng, đồng thời đối xử tốt với vật nuôi. Nông nghiệp bền vững giúp chúng ta có nguồn thực phẩm tốt cho sức khỏe mà không làm ảnh hưởng xấu đến những thế hệ sau này. Điều cốt lõi làm nên một nền nông nghiệp bền vững là tìm được sự cân bằng giữa nhu cầu sản xuất lương thực thực phẩm và việc bảo tồn hệ sinh thái môi trường. Đồng thời nông nghiệp bền vững cũng thúc đẩy ổn định kinh tế, giúp người nông dân có chất lượng cuộc sống tốt hơn. Bởi vì nông nghiệp luôn đóng vai trò quan trọng

trong nền kinh tế thế giới, khi mà có tới hơn 40% dân số thế giới làm việc trong ngành này việc đảm bảo phát triển bền vững và an ninh lương thực luôn là vấn đề cấp thiết đối với mọi quốc gia (FAO Stat 2011) [59].

#### **1.4. Các nghiên cứu về sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa**

##### ***1.4.1. Tình hình sản xuất cây lương thực***

Cây lương thực là các loại cây trồng mà sản phẩm dùng làm lương thực cho người, nguồn cung cấp chính về năng lượng và chất bột cacbohydrat trong khẩu phần thức ăn... Nó gồm toàn bộ nhóm cây lương thực có hạt (Cereals for grain) và nhóm cây củ có bột (Cereals for tuber). Tám loại cây lương thực chính của thế giới là: Ngô, lúa nước, lúa mì, sắn, khoai tây, đại mạch, khoai lang và lúa miến. Ngô, lúa gạo và lúa mì chiếm 85 - 89% sản lượng lương thực toàn cầu và 41- 46% nguồn cung cấp năng lượng của lương thực, thực phẩm. Sắn, khoai tây, khoai lang chiếm 9 - 12% sản lượng lương thực thế giới nhưng lại chiếm 50% nguồn cung cấp năng lượng của lương thực, thực phẩm. Để đối phó với BĐKH vấn đề an ninh lương thực đang được cộng đồng quốc tế quan tâm.

Cây lúa: Hiện có 114 nước trồng lúa và phân bố ở tất cả các Châu lục trên thế giới. Trong đó, Châu Phi có 41 nước trồng lúa, Châu Á - 30 nước, Bắc Trung Mỹ - 14 nước, Nam Mỹ - 13 nước, Châu Âu - 11 nước và Châu Đại Dương - 5 nước. Theo Bộ Nông nghiệp Mỹ (USDA): Tổng diện tích canh tác lúa gạo toàn cầu niên vụ 2019/2020 đạt 161,6 triệu ha. Các nước có diện tích canh tác lúa gạo tăng cao là: Việt Nam, Brazil, Myanmar, Campuchia, Trung Quốc, Ấn Độ, Philippines và khu vực Hạ Sahara; năng suất canh tác lúa gạo trung bình trên toàn cầu đạt mức cao kỷ lục 4,45 triệu tấn gạo/ha (xay sát thô) và tổng sản lượng gạo trên toàn cầu đạt mức cao kỷ lục đạt 501,1 triệu tấn, tăng 1,21% so với niên vụ 2018/2019. Còn theo IGC ước tính sản lượng tiêu thụ gạo ở mức 500,7 triệu tấn, tăng 0,83% so với niên vụ 2018/2019.

Ngô: Trên thế giới, ngô là cây ngũ cốc quan trọng, diện tích đứng thứ 3 sau lúa mì và lúa nước; sản lượng thứ hai và năng suất cao nhất trong các cây



ngũ cốc. Năm 2019, diện tích ngô toàn thế giới là 177 triệu ha, năng suất bình quân đạt 55,0 tạ/ha, sản lượng 1.068,9 triệu tấn. Trong đó Mỹ, Trung Quốc, Braxin là những nước đứng đầu về diện tích và sản lượng.

Sắn: Năm 2019 sản lượng sắn toàn cầu đạt 275,1 triệu tấn, trong đó sản xuất sắn chủ yếu ở các nước đang phát triển là 274,7 triệu tấn, các nước đã phát triển khoảng 0,4 triệu tấn. Mức tiêu thụ sắn ở các nước đang phát triển dự báo đạt 254,6 triệu tấn so với các nước đã phát triển là 20,5 triệu tấn. Khối lượng sản phẩm sắn toàn cầu sử dụng làm lương thực thực phẩm dự báo nhu cầu là 176,3 triệu tấn và thức ăn gia súc 53,4 triệu tấn. Tốc độ tăng hàng năm của nhu cầu sử dụng sản phẩm sắn làm lương thực, thực phẩm và thức ăn gia súc đạt tương ứng 1,98% và 0,95%. Châu Phi vẫn là khu vực dẫn đầu sản lượng sắn toàn cầu với 168,6 triệu tấn. Trong đó, khối lượng sản phẩm sử dụng làm lương thực thực phẩm là 77,2%, làm thức ăn gia súc là 4,4%. Cây sắn tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong nhiều nước châu Á, đặc biệt là các nước vùng Đông Nam Á nơi cây sắn có diện tích đứng thứ ba sau lúa và ngô và sản lượng đứng thứ ba sau lúa và mía. Chiều hướng sản xuất sắn phụ thuộc vào khả năng cạnh tranh cây trồng. Giải pháp chính là tăng năng suất sắn bằng cách áp dụng giống mới và các biện pháp kỹ thuật tiên bộ [67].

#### ***1.4.2. Tình hình sản xuất cây công nghiệp hàng hóa***

Cây công nghiệp là những cây trồng mà sản phẩm của nó được sử dụng làm nguyên liệu cho công nghiệp như: Cao su, cà phê, tiêu, chè, điều, sắn... Đa số cây công nghiệp là cây trồng dài ngày .

Cây cà phê: Theo Hiệp hội cà phê thế giới (ICO) trên thế giới hiện có 75 nước trồng cà phê với diện tích trên 10 triệu ha và sản lượng niên vụ 2019 - 2020 đạt 169,34 triệu bao. Trong đó: Châu Á và châu Đại Dương 50,92, Châu Phi 18,83 triệu, Trung Mỹ & Mexico triệu bao và ở Nam Mỹ 78,87 triệu bao. Việt Nam là nhà sản xuất cà phê lớn nhất tại khu vực châu Á & châu Đại Dương với sản lượng năm 2019 - 2020 ước đạt 31,5 triệu bao. Bốn nước có diện tích cà phê lớn nhất là: Brazil trên 3 triệu ha, Côted'voire (Châu Phi), Indonesia

(Châu Á) mỗi nước 1 triệu ha và Côlômbia có gần 1 triệu ha với sản lượng hàng năm đạt 700 ngàn tấn. Do áp dụng một số tiên bộ kỹ thuật mới như: Giống mới và mật độ trồng dày nên đã có hàng chục nước đưa năng suất bình quân đạt trên 1 tấn/ha. Costa Rica ở Trung Mỹ với diện tích cà phê chè là 85.000 ha nhưng đã đạt năng suất bình quân trên 1,5 tấn/ha. Cà phê chè hiện chiếm 70% sản lượng thế giới, được trồng tập trung ở Trung và Nam Mỹ, một số nước ở Đông Phi: Kenya, Cameroon, Ethiopie, Tanzania và ở châu Á như: Indonesia, Ấn Độ, Philippines. Cà phê là một loại nước uống cao cấp, nhu cầu của người tiêu dùng không ngừng tăng, chưa có những sản phẩm nhân tạo được chấp nhận để thay thế cho cà phê. Vì vậy, việc trồng loại cây hàng hóa đặc biệt này vẫn có một ý nghĩa kinh tế lớn đối với nhiều nước trong đó có Việt Nam.

Cây cao su: Theo báo cáo của Hiệp hội các nước sản xuất cao su tự nhiên (ANRPC), Khu vực Đông Nam Á là khu vực trồng cao su quan trọng nhất thế giới. Thái Lan, Indonesia, Việt Nam và Ấn Độ là bốn quốc gia sản xuất lớn với tổng sản lượng chiếm 72% sản lượng toàn cầu. Thái Lan là nhà sản xuất duy nhất lớn nhất thế giới, sản lượng 4,87 triệu tấn, chiếm 33,4% sản lượng thế giới năm 2019, xuất khẩu cao su của Thái Lan cũng chiếm hơn 60% lượng xuất khẩu toàn thế giới. Theo sau Thái Lan là các nước Indonesia, Việt Nam, Trung Quốc và Malaysia, lần lượt chiếm 24,7%, 8,5%, 6,4 % và 3,8% sản lượng toàn cầu.

Nhập khẩu cao su tự nhiên toàn cầu ước tính tổng cộng 14,4 tỷ đô la Mỹ trong năm 2019. Cao su tự nhiên nhập khẩu giảm 18,7% từ 2017 - 2019. Xét theo lục địa, các quốc gia châu Á đã nhập cao su tự nhiên cao nhất trong năm 2019 với chi phí mua trị giá 8,6 tỷ đô, chiếm 59,4% tổng số toàn cầu. Ở vị trí thứ hai là các nhà nhập khẩu châu Âu ở mức 21,2% trong khi 14,8% nhập khẩu cao su tự nhiên trên toàn thế giới được chuyển đến Bắc Mỹ. Doanh số xuất khẩu cao su tự nhiên thế giới đạt 13,1 tỷ USD năm 2019. Trong số các châu lục, các nước châu Á đã xuất khẩu 11,1 tỷ USD tương đương 84,7% tổng giá trị cao su tự nhiên thế giới xuất khẩu. Các nhà xuất khẩu châu Phi đã cung cấp 8,3% tổng số toàn cầu, tiếp theo là châu Âu với 4,9%. Hiện nay Trung Quốc đứng đầu thế

giới về nhập khẩu cao su tự nhiên với 25% sản lượng cao su xuất khẩu của thế giới, tiếp theo là Mỹ 12%, Malaixia 9%, Nhật Bản 8%, Ấn Độ 6%....

Cây hồ tiêu: Được trồng ở 70 nước trên thế giới với diện tích 570 nghìn ha. Trong đó, 7 nước có diện tích hồ tiêu lớn, chiếm tới 98% diện tích toàn cầu là: Ấn Độ 230 nghìn ha, Indonesia 170 nghìn ha, Việt Nam 152 nghìn ha, Brazil 45 nghìn ha, Sri Lanka 32 nghìn ha, Trung Quốc 18 nghìn ha và Malaysia 13 nghìn ha... Do canh tác quảng canh nên năng suất hồ tiêu bình quân thấp khoảng 2,5 tấn ha. Theo báo cáo của Hiệp hội Hồ tiêu quốc tế (IPC), sản lượng hồ tiêu năm 2019 đạt khoảng 462,7 ngàn tấn, tăng 76,7 ngàn tấn so với 386 ngàn tấn của năm 2016. Trong đó Việt Nam là nước đạt sản lượng cao nhất với 200 ngàn tấn, chiếm 43,2% sản lượng tiêu toàn thế giới, đứng thứ 2 là Brazil với 67 nghìn tấn và thứ 3 là Indonesia với 65 nghìn tấn.

Cây chè: Là cây công nghiệp dài ngày, được trồng sớm nhất ở Trung Quốc, cách đây khoảng 5000 năm. Đến năm 2019, đã có hơn 100 nước thuộc 5 Châu trồng và xuất khẩu chè. Sản lượng chè thế giới năm 2019 đạt hơn 6 triệu tấn. Trung Quốc, Ấn Độ, Kenya và Sri Lanka là 4 nước trồng chè lớn nhất (chiếm hơn 80% tổng sản lượng) và cũng là bốn nước tiêu thụ chè lớn nhất thế giới. Chè được xuất khẩu trên thế giới dưới hai dạng chính là chè đen và chè xanh, trong đó, chè đen chiếm 84%. Sri Lanka và Kenya là hai nước xuất khẩu chè đen lớn nhất, chiếm 27,88% lượng và 20,63% giá trị xuất khẩu. Việt Nam hiện đứng thứ 5 trên thế giới về xuất khẩu chè, đứng thứ 7 về sản xuất chè toàn cầu. Sản phẩm chè của Việt Nam hiện đã được xuất sang 74 quốc gia và vùng lãnh thổ. Tuy nhiên, theo đánh giá, khoảng 90% sản lượng chè của Việt Nam xuất khẩu ở dạng thô, giá bán thấp và được tiêu thụ dưới thương hiệu của các nhà nhập khẩu. Các nước Liên Xô cũ là thị trường nhập khẩu chè đen lớn nhất, chiếm 22%, tiếp theo là Anh (13%), Pakistan (11%) và Mỹ (8%). Chè xanh được sản xuất ít hơn (chiếm 25% tổng sản lượng) và chủ yếu được tiêu thụ nội địa. Trung Quốc, Nhật Bản là các nước sản xuất và tiêu thụ chính. Các nước xuất khẩu chè xanh lớn là Trung Quốc (83,4%), Việt Nam (10,2%) và Indonesia (4,28%). Chè

xanh được xuất khẩu nhiều nhất sang Morocco (18,7%).

Cây điều: Sinh trưởng và phát triển tốt ở quốc gia thuộc khu vực cận xích đạo - nơi có nhiệt độ và độ ẩm cao. Hiện có 32 quốc gia trồng điều trên thế giới. Ấn Độ là nước có diện tích, sản lượng và nhân điều chế biến lớn nhất thế giới. Năm 2019, tổng sản lượng điều thô thế giới khoảng 2,7 triệu tấn, trong đó Ấn Độ 400 - 500 ngàn tấn, chiếm 25 - 30%, tiếp theo là Brazil, Việt Nam, Bờ Biển Ngà, Tanzania, Guinea Bissau, Benin, Nigeria, Mozambique, Senegal và Kenya. Mỗi năm các nước Châu Phi cũng đóng góp khoảng 500 ngàn tấn điều thô vào tổng sản lượng điều thế giới [67].

## **1.5. Các nghiên cứu về giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp**

### **1.5.1. Giải pháp về quản lý**

- Thực hiện quy hoạch đất đai có định hướng cho việc quản lý sử dụng đất nông nghiệp lâu dài bền vững.

- Ban hành chính sách khuyến khích dồn điền, đổi thửa để tập trung đất đai cho sản xuất quy mô lớn, việc này rất quan trọng cho quá trình phát triển sản xuất và ổn định xã hội cho nên cần cân nhắc kỹ hạn mức cho phù hợp với từng mục đích sản xuất, kinh doanh cụ thể. Thực tế, một số nước cho thấy việc tập trung đất đai cho sản xuất nông nghiệp quy mô lớn dưới 50 ha/hộ/nông trại.

- Chính sách đất đai theo định hướng thị trường, chỉ có thị trường mới định hướng đúng sự phát triển một cách toàn diện và theo hướng phát triển của nhu cầu thực tế để thúc đẩy quản lý đất đai hiệu quả và chất lượng.

- Chính sách hỗ trợ cho sản xuất và tiêu thụ nông sản thông qua nhiều hình thức khác nhau phải xem như một phần để ổn định và an sinh xã hội [60].

### **1.5.2. Giải pháp về canh tác**

- Canh tác theo dải, giâm làm đất và “không canh tác”, góp phần giữ đất, ngăn chặn khỏi xói mòn do gió và nước gây ra.

- Sử dụng các giống mới có các đặc tính tốt về: khả năng kháng sâu bệnh, dạng hình phù hợp, chất lượng tốt, cho năng suất cao.

- Đa dạng hóa cây trồng bằng cách trồng nhiều loài cây trên cùng một thửa ruộng để giảm thiểu rủi ro do hiện tượng thời tiết khắc nghiệt, biến động thị trường hay dịch bệnh. Việc này đồng thời góp phần bảo vệ đất, môi trường sống tự nhiên và làm gia tăng số lượng của các loài côn trùng có lợi.

- Quản lý dịch hại tổng hợp (Integrated Pest Management - IPM) bằng cách kết hợp các phương pháp/công cụ sinh học, canh tác, vật lý và hóa học theo cách thức nhằm giảm tối thiểu những rủi ro về kinh tế, sức khỏe và môi trường.

- Bón phân dựa trên kết quả chẩn đoán nhu cầu dinh dưỡng khoáng của cây trồng thông qua biện pháp phân tích lá và đất để hướng dẫn sử dụng các loại phân và liều lượng phù hợp theo nhu cầu của cây trồng.

- Trồng cây che phủ đất: Việc trồng các loại cây như lúa mạch đen hay cỏ ba lá ngoài mùa vụ - sau khi gặt lúa sẽ mang lại rất nhiều lợi ích, trong đó gồm cả việc kiểm soát cỏ dại, giảm xói mòn đất, tăng độ phì nhiêu chất lượng đất.

- Nông lâm kết hợp là sử dụng nhiều loài cây trồng khác nhau trên nông trại trồng xen cây lâu năm cùng với cây lương thực để quản lý rừng tốt hơn. Đồng thời trồng dọc theo dòng suối để tạo nên những dải đệm ven sông [60].

Qua tổng hợp về mô hình QTĐĐ nói chung và quản trị đất nông nghiệp nói riêng của một số nước có thể rút ra những bài học kinh nghiệm về QTĐĐ đối với Việt Nam như sau:

- Đối với Nhà nước: (1) Ban hành và thực thi nghiêm các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp, (2) Quy hoạch và quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp, (3) Quản lý sử dụng đất nông nghiệp phải mang tính liên vùng; (4) Cung các thông tin về đất đai; và (5) Nghiên cứu và chuyển giao KHCN trong sử dụng đất nông nghiệp đến các đối tượng sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình và cá nhân).

- Đối với người sử dụng đất: (1) Thực hiện nghiêm các chính sách pháp luật đất nông nghiệp, (2) Sử dụng dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và đặc biệt coi trọng bảo vệ độ phì của đất và (3) Sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với từng loại cây trồng.

## **2. CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU TRONG NƯỚC**

### **2.1. Các nghiên cứu về quản trị đất đai**

Các nghiên cứu về QTĐĐ nói chung và quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam hầu như chưa có, phần lớn các công trình nghiên cứu đều tập trung vào nghiên cứu quản lý sử dụng đất đai gồm, đánh giá về số lượng, chất lượng đất, quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) ở cấp quốc gia, cấp tỉnh, huyện, xã, chính sách đất đai nói chung và chính sách đất đai trong nông nghiệp nói riêng.

Từ năm 2013 - 2015, Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng đã thực hiện nghiên cứu về cải thiện quản trị đất đai ở Việt Nam, triển khai khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) với sự hỗ trợ của WB. So sánh kết quả LGAF ở Việt Nam và một số nước khác như sau: (i) Điểm về chính sách tương đối tốt, điểm thực thi chính sách tương đối thấp; (ii) Điểm hệ thống hành chính trong quản trị đất đai đánh giá trên mức trung bình; (iii) Điểm quản trị hỗ trợ giúp tăng trưởng kinh tế đánh giá ở mức tương đối cao và (iiii) Việc ban hành chính sách và vận động tuyên truyền cho người dân được đánh giá tương đối cao. Nhưng sự tham gia và tính bình đẳng của người dân trong tham gia quản trị đất đai thấp hơn một số nước trong khảo sát mẫu so sánh [49].

Năm 2011 - 2015, Thái Văn Nông đã thực hiện Luận án Tiến sĩ với đề tài: "Nghiên cứu hiện đại hóa hệ thống địa chính trong quản lý đất đai thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An". Kết quả đã xây dựng được mô hình hệ thống địa chính (HTĐC) hiện đại trong quản lý đất đai tại phường Quang Trung thành phố Vinh với 4 phân hệ đó là: hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, định giá đất và thông tin đất đai. Các chức năng đó liên kết với nhau giải quyết những tồn tại của HTĐC. Sau một thời gian chạy thử mô hình CSDL địa chính hiện đại phường Quang Trung đã thể hiện những tính năng vượt trội về quản lý cập nhật hồ sơ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và quyền sở hữu nhà, định giá đất cung cấp thông tin; hỗ trợ đắc lực cho công tác giải quyết hồ sơ hành chính thực hiện tốt công tác hành chính một cửa tại địa phương. Kết quả nghiên cứu đã đề xuất mô hình CSDL địa chính hiện đại góp

phần vào việc sử dụng thống nhất, đa mục tiêu và chia sẻ hiệu quả cơ sở dữ liệu địa chính với các ngành và người sử dụng đất, góp phần nâng cao hiệu quả của công tác quản lý đất đai. Trên cơ sở thực hiện nghiên cứu, tác giả cũng đã tổng kết được 4 điều kiện chính để xây dựng mô hình, gồm: (1) Phân hệ xây dựng hồ sơ địa chính (chuẩn hóa dữ liệu bản đồ theo chuẩn VN-2000 để có thể kết nối với CSDL địa chính quốc gia và CSDL địa chính của các địa phương khác để có thể khai thác, trao đổi thông tin); (2) Phân hệ đăng ký đất đai (sử dụng phần mềm TMV.LIS để lưu giữ và quản lý biến động thông tin có liên quan); (3) Phân hệ định giá đất (ứng dụng GIS và hệ thống CAMA để định giá đất nhanh và khoa học) và (4) Phân hệ thông tin đất đai (ứng dụng GIS để xây dựng hệ thống quản lý, khai thác, cập nhật CSDL và xây dựng trang WEB cung cấp các thông tin cho người dân) [23].

Năm 2011 - 2017, Đặng Tiến Sĩ đã thực hiện Luận án Tiến sĩ với đề tài: "Nghiên cứu tác động của chính sách đất đai đến sự phát triển kinh tế xã hội huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh". Kết quả nghiên cứu cho thấy: chính sách quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) có tác động ở mức độ rất cao đến mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, đô thị hóa và công nghiệp hóa. Chính sách giao đất, cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ có tác động ở mức độ rất cao đến thực hiện quyền bình đẳng và thu nhập và mức sống của người dân; có tác động ở mức độ cao đến sự hình thành và phát triển thị trường BĐS, thu hút vốn đầu tư và quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa. Để tăng cường tác động tích cực của chính sách đất đai trong sự phát triển KT- XH tác giả đề nghị thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp: (1) Nâng cao chất lượng phương án QHSDĐ; (2) Đẩy nhanh tiến độ cấp đổi GCNQSDĐ và (3) Tính giá đất bồi thường sát với giá thực tế [26].

Năm 2016 - 2017, đề tài nghiên cứu: Điều tra, khảo sát tình hình thực hiện và đề xuất giải pháp chính sách đất đai về nông nghiệp, nông thôn" của Ban Kinh tế Trung ương do ThS.Nguyễn Văn Tiến làm chủ nhiệm đã tiến hành hệ thống hóa các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp nông thôn từ 1986 đến nay; điều tra, khảo sát việc thực hiện chính sách đất đai trong nông

ng nghiệp, nông thôn tại 17 tỉnh thành phố để đánh giá kết quả đạt được và chỉ rõ hạn chế, bất cập của chính sách đất đai hiện nay. Trên cơ sở nghiên cứu thực tiễn, đề tài đã đề xuất 5 nhóm giải pháp đổi mới, hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai trong nông nghiệp, nông thôn trong đó có nhóm giải pháp thứ 5 về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tháo gỡ để phát triển nông nghiệp, nông thôn: (i) Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai 2013; (ii) Ban hành chính sách dưới Luật (Nghị định về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về khung giá đất chưa sát với thị trường, Điều 4 Nghị định 35/2015/NĐ-CP về cơ chế linh hoạt và cơ chế hỗ trợ chuyển đổi đất lúa) và (iii) Kiểm tra việc thực hiện các quy định về thu hồi đất nông nghiệp bị bỏ hoang [39].

Từ năm 2013 - 2019, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện một số dự án đầu tư để xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ cho công tác quản lý, thông qua một số chương trình, đề án, dự án như sau [40]:

- Dự án: "Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam (VLAP) với nguồn vốn vay của WB. Kết quả sau 5 năm thực hiện dự án đã xây dựng được hệ thống thông tin đất đai gồm 2 hợp phần: hệ thống đăng ký đất đai giúp hoàn thành cơ bản việc cấp GCNQSDĐ và hệ thống đăng ký biến động sử dụng đất phục vụ yêu cầu các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Dự án xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1975/QĐ-TTg ngày 30/10/2013, trong đó có các nhiệm vụ chính sau:

+ Xây dựng, triển khai, quản lý, vận hành, khai thác, cập nhật hệ thống thông tin đất đai quốc gia thống nhất, bao gồm: (1) Xây dựng, triển khai CSDL đất đai trung tâm và hệ thống quản lý, cập nhật, khai thác tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; (2) Xây dựng, triển khai CSDL đất đai thành phần và hệ thống quản lý, cập nhật, khai thác tại các địa phương;

+ Kết nối cơ sở dữ liệu đất đai với các ngành có nhu cầu;

+ Xây dựng các quy chế cập nhật, khai thác, vận hành hệ thống lâu dài



đảm bảo tính đồng bộ, trách nhiệm, đúng thẩm quyền của tổ chức, cá nhân tham gia hệ thống từ cấp Trung ương đến các cấp địa phương;

+ Tổ chức các lớp tập huấn về tích hợp dữ liệu, an ninh bảo mật, an toàn dữ liệu, hệ thống phần mềm gốc, công cụ phát triển, hệ thống thông tin địa lý (GIS) và vận hành bảo trì hệ thống.

Dự án này đã triển khai thực hiện các công việc: Rà soát và phân tích nội dung thông tin dữ liệu, thiết kế mô hình cơ sở dữ liệu và xây dựng lớp cơ sở dữ liệu hiện trạng đất trồng lúa; tích hợp cơ sở dữ liệu hiện trạng đất trồng lúa cấp xã vào cơ sở dữ liệu quốc gia đối với đất lúa của 8.262 xã. Nội dung công việc thực hiện tại Dự án xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai nêu trên chưa bao gồm các nhiệm vụ nêu trong Đề án này.

- Dự án tổng thể xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai. Đây là một dự án - chương trình tổng thể triển khai trên địa bàn 43 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương, đã triển khai thực hiện từ năm 2008 đến nay, trong đó có các nhiệm vụ chính là lập và hoàn thiện bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, xây dựng CSDL địa chính.

Nhiệm vụ về đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thực hiện trong dự án tổng thể cơ bản giống như nhiệm vụ của Đề án này. Tuy nhiên, do thiếu nguồn lực và chưa thực sự quan tâm đúng mức đến khu vực vùng núi, biên giới, vùng sâu vùng xa nên kết quả thực hiện tại còn dàn trải, rải rác, thiếu đồng bộ và không có hệ thống.

Khi lập dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán để triển khai thực hiện Đề án này sẽ rà soát, đánh giá lại toàn bộ các sản phẩm của Dự án tổng thể theo từng địa bàn, khu vực cụ thể để kế thừa sản phẩm đã thực hiện, chỉnh lý, bổ sung tiếp trong Đề án này đối với các nội dung công việc chưa hoàn thành, đảm bảo nguyên tắc không đầu tư trùng lặp và không lãng phí.

- Dự án Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam (Dự án VLAP). Đây là một dự án cụ thể hóa của dự án tổng thể xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai, được triển khai thực hiện

trên địa bàn 9 tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương. Tuy nhiên, phạm vi dự án không thực hiện tại các tỉnh trong vùng Tây Nguyên.

- Dự án Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Dự án VILG). Dự án được thực hiện tại 33 tỉnh (trong đó có 02 tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên là Đắk Lắk và Lâm Đồng), đã được phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và đang triển khai thực hiện.

Phạm vi thực hiện của dự án này không phủ trùm toàn bộ diện tích và các đơn vị hành chính cấp huyện trong tỉnh mà chỉ lựa chọn một số đơn vị hành chính cấp huyện (tỉnh Đắk Lắk có 7/15 đơn vị cấp huyện; tỉnh Lâm Đồng có 4/12 đơn vị cấp huyện) đã cơ bản hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng CSDL đất đai để thực hiện các nội dung: (i) Xây dựng CSDL đất đai đồng bộ và thống nhất trong cả nước, (ii) Trang bị hệ thống MPLIS cấp tỉnh, (iii) Hiện đại hóa tổ chức cung cấp dịch vụ công về đất đai, (iv) Tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển, (v) Các hoạt động hỗ trợ quản lý dự án và theo dõi, đánh giá. Do đó, đối với khối lượng đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ và xây dựng CSDL đất đai còn lại của các tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên vẫn phải đầu tư bằng các nguồn lực khác.

- Dự án tổng điều tra, đánh giá tài nguyên đất đai toàn quốc được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 301/QĐ-BTNMT ngày 14/12/2013 và Quyết định số 2661/QĐ-BTNMT ngày 27/10/2017 về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án và dự toán kinh phí

Tổng điều tra, đánh giá tài nguyên đất đai toàn quốc nhằm đánh giá đầy đủ, toàn diện, chính xác, khoa học nguồn tài nguyên đất đai của cả nước để quản lý chặt chẽ, khai thác, sử dụng có hiệu quả về số lượng, chất lượng tài nguyên đất đai phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Mục tiêu và phạm vi của dự án như sau:

Đánh giá thực trạng chất lượng đất, tiềm năng đất đai lần đầu của các loại đất theo mục đích sử dụng (diện tích, phân bố) làm cơ sở cho việc đề xuất giải

pháp bảo vệ, định hướng khai thác, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai ở 6 vùng kinh tế, trong đó có vùng Tây Nguyên.

Đánh giá thực trạng thoái hóa đất; xác định nguyên nhân, xu thế và các quá trình thoái hóa đất làm cơ sở đề xuất giải pháp cải tạo, phục hồi và khai thác sử dụng đất bền vững, thích ứng với BĐKH ở 4 vùng kinh tế, trong đó có vùng Tây Nguyên.

Đánh giá các tác động, ảnh hưởng của chính sách pháp luật về đất đai đến tài nguyên đất đai để đề xuất các cơ chế, chính sách, biện pháp nhằm bảo vệ, nâng cao chất lượng tài nguyên đất đai.

Cung cấp dữ liệu về tài nguyên đất để tích hợp vào CSDL đất đai quốc gia (phục vụ xây dựng CSDL về điều tra đánh giá đất đai các vùng kinh tế và cả nước) góp phần hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai hiện đại, tập trung thống nhất và phục vụ đa mục tiêu.

Cung cấp thông tin, số liệu phục vụ lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2021 - 2025) cấp Quốc gia.

Cung cấp số liệu cho hệ thống theo dõi quản lý sử dụng đất và hệ thống chỉ tiêu thống kê Quốc gia phục vụ nhu cầu thông tin về tài nguyên đất cho hoạt động kinh tế, xã hội, nghiên cứu khoa học và các nhu cầu khác của Nhà nước.

## **2.2. Các nghiên cứu về sử dụng tài nguyên đất nông nghiệp bền vững**

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ IV (1976), Nhà nước đã triển khai một số chương trình tiến bộ khoa học kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế xã hội (1976 - 1980). Trong đó: “Chương trình điều tra nghiên cứu tổng hợp vùng Tây Nguyên” “chương trình Tây Nguyên 1” là một trong bốn chương trình trọng điểm cấp Nhà nước do Viện Khoa học Việt Nam chủ trì Theo quyết định số 110 CP ngày 23/3/1984 của Chính phủ đã phê duyệt cho triển khai chương trình trọng điểm cấp Nhà nước năm 1984 - 1988 “Xây dựng cơ sở khoa học cho quy hoạch phát triển kinh tế xã hội vùng Tây Nguyên” với mã số 48-09 sau đổi là 48C hay Chương trình Tây Nguyên 2 giao cho Viện Khoa học Việt Nam chủ trì và GS.TS. Lê Duy Thuốc làm chủ nhiệm.

Trong nội dung nghiên cứu của hai Chương trình trọng điểm cấp Nhà nước (Tây Nguyên I và II) đều có những nội dung điều tra cơ bản đánh giá các tài nguyên nông nghiệp (đất, nước, rừng và đa dạng sinh học) phục vụ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội vùng Tây Nguyên giai đoạn 1990 - 2000. Cũng trong Chương trình 48C, cố GS Vũ Cao Thái (Viện Thổ nhưỡng Nông hóa) đã chủ trì nghiên cứu đánh giá, phân hạng đất Tây Nguyên với cây cao su, cà phê, chè, dâu tằm. Đề tài đã vận dụng phương pháp đánh giá phân hạng đất đai của FAO để đánh giá khái quát tiềm năng đất đai và được phân chia theo 4 hạng thích hợp và 1 hạng không thích hợp [17].

Năm 2004 - 2005, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước (KC.08.26): “Nghiên cứu đề xuất các giải pháp tổng thể nhằm sử dụng hợp lý và bảo vệ các loại đất phát triển lên sản phẩm phong hóa của đất Bazan Tây Nguyên” do TS.Nguyễn Văn Toàn làm chủ nhiệm đã xác định quy mô diện tích mức độ thích hợp của đất bazan đối với 7 cây trồng chính; dự báo được xu thế sử dụng đất bazan đến năm 2010 và 2020; đề xuất các giải pháp tổng thể để sử dụng hợp lý và bảo vệ đất bazan; lựa chọn và đề xuất 5 mô hình sử dụng đất hợp lý gắn với bảo vệ đất bazan khuyến cáo cho áp dụng và xây dựng CSDL phục vụ cho quản lý, bảo vệ và theo dõi biến động sử dụng đất bazan Tây Nguyên [42].

Năm 2008 - 2010, đề tài khoa học cấp Bộ NN&PTNT: “Nghiên cứu đánh giá và đề xuất sử dụng hợp lý tài nguyên đất làm cơ sở cho phát triển nông nghiệp bền vững ở Tây Nguyên” do PGS.TS.Vũ Năng Dũng làm chủ nhiệm đã tiến hành chỉnh xây dựng bản đồ đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/100.000 cho 5 tỉnh và tỷ lệ 1/250.000 vùng Tây Nguyên. Trên cơ sở kết quả đánh giá khả năng thích hợp của đất đai cho cây trồng đã đề xuất được phương án sử dụng đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên đến năm 2020 như sau: đất lúa 189,5 nghìn ha, tăng 23 nghìn ha; đất màu và cây CNNN 702 nghìn ha, tăng 31,1 nghìn ha (cây CNNN tăng 39 nghìn ha, mía tăng 4,9 ha và sắn giảm 12,8 nghìn ha); đất trồng cây CNLN 935 nghìn ha, tăng 128,7 nghìn ha (cao su 109,1 nghìn ha) và đất trồng cây lâu năm khác 125,1 nghìn ha, giảm 165,4 nghìn ha;

đất rừng 3.140 nghìn ha, tăng 257 nghìn ha do khai thác từ đất CSD để đảm bảo độ che phủ toàn vùng đạt 57,5% [18].

Năm 2010 - 2014, Phạm Thế Trinh đã thực hiện luận án tiến sĩ với đề tài: "Nghiên cứu thực trạng và đề xuất sử dụng đất đỏ bazan trồng cà phê xen mắc ca trên địa bàn huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk". Kết quả đánh giá tính bền vững của kiểu sử dụng đất đã khẳng định được hiệu quả sử dụng đất của loại hình cà phê xen mắc ca trên đất đỏ bazan huyện Krông Năng và khả năng phát triển trên diện rộng ở tỉnh Đắk Lắk làm cơ sở cho việc định hướng sử dụng bền vững quỹ đất đỏ bazan. Xác định được khả năng thích hợp về điều kiện khí hậu và tính chất đất đỏ bazan đối với việc trồng cà phê xen mắc ca để đề xuất phát triển diện tích trồng cà phê xen mắc ca của huyện Krông Năng đến năm 2020. Để đạt được các định hướng trên, tác giả kiến nghị thực hiện các nhóm giải pháp chủ yếu: (i) Sử dụng đất gắn với quy hoạch vùng sản xuất hàng hóa nhằm nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững; (ii) Tăng cường các biện pháp kỹ thuật canh tác theo hướng đầu tư chiều sâu gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; (iii) Chỉ đạo thực hiện tốt các chính sách liên quan đến sử dụng đất và (iv) Đẩy mạnh nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ [43].

Năm 2013 - 2015, đề tài khoa học cấp Nhà nước thuộc Chương trình Tây Nguyên 3, mã số: TN3/T28: "Nghiên cứu đánh giá tổng hợp thực trạng và đề xuất các giải pháp phát triển bền vững cây công nghiệp và cây lương thực ở Tây Nguyên" do PGS.TS.Vũ Năng Dũng làm chủ nhiệm đã xác định được tài nguyên đất vùng Tây Nguyên có 5.349,3 nghìn ha, chiếm 98% DTTN, gồm 11 nhóm, 29 loại đất. Trong số này có trên 1,5 triệu ha đất bazan thích hợp để trồng các loại cây công nghiệp hàng hoá xuất khẩu lớn như cà phê, cao su, điều, tiêu, chè, sắn... Quỹ đất có thể bố trí cho SXNN là 2.374,7 nghìn ha, hiện đã khai thác tới 2.233,4 nghìn ha (94% diện tích), chỉ còn 141,3 nghìn ha nhưng có độ phì thấp. Các cây công nghiệp và cây lương thực chính đang có nguy cơ phát triển không bền vững do phát triển tự phát, phá vỡ các quy hoạch được duyệt: diện tích lúa đạt 104,5%; ngô đạt 99,3%; sắn đạt 152%; đậu tương 14,7%; cao

su 92,7; điều 67,7; chè 82,4%; cà phê 121,9 và hồ tiêu 247,2% so với quy hoạch. Các giải pháp để phát triển bền vững cây công nghiệp và cây lương thực chủ lực ở Tây Nguyên: (1) Quy mô diện tích hợp lý để phát triển 9 cây trồng: lúa nước 195 nghìn ha; cà phê 542,5 nghìn ha; hồ tiêu 50 nghìn ha; cao su 255 nghìn ha; sắn 152 nghìn ha, chè 23 nghìn ha và điều 69 nghìn ha; (2) Khuyến cáo nông dân thực hiện quy trình canh tác bền vững đối với từng cây trồng trên từng loại đất; (3) Liên kết sản xuất cà phê, tiêu, chè, lúa gạo theo chuỗi khép kín giữa người sản xuất - doanh nghiệp - nhà quản lý đảm bảo chất lượng sản phẩm và tiêu thụ ổn định; (4) Áp dụng khoa học công nghệ trong sản xuất cây công nghiệp và cây lương thực và (5) Đào tạo nghề cho lao động nông nghiệp để nâng cao hiệu quả sản xuất cây công nghiệp và cây lương thực. Đã xây dựng được 03 mô hình canh tác bền vững cho cây cà phê, hồ tiêu và sắn tại Đắk Lắk và Gia Lai cho lợi nhuận cao hơn từ 3,62% với cây hồ tiêu; 17,5% với cây cà phê và 70,41% với cây sắn so với canh tác truyền thống. Đồng thời, việc áp dụng các giải pháp hợp lý đã góp phần cải thiện độ phì của đất. Đã xây dựng được CSDL 2 cấp: vùng và 5 tỉnh, gồm 2 phần chính: CSDL bản đồ số và CSDL phi không gian với hệ thống bảng biểu về đất và sử dụng đất. CSDL gồm 4 chức năng: 1. lưu trữ, 2. cập nhật thông tin và 3. phân tích, tổng hợp và chia sẻ thông tin. CSDL bản đồ số có: 4 nhóm, 5 lớp chuyên đề (địa hình, đất, HTSD đất, thích hợp đất đai và đề xuất sử dụng đất) với 77 bản đồ. CSDL phi không gian có 6 nhóm thông tin với 174 bảng số liệu [17].

Những kết quả trên đây đánh dấu sự trưởng thành trong vận dụng nội dung đánh giá đất của thế giới vào điều kiện cụ thể của Việt Nam và khẳng định hiệu quả, tác dụng của công nghệ tiên tiến đối với công tác quản lý và sử dụng đất nông nghiệp bền vững ở nước ta.

### **2.3. Các nghiên cứu về thực trạng sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa**

#### **2.3.1. Thực trạng sản xuất cây lương thực**

Cây lúa: là cây chủ lực, chiếm trên 70% tổng sản lượng lương thực quy

thóc và 90% sản lượng lương thực có hạt. Thời kỳ 2010 - 2020 do quá trình đô thị và công nghiệp hoá tăng nhanh, diện tích đất lúa bị giảm đáng kể. Nhờ áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, nhất là về giống và đầu tư khá lớn về thủy lợi, nên năng suất lúa nước ta hiện nay đang dẫn đầu các nước Đông Nam á, cao hơn bình quân Châu Á 17%, nhưng chỉ bằng 75 - 77% so với Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản. Năm 2019, diện tích lúa ước đạt 7,47 triệu ha, giảm 358 nghìn ha so với năm 2015 do chuyển đổi cơ cấu sản xuất và mục đích sử dụng đất; năng suất lúa ước đạt 58,2 tạ/ha, tăng 0,6 tạ/ha do diện tích gieo trồng giảm nên sản lượng lúa ước tính đạt 43,45 triệu tấn, giảm 1,64 triệu tấn so với năm 2015 (xuất khẩu 6,34 triệu tấn, trị giá khoảng 2,79 tỷ USD). Mặc dù lượng gạo xuất khẩu giảm khoảng 3,59% so với năm 2015, chủ yếu vì mục tiêu bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, nhưng trị giá xuất khẩu lại tăng 3,94%.

Cây ngô: là cây có hạt được tính vào cân đối lương thực cho người và cho phát triển chăn nuôi. Năm 2019, diện tích ngô cả nước là 990,8 nghìn ha, năng suất đạt 48 tạ/ha và sản lượng là 4,76 triệu tấn (giảm 188,1 nghìn ha về diện tích và 530,2 nghìn tấn về sản lượng so với năm 2015). Do đưa giống ngô lai vào sản xuất đại trà trên 90% diện tích gieo trồng nên năng suất và sản lượng ngô tăng mặc dù diện tích trồng ngô có xu hướng giảm. Tây Nguyên có diện tích trồng ngô và sản lượng ngô lớn thứ 2 cả nước (sau TDMNPB) nhưng năng suất ngô khá cao 58,3 tạ/ha (TDMNPB là 39,5 tạ/ha). Hiện nay, sản lượng ngô của Việt Nam chỉ đáp ứng 50% nhu cầu trong nước, 50% phải nhập khẩu. Giá ngô trong nước luôn cao hơn giá ngô nhập khẩu, đây là vấn đề cần phải tháo gỡ để sản xuất ngô trong nước phát triển [9, 40].

### **2.3.2. Thực trạng sản xuất cây công nghiệp hàng hóa**

- Cây sắn: Việt Nam là điển hình của châu Á và thế giới về tốc độ phát triển sắn. Năm 2019, diện tích sắn là 519,3 nghìn ha, năng suất 194,59 tạ/ha và sản lượng 10,11 triệu tấn. Từ năm 2015 đến nay, sản xuất sắn ở nước ta có xu hướng giảm. Diện tích sắn tập trung chủ yếu ở 5 vùng, trong đó Tây Nguyên có diện tích lớn nhất 161,3 nghìn ha, năng suất sắn 187,58 tạ/ha (thấp hơn 7 tạ/ha

so với bình quân toàn quốc) và sản lượng đạt 3,02 triệu tấn. Tiêu thụ sản hiện tại gồm ba nhóm chính: sản xuất tinh bột; sản xuất thức ăn chăn nuôi và sản lát khô xuất khẩu. Năm 2019, xuất khẩu sản đạt 2,5 triệu tấn, tương ứng với 973 triệu USD, giảm 39,02% về khối lượng và 25,15% về giá trị so với năm 2015.

- Cà phê: diện tích năm 2019 đạt 683,8 nghìn ha, trong đó diện tích kinh doanh 618,1 nghìn ha, năng suất cà phê 27,16 tạ/ha, cao nhất thế giới, nguyên nhân là do trồng cà phê với mật độ gấp 1,5 - 2 lần quy trình; không trồng cây che bóng để cà phê đạt hệ số quang hợp cao, bón phân gấp 1,2 - 1,25 lần so với quy trình kỹ thuật; tưới nước vượt định mức kỹ thuật 600 - 700 m<sup>3</sup>/ha; rút ngắn thời gian kinh doanh từ trên 20 năm xuống 12 - 15 năm. Giá cà phê trong nước cao, khuyến khích nông dân tăng diện tích và tăng đầu tư thâm canh. Sản lượng năm 2019 đạt 1,68 triệu tấn (xuất khẩu 1,65 triệu tấn, đạt 2,85 tỷ USD), tăng 23,13% về lượng và 6,74% về giá trị so với năm 2015. Việt Nam có sản lượng cà phê đứng thứ 2 thế giới sau Brazil. Tây Nguyên có diện tích, năng suất và sản lượng cà phê lớn nhất cả nước (chiếm 90,2% về diện tích, 93,4% về sản lượng và năng suất cao hơn 0,6 tạ/ha).

- Cao su: diện tích năm 2019 là 922 nghìn ha, trong đó diện tích cho sản phẩm là 698,1 nghìn ha, năng suất 16,6 tạ/ha và sản lượng mủ khô đạt 1,17 triệu tấn. Năm 2019, xuất khẩu cao su đạt 1,7 triệu tấn, trị giá 2,3 tỷ USD, tăng 50,44% về lượng và 51,32% về giá trị so với 2015. Tây Nguyên có diện tích và sản lượng cao su đứng thứ 2 cả nước (sau Đông Nam bộ), chiếm 25,7% về diện tích và 18% về sản lượng.

- Hồ tiêu: diện tích năm 2019 là 137,7 nghìn ha, diện tích cho sản phẩm là 108,9 nghìn ha, chiếm 63,7%, năng suất đạt 24,4 tạ/ha và sản lượng 262,2 nghìn tấn (xuất khẩu 287 nghìn tấn, trị giá 722 triệu USD), tăng 2,15 lần về lượng nhưng lại giảm tới 1,77 lần về giá trị so với năm 2015. Năng suất hồ tiêu phụ thuộc vào đất đai, khí hậu, mức độ chăm sóc và tình hình sâu bệnh. Tây Nguyên có diện tích và sản lượng hồ tiêu đứng đầu cả nước (chiếm 56,3% về diện tích và 59% về sản lượng) và năng suất cao hơn 17,2% so với bình quân cả nước.



- Cây điều: diện tích năm 2019 là 294,9 nghìn ha, diện tích cho sản phẩm là 276,4 nghìn ha, năng suất 10,8 tạ/ha và sản lượng 284 nghìn tấn (xuất khẩu 455,63 nghìn tấn, trị giá 3,29 tỷ USD), tăng 38,91% về lượng và 37,66% về giá trị so với năm 2015. Sản lượng hạt điều lớn thứ 2 trên thế giới sau Ấn Độ. Cây điều có xu hướng giảm cả về diện tích, năng suất và sản lượng so với năm 2015 do thu nhập từ điều trên 1ha thấp. Vì vậy, cây điều rất khó cạnh tranh với các cây trồng khác, đây là nguyên nhân sâu xa dẫn đến diện tích điều giảm. Tây Nguyên có diện tích và sản lượng điều đứng thứ 2 cả nước (sau Đông Nam bộ), chiếm 25% về diện tích và 22,2% về sản lượng.

- Cây chè: năm 2019 diện tích là 123,3 nghìn ha, diện tích cho sản phẩm 107,9 nghìn ha, năng suất đạt 87,1 tạ/ha và sản lượng đạt 1,02 triệu tấn (xuất khẩu 137,1 nghìn tấn, trị giá 236,43 triệu USD), tăng 11,46% về lượng và 12,05% về giá trị so với năm 2015. Chè ở Tây Nguyên chiếm 16,2% về diện tích và 22,8% về sản lượng so với cả nước. Mặc dù diện tích chè giảm nhưng do tăng năng suất nên sản lượng chè tăng. Do giá chè và đặc biệt là thị trường tiêu thụ ổn định, đã kích thích người làm chè đầu tư thâm canh [9, 40].

#### **2.4. Các nghiên cứu giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững**

Hàng loạt các kết quả nghiên cứu của Viện QH&TKNN, các Viện nghiên cứu thuộc Viện Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, Trường Đại học Tây Nguyên,... từ 1995 đến nay đã nghiên cứu đề xuất tiến bộ kỹ thuật mới về cơ cấu cây trồng, cơ cấu mùa vụ ở các tiểu vùng sinh thái khác nhau nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp, góp phần chuyển nhanh nền nông nghiệp sang sản xuất hàng hoá.

Nhờ ứng dụng tiến bộ kỹ thuật về giống, canh tác mà một số nơi trong vùng Tây Nguyên những năm trước đây sản xuất cây lương thực chỉ làm một vụ trong mùa mưa nhờ nước trời thì đến nay đã tổ chức sản xuất được 3 vụ/năm. Trong đó sản xuất vụ Thu đông đã trở thành một trong ba vụ sản xuất chính, đó là bước tiến dài trong việc bố trí cơ cấu mùa vụ ở Tây Nguyên.

Ứng dụng các biện pháp canh tác trên đất dốc, chống xói mòn, bảo vệ đất, khôi phục hệ thống cây đai rừng chắn gió, cây che bóng cho các vùng chuyên canh cà phê; áp dụng chế độ đầu tư chăm sóc, thâm canh cà phê để rút ngắn thời gian kiến thiết cơ bản của cây cà phê từ 4 năm xuống còn 3 năm (Đắk Lắk, Gia Lai, Lâm Đồng). Biện pháp trồng xen băng xanh và cây họ đậu theo đường đồng mức đã hạn chế xói mòn cải tạo độ phì nhiêu của đất.

Nhiều nơi ở Tây Nguyên đã sử dụng các chồi sống phù hợp làm trụ cho cây tiêu để giảm bớt tệ nạn phá rừng, giúp cho sản xuất tiêu có tính bền vững.

Đi đôi với các giống mới, TBKT về các biện pháp đồng bộ để sử dụng và bảo vệ tài nguyên đất đai như: quy trình kỹ thuật thâm canh trồng trọt, chăn nuôi, biện pháp phòng trừ tổng hợp sâu bệnh hại cho cây trồng (IPM) không có hại cho người và môi trường đất đã được áp dụng rộng rãi đem lại hiệu quả cao.

Chương trình Tây Nguyên III giai đoạn 2011 - 2015 đã đưa nhiều công nghệ mới ứng dụng trong sản xuất nông nghiệp và bảo vệ đất: Sử dụng các polyme chống xói mòn của sản phẩm PAM (TN3/CO<sub>2</sub>); sử dụng các loại phân bón vi sinh bón cho cây chè, cà phê, tiêu, cải tạo đất, chống một số loại sâu bệnh là POLYPHA-TN3; CHE-HTD02; CAFE-HTD01, HOTIEU-HTD03, NPK nhả chậm TN3/CO<sub>4</sub>; áp dụng các mô hình canh tác tổng hợp để phát triển cây trồng chủ lực của vùng (đề tài TN3/T28)... Kết quả của các đề tài trên đã bước đầu ứng dụng có hiệu quả trong sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên [45].

Năm 2014, TS.Nguyễn Đình Bồng và nnc trong nghiên cứu về Quản lý, sử dụng bền vững tài nguyên đất quốc gia ứng phó với biến đổi khí hậu đã đánh giá được thực trạng thoái hóa đất vùng Tây Nguyên như sau:

- Diện tích thoái hóa đất toàn vùng có 4.346.135 ha, chiếm 79,54% DTTN của vùng, trong đó:

+ Diện tích đất bị thoái hóa nặng là 1.870.784 ha, chiếm 34,24% DTTN của vùng; diện tích đất bị thoái hóa nặng tập trung ở một số nhóm đất chính: nhóm đất đỏ vàng có 1.365.234 ha, nhóm đất xám bạc màu có 302.141 ha, nhóm đất xói mòn trơ sỏi đá có 174.161 ha và nhóm đất phù sa có 9.242 ha.

+ Diện tích đất bị thoái hóa trung bình là 518.591 ha, chiếm 9,49% DTTN của vùng và 10,1% diện tích đất điều tra; phân theo các nhóm đất như sau: nhóm đất đỏ vàng có 389.171 ha, nhóm đất phù sa có 45.445 ha, nhóm đất xám bạc màu có 40.671 ha, nhóm đất đen có 23.576 ha, nhóm đất thung lũng có 19.229 ha và nhóm đất đỏ và xám nâu vùng bán khô hạn có 501 ha.

+ Diện tích đất thoái hóa nhẹ là 1.956.758 ha, chiếm 35,81% DTTN của vùng và tập trung ở các nhóm đất chính sau: nhóm đất đỏ vàng có 1.283.269 ha, nhóm đất mùn vàng đỏ trên núi có 454.401 ha, nhóm đất xám bạc màu có 105.928 ha, nhóm đất phù sa có 56.893 ha

- Dự báo nguy cơ thoái hóa vùng Tây Nguyên đến 2020

+ Tổng diện tích đất dự báo có nguy cơ bị thoái hóa vùng Tây Nguyên là 4.543.586 ha, chiếm 83,15% DTTN của vùng, trong đó:

+ Diện tích đất dự báo có nguy cơ thoái hóa nặng là 2.205.948 ha, chiếm 40,37% DTTN của vùng và tăng 335.164 ha so với diện tích đất thoái hóa hiện tại ở cùng mức;

+ Diện tích đất dự báo có nguy cơ thoái hóa trung bình là 908.087 ha, chiếm 16,62% DTTN của vùng và tăng 389.404 ha so với diện tích đất thoái hóa hiện tại ở cùng mức;

+ Diện tích đất dự báo có nguy cơ thoái hóa thoái hóa nhẹ là 1.429.551 ha, chiếm 26,16% DTTN của vùng và giảm 527.207 ha so với diện tích đất thoái hóa hiện tại ở cùng mức do chuyển sang nguy cơ thoái hóa trung bình và nguy cơ thoái hóa nặng.

Từ các kết quả nghiên cứu các nhà khoa học nông nghiệp đã đề xuất các giải pháp để quản lý sử dụng đất nông nghiệp bền vững như sau:

- Nhóm giải pháp về chính sách đất đai trong nông nghiệp (Luật Đất đai và các văn bản dưới Luật);

- Nhóm giải pháp khoa học công nghệ: giải pháp về công trình (đào mương, đắp bờ trên mặt dốc, ngăn chặn dòng chảy, hoặc hạn chế tốc độ dòng chảy, xây dựng bờ vùng, bờ thửa ở miền núi) và giải pháp phi công trình (trồng

cây theo đường đồng mức, che phủ đất, tăng cường sử dụng phân hữu cơ, phòng trừ sâu bệnh tổng hợp);

- Nhóm giải pháp về tổ chức sản xuất (quản lý sản xuất, đào tạo chuyển giao công nghệ, tiêu thụ sản phẩm,...) [7].

Kết quả của các chương trình trên chủ yếu tập trung vào điều tra cơ bản đánh giá tiềm năng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội để phục vụ cho chiến lược phát triển vùng. Trong nông nghiệp đã khảo sát xây dựng bản đồ thổ nhưỡng cho các tỉnh; quy hoạch phát triển các cây trồng vật nuôi chính như: cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, mía đường, chăn nuôi, quy hoạch 3 loại rừng; quy hoạch thủy lợi, đề xuất các giải pháp tổng hợp để phát triển các cây công nghiệp và cây lương thực hàng hoá bền vững nông nghiệp vùng Tây Nguyên.

Các kết quả nghiên cứu ở trong nước về QTĐĐ nhận thấy: chủ yếu áp dụng các giải pháp kỹ thuật canh tác và giải pháp tổ chức sản xuất để sử dụng đất nông nghiệp bền vững mà thiếu sự vận dụng hiệu quả các giải pháp về chính sách đất đai trong nông nghiệp nên giá trị sản xuất nông sản hàng hóa thấp, đời sống của nông dân vẫn còn khó khăn và tài nguyên đất - tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được trong sản xuất nông nghiệp bị khai thác triệt để đang bị suy thoái về độ phì và có bắt đầu có dấu hiệu bị ô nhiễm về kim loại nặng và hóa chất bảo vệ thực vật.

Vận dụng kinh nghiệm của thế giới vào việc QTĐĐ, việc xác định mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên sẽ có triển vọng lớn vì nó kết hợp được 3 nhóm giải pháp trên. Để thực hiện được mô hình này phải thay đổi nhận thức của người sản xuất và các nhà quản lý về tập quán sản xuất truyền thống, các chính sách đất đai trong nông nghiệp và các nguồn tài nguyên khác có liên quan để các quyết định liên quan đến quyền sử dụng và cách sử dụng đất sao cho trung hoà lợi ích và đề xuất được các giải pháp tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên.

## **CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **1. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**

**1.1. Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững, đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông sản hàng hóa cây công nghiệp vùng Tây Nguyên**

*1.1.1. Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững*

- Nghiên cứu cơ sở lý luận và phương pháp luận trong quản trị tài nguyên đất bền vững.

- Nghiên cứu cơ sở lý luận và phương pháp luận trong quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững.

*1.1.2. Tổng hợp, đánh giá tình hình quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp trên thế giới*

- Thực trạng quản trị đất đai và quản trị đất nông nghiệp trên thế giới.

- Những kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam.

*1.1.3. Đánh giá tình hình quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam*

- Chính sách, pháp luật đất đai ở Việt Nam từ 1975 đến 1986 và từ 1986 đến nay

- Chính sách, pháp luật đất đai vùng Tây Nguyên từ 1975 đến 1986 và từ 1986 đến nay.

- Thành công, hạn chế và bài học kinh nghiệm trong quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam và vùng Tây Nguyên.

**1.2. Điều tra đánh giá tiềm năng, thực trạng quản trị tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên**

*1.2.1. Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa*

- Tổng hợp tài nguyên đất từ bản đồ 1/100.000 của 5 tỉnh Tây Nguyên, phân tích số lượng, chất lượng đất, loại đất, độ dốc, tầng dày đất.

- Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất nông nghiệp của 5 tỉnh và toàn vùng từ 2010 - 2019.

- Điều tra chỉnh lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp, khoanh vẽ chi tiết hiện trạng đất canh tác cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa chính ở TN (cà phê, cao su, tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sắn) và đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ, rừng đặc dụng và rừng sản xuất) cho 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000 và tổng hợp toàn vùng ở tỷ lệ 1/250.000.

- Chồng xếp bản đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000 lên bản đồ đất để xác định hiện trạng tài nguyên đất trồng cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sắn.

- Điều tra đánh giá thực trạng và nguyên nhân biến động sử dụng đất canh tác cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa giai đoạn 2010 - 2019 về:

- + Diện tích, năng suất, sản lượng.
- + Cơ cấu sử dụng đất cho cà phê, cao su, tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sắn.
- + Trên cơ sở kế thừa các kết quả nghiên cứu của chương trình Tây Nguyên 3 và kết quả nghiên cứu của Viện QH&TKNN, điều tra bổ sung các mô hình sử dụng đất cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô, sắn tại nông hộ, tổ hợp tác, HTX và doanh nghiệp về tình hình sản xuất, áp dụng tiến bộ kỹ thuật, hiệu quả kinh tế và tình hình tiêu thụ sản phẩm. Số lượng điều tra 310 phiếu.

- Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ cho sản xuất cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, chè, lúa, ngô và sắn cho 5 tỉnh và toàn vùng Tây Nguyên.

+ Căn cứ thông tin từ bản đồ đất, phân vùng khí hậu nông nghiệp, hiện trạng thủy lợi, hiện trạng cơ sở hạ tầng phục vụ nông nghiệp, bản đồ hiện trạng sử dụng đất (2019) tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh, lựa chọn các yếu tố tham gia tạo lập đơn vị bản đồ đất đai và chỉ tiêu phân cấp, xây dựng bản đồ đơn vị đất đai.

+ Căn cứ yêu cầu sinh thái và đặc điểm đất đai, xây dựng yêu cầu sử dụng đất cho cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, chè, lúa, ngô và sắn.

+ Đối chiếu yêu cầu sử dụng đất với đặc điểm các đơn vị đất đai, phân hạng thích hợp của đất đai 5 tỉnh với các cây trồng nêu trên. Xây dựng bản đồ

phân hạng đất đai tỷ lệ 1/100.000 cho các cây trồng theo tỉnh.

**Bảng 1: Số lượng phiếu điều tra đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp và quản trị đất nông nghiệp**

STT	Nội dung	Tổng số	Số phiếu phân theo tỉnh				
			Đắk Lắk	Gia Lai	Đắk Nông	Lâm Đồng	Kon Tum
<b>I</b>	<b>Số phiếu điều tra đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp</b>	<b>310</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>20</b>
1	Lúa	45	15	15	5	5	5
2	Ngô	45	15	15	5	5	5
3	Sắn	35	15	15	5		
4	Cà phê	45	15	15	5	5	5
5	Hồ tiêu	35	15	15	5		
6	Cao su	45	15	15	5	5	5
7	Điều	40	15	15	5	5	
8	Chè	20		5		15	
<b>II</b>	<b>Số phiếu điều tra quản trị đất nông nghiệp</b>	<b>780</b>	<b>208</b>	<b>207</b>	<b>108</b>	<b>147</b>	<b>110</b>
1	Cơ quan quản lý cấp tỉnh	25	5	5	5	5	5
2	Cơ quan quản lý cấp huyện	62	15	17	8	12	10
3	Cơ quan quản lý cấp xã	170	60	60	15	20	15
4	Doanh nghiệp	90	20	20	10	30	10
5	Hợp tác xã và tổ hợp tác	73	18	15	10	20	10
6	Hộ gia đình	360	90	90	60	60	60
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1090</b>	<b>313</b>	<b>317</b>	<b>143</b>	<b>187</b>	<b>130</b>

+ Tổng hợp, thu bản đồ kết quả phân hạng thích hợp đất đai với các cây trồng tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh về bản đồ toàn vùng tỷ lệ 1/250.000.

- Xây dựng bản đồ tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa của 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000 và vùng tỷ lệ 1/250.000.

- Tổng hợp viết báo cáo đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.

### **1.2.2. Điều tra đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

- Điều tra tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 tại 5 tỉnh.

+ Tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Đánh giá chất lượng của quy hoạch, kế hoạch SDD, quản lý quy hoạch SDD, ưu điểm, các tồn tại và nguyên nhân.

+ Tình hình giao đất và cho thuê đất nông nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân cho sản xuất cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, lúa, ngô, sắn.

+ Tình hình tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp và phát triển cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, lúa, ngô, sắn.

+ Định giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để xây dựng công trình thủy điện, thủy lợi và cơ sở hạ tầng khác.

+ Việc phê duyệt quy hoạch SDD và tổ chức thực hiện đối với đất nông nghiệp của các tỉnh vùng Tây Nguyên.

+ Hệ thống tổ chức, nguồn nhân lực của tỉnh, huyện, xã trong quản lý, sử dụng đất, cơ sở vật chất phục vụ cho quản lý đất đai ở các cấp từ tỉnh đến xã.

+ Việc thực hiện các quyền của người SDD theo Luật Đất đai năm 2013: quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê, góp vốn... bằng giá trị quyền SDD.

+ Đánh giá về thời hạn giao đất, quy mô giao đất đối với đất cây hàng năm, cây lâu năm, đất rừng theo Luật Đất đai năm 2013.

+ Tình hình quản lý chất lượng đất sản xuất nông nghiệp. Quy trình canh tác, bón phân, sử dụng thuốc bảo vệ thực vật đối với các cây trồng.

- Điều tra tình hình thực hiện các chính sách tài chính, đầu tư trong nông nghiệp tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên

+ Chính sách thuế, phí và lệ phí

+ Chính sách đầu tư

+ Chính sách về tín dụng và tín dụng ưu đãi

+ Chính sách hỗ trợ khác

- Điều tra thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do.

- Đánh giá tác động của Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật đối với sản xuất nông nghiệp và sản xuất cà phê, hồ tiêu, cao su, điều, lúa, ngô, sắn vùng Tây Nguyên. Tổng số phiếu điều tra 780 phiếu theo mẫu soạn sẵn.

- Tổng hợp viết báo cáo đánh giá quy hoạch sử dụng tài nguyên đất nông nghiệp và thực tế triển khai: thực trạng thực hiện Luật Đất đai 2013; thực trạng



định giá quyền sử dụng đất trong các loại đất sản xuất nông nghiệp; thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do; thực trạng tranh chấp đất đai; ảnh hưởng của BĐKH đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên.

### ***1.2.3. Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin về đất đai và tình hình thông tin về pháp luật đất đai cho người dân tại các tỉnh vùng Tây Nguyên***

- Cung cấp thông tin về đất đai cho người sử dụng đất nông nghiệp: hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, định giá đất và thông tin đất đai.

- Độ tin cậy của các thông tin về sử dụng đất nông nghiệp

- Tổ chức hệ thống thông tin đất đai và đất nông nghiệp từ tỉnh, huyện, xã

- Tính minh bạch của các thông tin về sử dụng đất nông nghiệp.

- Thông tin tuyên truyền về Luật Đất đai năm 2013 cho người dân về quản lý đất sản xuất nông nghiệp của Nhà nước.

- Các quyền và nghĩa vụ của người và các tổ chức được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp.

- Công khai minh bạch công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Các thông tin về lập bản đồ địa chính đất sản xuất nông nghiệp, chi tiết lô đất, thửa đất đến người sử dụng đất.

- Việc đăng tải các thông tin về đất đai của các cấp quản lý cho các đối tượng sử dụng.

- Việc sao chụp, ghi chép thông tin về đất đai đối với người sử dụng đất, các loại phí, lệ phí khi làm các thủ tục như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sang nhượng, thừa kế, cho thuê, thuê đất sản xuất nông nghiệp...

- Tổng hợp viết báo cáo đánh giá thực trạng hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên.

### ***1.3. Nghiên cứu đề xuất mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên***

- Quản trị đất nông nghiệp: chính sách và pháp luật đất đai về quyền sở hữu.

- Quản lý sử dụng đất nông nghiệp: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh (trồng trọt, thủy sản, lâm nghiệp), bản đồ đất (loại đất theo phát sinh, diện tích theo độ dốc và tầng dày, phân loại đất theo không gian), hạng đất, chất lượng đất nông nghiệp (bản đồ phân hạng thích hợp đất đai), các biện pháp cải tạo, bảo vệ và nâng cao độ phì đất.

- Sử dụng đất nông nghiệp cho trồng trọt (lúa, ngô, sắn, cây hàng năm, cà phê, hồ tiêu, chè, điều, cây ăn quả,...), thủy sản, lâm nghiệp.

- Phát triển quỹ đất nông nghiệp: tích tụ, tập trung đất nông nghiệp.

- Cơ sở để quản trị đất nông nghiệp là hệ thống CSDL về đất bao gồm quản trị, quản lý sử dụng và phát triển quỹ đất.

- Tổng hợp viết báo cáo mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên.

#### **1.4. Nghiên cứu ứng dụng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho 2 mô hình sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa**

##### **1.4.1. Nghiên cứu lựa chọn địa bàn để xây dựng mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho sản xuất lúa và cà phê**

Trên cơ sở kết quả điều tra nghiên cứu ở trên, đề tài đã lựa chọn 02 đơn vị sản xuất thích hợp để xây dựng 02 mô hình: mô hình 1 lúa (cây lương thực đảm bảo an ninh lương thực) và mô hình 2 cây cà phê (cây công nghiệp hàng hóa).

- Mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho sản xuất cà phê tại xã Ea Kpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất cho sản xuất lúa tại HTX nông nghiệp Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai có liên kết từ sản xuất đến tiêu thụ.

- Lấy và phân tích 250 mẫu đất để đánh giá biến động chất lượng đất trước và sau khi xây dựng mô hình. Mẫu đất phân tích 15 chỉ tiêu: độ chua trao đổi ( $\text{pH}_{\text{KCl}}$ ), chất hữu cơ (OM%), lân ( $\text{P}_2\text{O}_5$ ) và kali ( $\text{K}_2\text{O}$ ) dễ tiêu,  $\text{Ca}^{2+}$ ,  $\text{Mg}^{2+}$ ,  $\text{K}^+$ ,  $\text{Na}^+$ , dung tích hấp thu cation (CEC), độ bão hòa bazơ (V%), thành phần cơ giới 3 cấp (cát, limon, sét), Chì, (Pb), Asen (As), Cadimi (Cd), thủy ngân (Hg).

##### **1.4.2. Xây dựng và theo dõi mô hình**

- Theo dõi mô hình
- + Các chỉ tiêu về quản lý sử dụng đất: diện tích đất, tình hình cấp GCNQSDĐQSDĐ, chuyển nhượng, thực thi các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp.
- + Các chỉ tiêu về kinh tế: so sánh năng suất, sản lượng, giá trị gia tăng giữa mô hình với canh tác truyền thống.
- + Các chỉ tiêu về xã hội: nâng cao thu nhập cho người sử dụng đất, mức độ hài lòng của người sử dụng đất với cơ quan quản lý đất đai, giảm khiếu kiện và tranh chấp đất sản xuất nông nghiệp giữa các đối tượng sử dụng đất và giữa các đối tượng sử dụng đất với cơ quan quản lý Nhà nước các cấp.
- + Các chỉ tiêu về môi trường: cải thiện độ phì của đất, không gây ô nhiễm kim loại nặng trong đất.

- Tổng kết đánh giá mô hình và viết báo cáo tổng kết mô hình.

- Hội thảo triển khai xây dựng mô hình.

## **1.5. Đề xuất các giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho vùng Tây Nguyên**

### ***1.5.1. Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp đến các đối tượng sử dụng đất***

- Các quy định có liên quan đến sử dụng đất nông nghiệp trong Luật Đất đai năm 2013.

- Các văn bản dưới Luật về đất đai trong nông nghiệp.

### ***1.5.2. Giải pháp ổn định di dân tự do và chống tranh chấp đất đai***

- Giải pháp về ổn định dân di cư tự do và chống tranh chấp đất đai.

- Giải pháp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất xây dựng các công trình phục vụ đời sống dân sinh.

- Quy trình giải quyết tranh chấp đất đai.

### ***1.5.3. Giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013***

- Giải pháp nâng cao chất lượng của việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp, tập trung vào 3 vấn đề: i) Đảm bảo sản xuất lương thực

tối đa đặc biệt là lúa gạo cho dân số ngày càng tăng ở Tây Nguyên có thể lên 10 triệu người vào năm 2050; ii) Sản xuất cây công nghiệp hàng hoá lớn là cà phê, hồ tiêu, cao su, chè, lúa, ngô, chăn nuôi đại gia súc và iii) Quản lý số lượng và chất lượng rừng để giữ nguồn nước và bảo vệ môi trường.

- Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp. Những tồn tại và các chính sách cần bổ sung hoàn thiện.

- Giải pháp thực hiện công tác điều tra đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐQSĐĐ nông nghiệp gắn với tài sản trên đất.

- Giải pháp về tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới Luật về đất đai trong nông nghiệp.

- Giải pháp công khai, minh bạch thông tin về đất đai để người sử dụng đất tiếp cận được thông tin.

#### ***1.5.4. Giải pháp xây dựng liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp***

- Liên kết liên vùng: giữa Tây Nguyên với vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và Đông Nam Bộ để bố trí quy mô sử dụng đất nông nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi để tiêu thụ hàng hoá giữa các vùng và xuất khẩu.

- Liên kết 3 nhà: nhà nông, doanh nghiệp, nhà khoa học trong sử dụng đất có hiệu quả; ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất lương thực, cây công nghiệp. Trong đó, doanh nghiệp giữ vai trò quyết định và dẫn dắt sản xuất.

#### ***1.5.5. Giải pháp về tích tụ, tập trung đất đai, hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung***

- Đề xuất cơ chế hoạt động cho thị trường quyền sử dụng đất; thiết lập cơ chế tạo quỹ đất để phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Hoàn thiện các thể chế, chính sách pháp luật; xây dựng cơ chế, chế tài đảm bảo quyền bình đẳng giữa doanh nghiệp, tổ chức và người dân; có chính sách hỗ trợ nông dân, khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp.

- Quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; quyền tiếp nhận đất đai; chế độ quản lý, sử dụng đất trồng

lúa; chính sách pháp luật về thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chính sách hỗ trợ tín dụng cho thuê đất, mua đất nông nghiệp để khuyến khích những hộ nông dân sản xuất giỏi tích tụ ruộng đất đồng thời đánh thuế cao đối với trường hợp bỏ hoang đất đai.

## **1.6. Xây dựng CSDL và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên**

### **1.6.1. Xây dựng cấu trúc CSDL về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp**

Dự kiến cấu trúc của CSDL gồm 2 hợp phần chính: CSDL bản đồ và CSDL bảng biểu. Là CSDL 4 cấp: xã, huyện, tỉnh và vùng. Nội dung gồm:

- *Dữ liệu bản đồ:*

+ Nhóm bản đồ nền (chứa các lớp thông tin về hành chính, địa hình, giao thông, thủy văn, phân bậc độ cao). Bản đồ cấp tỉnh tỷ lệ 1/100.000 có thông tin đến huyện, bản đồ cấp vùng tỷ lệ 1/250.000 có thông tin đến tỉnh và huyện.

+ Nhóm bản đồ chuyên đề gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp, bản đồ tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỷ lệ 1/100.000 của 5 tỉnh và 1/250.000 vùng Tây nguyên.

- *Dữ liệu bảng biểu, gồm:*

+ Số liệu thống kê về đất nông nghiệp, cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp, về hiện trạng và kết quả sử dụng đất.

+ Số liệu tổng hợp từ kết quả nghiên cứu của đề tài về số lượng, chất lượng tài nguyên đất, diện tích hạng thích hợp của đất đai với cây trồng 5 tỉnh.

+ Số liệu về hiệu quả sản xuất từ kết quả xử lý phiếu điều tra...

### **1.6.2. Thiết kế mô hình hệ thống thông tin quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

- Thiết kế mô hình: xây dựng mô hình chức năng và phân tích luồng dữ liệu của hệ thống thông tin (HTTT).

- Thử nghiệm - đánh giá - điều chỉnh mô hình: lấy các dữ liệu từ thực tế để thử nghiệm mô hình.

- Đánh giá kết quả thử nghiệm sau khi chạy mô hình trên dữ liệu. Đối

tượng tham gia đánh giá mô hình thử nghiệm là những người làm công tác quản lý đất đai ở địa phương cán bộ của Phòng TNMT, Văn phòng đăng ký QSDĐ và các đối tượng có nhu cầu sử dụng cơ sở dữ liệu của HTTT. Thông qua kết quả thử nghiệm, chỉnh sửa và hoàn thiện mô hình.

### ***1.6.3. Xây dựng các modul phục vụ quản lý, cập nhật, khai thác và sử dụng CSDL và hệ thống thông tin đất đai***

- Chính lý các lớp thông tin bản đồ, số hoá và biên tập, xây dựng CSDL: chuẩn hóa tất cả dữ liệu bản đồ theo chuẩn VN-2000 để có thể kết nối với CSDL địa chính quốc gia và CSDL địa chính của các địa phương khác để có thể khai thác, trao đổi thông tin. Hiện đại hóa hệ thống bản đồ địa chính trên cơ sở ứng dụng đo kiểm tra bằng thiết bị bay không người lái (UAV).

- Mô đun hệ thống thông tin đất đai: ứng dụng GIS để xây dựng hệ thống quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu chuyên ngành về địa chính phục vụ nhu cầu khai thác của mọi đối tượng. Chuẩn hóa hệ thống thông tin đất đai.

- Xây dựng những quy định về cập nhật và khai thác thông tin hướng dẫn cho cán bộ chuyên môn và quản lý chuyên môn cấp tỉnh.

- Tổ chức hội thảo khoa học: Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên: 1 cuộc (2 buổi) tại Gia Lai.

## **2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU, KỸ THUẬT SỬ DỤNG**

### **2.1. Phương pháp nghiên cứu**

#### ***2.1.1. Phương pháp kế thừa***

Đề tài tiến hành phân tích, tổng hợp các kết quả nghiên cứu có liên quan về cơ sở khoa học và thực tiễn trong quản trị đất đai của các nước trên thế giới cũng như ở Việt Nam để rút ra một số vấn đề có tính lý luận và thực tiễn liên quan đến nội dung nghiên cứu của đề tài.

#### ***2.1.2. Phương pháp điều tra thực địa***

Điều tra, khảo sát thực địa tại 05 tỉnh vùng Tây Nguyên để thu thập thông tin và điều tra phỏng vấn đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp cho 8 cây trồng

chính và 6 tác nhân về thực trạng quản trị đất nông nghiệp bằng các phiếu điều tra với các câu hỏi mở. Xác định cỡ mẫu điều tra áp dụng theo công thức:

$$n_0 = \frac{t^2(p \times q)}{e^2}$$

Trong đó:  $n_0$  = cỡ mẫu;  $t$  = giá trị phân phối tương ứng với độ tin cậy lựa chọn;  $p$  = ước tính tỷ lệ% của tổng thể,  $q = 1 - p$  và  $e$  là sai số cho phép. Theo công thức trên, việc tiến hành khảo sát ý kiến của người dân với độ tin cậy là 95% (giá trị  $t$  tương ứng là 1,96) và sai số cho phép  $e = \pm 5\%$ . Giá định  $(p \times q)$  lớn nhất có thể xảy ra là  $(0,5 \times 0,5)$  thì tính được cỡ mẫu tối thiểu cần điều tra là (Hair et al., 1998; Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

$$n_0 = \frac{1,96^2(0,5 \times 0,5)}{0,05^2} = 384,16$$

Để xác định kích cỡ mẫu thực tế, cần thiết phải điều tra thông qua việc đảm bảo số lượng phiếu hợp lệ thu thập được tối thiểu là 30 phiếu và 100% phiếu trả lời hợp lệ. Theo đó, số lượng mẫu thực tế cần thiết điều tra tối thiểu cho mỗi cây trồng trên mỗi loại đất chính là 30 phiếu/cây trồng/loại đất và mỗi tác nhân tối thiểu là 30 phiếu/tỉnh. Như vậy:

- Tổng số phiếu đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp cho 8 cây trồng chính là  $8 \times 3$  loại đất chính  $\times 30$  phiếu = 576 phiếu. Đề tài đã kế thừa kết quả điều tra của dự án thực hiện trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên là 266 phiếu nên chỉ điều tra bổ sung 310 phiếu ở bảng 1.

- Tổng số phiếu thực trạng quản trị đất nông nghiệp với 6 tác nhân chính là  $6 \times 5$  tỉnh  $\times 30$  phiếu = 900 phiếu. Đề tài đã kế thừa 120 phiếu của các dự án nên chỉ điều tra bổ sung 780 phiếu ở bảng 1.

### **2.1.3. Phương pháp lấy mẫu đất theo TCVN 7538-3-2005**

Căn cứ diện tích của mô hình lúa và cà phê, số mẫu đất cần thiết để đánh giá độ phì của đất trước và sau khi xây dựng mô hình như sau:

- Tổng số mẫu đất đã lấy và phân tích của tất cả các hộ tham gia 2 mô hình là 258 mẫu. Trong đó, mô hình lúa 132 mẫu và mô hình cà phê 126 mẫu.

- Mẫu được lấy hỗn hợp của 5 điểm theo đường chéo thửa hoặc lô ruộng

của 1 hộ tới độ sâu 20cm kể từ mặt đất

- Khối lượng 1 mẫu tối thiểu là 0,5 kg. Túi đựng mẫu phải có nhãn ghi số hiệu mẫu, tên chủ ruộng, địa điểm, loại sử dụng đất, loại đất.

- Đánh dấu vị trí lấy mẫu vào bản đồ đã ngoại và định vị bằng GPS.

#### **2.1.4. Phương pháp phân tích 15 chỉ tiêu lý hóa học của đất**

**Bảng 2: Chỉ tiêu và phương pháp phân tích đất**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Phương pháp</b>
1	pH KCl	TCVN 5979:2007
2	OM (%)	TCVN 8941:2011
3	P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> (mg/100g đất)	TCVN 8661:2011
4	K <sub>2</sub> O (mg/100g đất)	TCVN 8662:2011
5	Ca <sup>2+</sup> (meq/100g đất)	TCVN 8569:2010
6	Mg <sup>2+</sup> (meq/100g đất)	TCVN 8569:2010
7	K <sup>+</sup> (meq/100g đất)	TCVN 8569:2010
8	Na <sup>+</sup> (meq/100g đất)	TCVN 8569:2010
9	CEC (meq/100g đất)	TCVN 8568:2010
10	Độ bão hòa bazơ (V%)	TCVN 8569:2010
11	Thành phần cơ giới (3 cấp theo FAO)	TCVN 8567:2010
12	Pb	TCVN 8246:2009
13	Cd	TCVN 8446:2009
14	As	TCVN 8467:2010
15	Hg	TCVN 8467:2010

#### **2.1.5. Phương pháp xử lý số liệu**

Sử dụng phần mềm Excel để xử lý số liệu thống kê, số liệu điều tra về quản trị đất nông nghiệp.

#### **2.1.6. Phương pháp phân tích hiệu quả kinh tế, tài chính**

Sử dụng để xử lý phiếu điều tra đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của các mô hình quản trị đất nông nghiệp.

**2.1.7. Phương pháp đánh giá tiềm năng tài nguyên sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa chính theo TCVN 8409:2012.**

**2.1.8. Phương pháp phân tích đánh giá tác động của các chính sách đến quản trị đất đai**

Sử dụng phương pháp tương quan hạng Spearman đánh giá chính sách



quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp; chính sách giao đất, cho thuê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mỗi nhóm chính sách được đánh giá bằng 3 tiêu chí: sự quan tâm đến chính sách; trình tự thủ tục thực hiện; kết quả thực hiện chính sách.

### ***2.1.9. Phương pháp xây dựng CSDL và hệ thống thông tin về quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên***

Ứng dụng GIS để xây dựng cơ sở vùng giá trị đất một cách đầy đủ phục vụ việc quản lý đến từng thửa đất; quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu chuyên ngành về đất đai, tạo điều kiện lưu giữ và quản lý biến động hiệu quả.

#### ***2.1.10. Phương pháp chuyên gia, tư vấn***

Để đề xuất giải pháp quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp bền vững cho vùng Tây Nguyên.

## **2.2. Kỹ thuật sử dụng**

- Máy định vị cầm tay và hệ thống định vị toàn cầu (GPS) được sử dụng để định vị vị trí lấy mẫu đất, xác định, hiệu chỉnh ranh giới hiện trạng sử dụng đất sản xuất lương thực và cây công nghiệp hàng hóa chính ở Tây Nguyên.

- Kỹ thuật GIS được sử dụng để số hoá, kết nạp vào CSDL các lớp bản đồ chuyên đề, kết nối thông tin số liệu với bản đồ, chồng xếp các bản đồ chuyên đề, đo tổng hợp diện tích, biên tập và truy xuất các bản đồ kết quả...

- Sử dụng các phần mềm thông dụng như: Mapinfo, (Maptrans 3.0) Access, Eviews phiên bản 5.1 trong xử lý, biên tập bản đồ, xác định các thông số thống kê của số liệu thu thập và kết quả xử lý tổng hợp phiếu điều tra, tính toán tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.

### **CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU**

#### **1. NGHIÊN CỨU CƠ SỞ LÝ LUẬN, PHƯƠNG PHÁP LUẬN VỀ QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG, ĐẢM BẢO AN NINH LƯƠNG THỰC, PHÁT TRIỂN NÔNG SẢN HÀNG HÓA VÙNG TÂY NGUYÊN**

##### **1.1. Nghiên cứu cơ sở lý luận, phương pháp luận quản trị tài nguyên đất nông nghiệp bền vững**

###### ***1.1.1. Khái niệm***

Quản trị đất đai (Land governance) thể hiện trách nhiệm của Chính phủ trong quản lý đất đai thông qua việc tập trung vào các vấn đề chính sách và tầm quan trọng của việc quản lý hiệu quả. Quản trị đất đai có thể được hiểu là cách chính phủ điều hành cơ chế quản lý đất đai (World Bank, 2012).

Hay nói cách khác, Quản trị đất đai là một quá trình để đưa ra các quyết định liên quan đến quyền sử dụng và cách sử dụng đất, sao cho trung hoà lợi ích và cách thức giải quyết những mâu thuẫn về lợi ích liên quan đến đất đai.

Thuật ngữ “Quản trị đất đai” (QTĐĐ) được Ngân hàng Thế giới sử dụng lần đầu tiên trong một báo cáo tại Mỹ năm 1975 khi mà các vấn đề về quản lý đất đai, giải quyết xung đột và tham nhũng là một trong các lý do chính khiến đất đai đang là vấn đề nổi cộm ở nhiều nước. Tất cả các nước đều có chính sách để phân chia sự quản lý đất đai trong xã hội theo 4 chức năng chủ yếu: Sở hữu đất đai, giá trị đất đai, sử dụng đất đai và phát triển quỹ đất đai hoặc có thể trong một số chức năng khác nữa tùy theo mỗi nước. Cụm từ QTĐĐ là chìa khoá để đạt được các thành quả và sự phát triển bền vững ở mỗi quốc gia [6,55].

###### ***1.1.2. Khung đánh giá quản trị đất đai (Land Governance Assesment Framework - LGAF)***

Mô hình quản trị đất đai đã được FAO và WB xây dựng thành khung hướng dẫn (Land Governance Assesment Framework - LGAF) và đã được áp dụng tại Việt Nam ở quy mô cấp quốc gia năm 2013 đem lại hiệu quả thiết thực đề xuất điều chỉnh pháp luật về đất đai cho phù hợp với tình hình thực tế.

- LGAF công cụ đánh giá chuẩn đoán về chính sách và thực tiễn QTĐĐ của WB.

- LGAF cung cấp cho các nhà chính sách một khung đánh giá tổng thể, có thể so sánh được với các nước và kiến nghị chính sách cho từng nước tham gia.

- LGAF được tiến hành thông qua đánh giá của chuyên gia độc lập dựa trên dữ liệu, thông tin về đất đai và quá trình thảo luận, tương tác với nhà quản lý.

- Các lĩnh vực của LGAF: 1) Khuôn khổ luật pháp và thể chế; 2) Quy hoạch/kế hoạch sử dụng đất; 3) Quản lý đất công; 4) Cung cấp thông tin đất đai; 5) Xử lý khiếu nại và mâu thuẫn; 6) Thu hồi đất (16 mục) và 7) Đất lâm nghiệp (14 mục).

- 5 lĩnh vực đầu (chung cho các nước) có 21 chỉ số và 80 mục đánh giá, Việt Nam thêm 2 lĩnh vực với 30 mục cụ thể (The World Bank, 2013, Hội thảo kỹ thuật Khung đánh giá quản trị đất đai ở Việt Nam).

Theo hướng dẫn của FAO, đề QTĐĐ cần tập trung giải quyết 3 vấn đề sau: (1) Quyền quyết định, việc thực hiện quyết định và giải quyết tranh chấp; (2) Quá trình thực hiện và kết quả và (3) Phân tích mục đích, mong muốn, lợi ích và hạn chế của các nhóm (cá nhân và tổ chức) liên quan đến mảnh đất trong việc quản trị đất đai [49, 55].

### ***1.1.3. Đối tượng có liên quan đến quản trị đất đai***

(1) Cộng đồng bản địa;

(2) Các cơ quan quản lý;

(3) Cộng đồng dân cư;

(4) Khu vực tư nhân (công ty và cá nhân);

(5) Các cá nhân liên quan. Việc QTĐĐ cần giải quyết và dung hoà lợi ích của các nhóm này ở cả 3 khía cạnh: Phát triển cộng đồng, lợi ích kinh tế và môi trường.

### ***1.1.4. Nội dung của quản trị đất đai***

(1) Đề ra các chính sách và hoàn thiện các chính sách đó;

- (2) Đất đai của nhà nước và phong tục quản lý đất đai;
- (3) Nâng cấp “khu ô chuột” và khu vực định cư bất hợp pháp;
- (4) Quy hoạch sử dụng đất;
- (5) Giải quyết tranh chấp đất đai;
- (6) Cải cách ruộng đất và cải cách hành chính đất đai;
- (7) Thu hồi và bồi thường;
- (8) Tiếp cận đất đai sau thiên tai và sau tranh chấp;
- (9) Vấn đề giới và quyền thừa kế.

#### ***1.1.5. Các nguyên tắc để thực hiện việc quản trị đất đai***

- (1) An toàn: Đảm bảo an toàn cho tài sản, không sử dụng cưỡng chế và đúng Luật đất đai;
- (2) Bền vững: Đảm bảo lợi ích dung hoà giữa 3 khía cạnh nêu trên và bộ máy quản lý phải cho phép mọi người truy cập, giám sát, chi phí hợp lý;
- (3) Công bằng: Đảm bảo công bằng giữa người giàu và người nghèo; công bằng giữa giới tính;
- (4) Hiệu quả: Quản lý hành chính phải dễ dàng, chi phí thấp và thủ tục hành chính phải được đơn giản hoá;
- (5) Luật: tôn trọng luật đất đai và các tập tục;
- (6) Minh bạch: Hệ thống quản lý cần được minh bạch và công khai cho tất cả mọi người. Mọi người đều có thể dễ dàng truy cập tìm hiểu về chiến lược phát triển, luật liên quan;
- (7) Phân cấp: Các quyền quyết định cần được chia rộng, tránh tập trung quyền lực;
- (8) Trách nhiệm: Tăng trách nhiệm cá nhân trong toàn bộ quản trị đất và sau khi quản trị để giảm thiểu tham nhũng;
- (9) Chuyên nghiệp hoá: Tập trung định hướng phát triển, tránh dàn trải.

Tại Hội nghị G8 năm 2013, các nước phát triển cũng quan tâm vấn đề QTĐĐ và khẳng định rằng: Quản trị đất đai và hệ thống quyền đối với tài sản yếu kém có thể dẫn đến những giao dịch đất đai không minh bạch, tạo điều kiện

cho tham nhũng và hạn chế tiếp cận đối với đất của những nhà đầu tư có trách nhiệm. Quản trị đất đai yếu kém ở nhiều nước đang phát triển tạo điều kiện cho đầu cơ đất đai phi sản xuất và làm giảm năng suất nông nghiệp. Tăng các quyền đảm bảo về đất đai và tính minh bạch trong quản lý đất đai sẽ tạo điều kiện cho sự tham gia của người dân, góp phần nâng cao trách nhiệm của chính quyền, giảm chi phí cho các doanh nghiệp, cải thiện môi trường cho các nhà đầu tư có trách nhiệm. Hội nghị đánh giá cao các hoạt động toàn cầu của FAO để cải thiện quản trị sở hữu đất đai, bao gồm cả việc thông qua tiếp cận với thông tin và sự tham gia của người dân trong quá trình hoạch định chính sách đất đai. Đặc biệt là vai trò của FAO trong việc đưa ra hướng dẫn chính sách QTĐĐ một cách rõ ràng và minh bạch để hướng dẫn cho các quốc gia trên thế giới áp dụng thực hiện phù hợp với thể chế chính trị của mỗi nước [59].

## **1.2. Đánh giá tình hình quản trị đất nông nghiệp trên thế giới**

Trên thế giới đã có 35 nước áp dụng mô hình QTĐĐ đảm bảo tính minh bạch, tạo điều kiện tham gia của người dân, nâng cao trách nhiệm của chính quyền, giảm chi phí cho doanh nghiệp, hạn chế các xung đột và khiếu kiện.

Qua tổng hợp về mô hình QTĐĐ nói chung và quản trị đất nông nghiệp nói riêng của một số nước có thể rút ra những bài học kinh nghiệm về QTĐĐ đối với Việt Nam như sau:

- Đối với Nhà nước: (1) Ban hành và thực thi nghiêm các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp, (2) Quy hoạch và quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp, (3) Quản lý sử dụng đất nông nghiệp phải mang tính liên vùng; (4) Cung cấp các thông tin về đất đai; và (5) Nghiên cứu và chuyển giao khoa học công nghệ trong sử dụng đất nông nghiệp đến các đối tượng sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình và cá nhân).

- Đối với người sử dụng đất: (1) Thực hiện nghiêm các chính sách pháp luật đất nông nghiệp, (2) Sử dụng dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và đặc biệt coi trọng bảo vệ độ phì của đất và (3) Sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với từng loại cây trồng.

### **1.3. Đánh giá tình hình quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam**

#### **1.3.1. Chính sách, pháp luật đất đai ở Việt Nam từ 1975 đến 1986 và từ 1986 đến nay**

##### *a. Giai đoạn từ 1975 đến 1985*

Ngay sau khi thống nhất đất nước, ngày 17/6/1976, Hội đồng Chính phủ lâm thời miền Nam ban hành Quyết định số 31/QĐ-76 về việc quản lý và sử dụng ruộng đất. Tiếp theo, ngày 20/9/1976, Ban Chấp hành Trung ương Đảng ban hành Chỉ thị số 235-CT/TW về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam. Theo đó, quy định giải quyết tranh chấp đất đai trong nội bộ nhân dân phải trên cơ sở nguyên tắc là chính.

Ngày 25/9/1976, Hội đồng Chính phủ ban hành Quyết định số 188-CP về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam. Theo đó, Nhà nước quốc hữu hoá các đồn điền và ruộng đất của các tư sản nước ngoài.

- Hoàn thiện HTX quy mô toàn xã, tổ chức nông nghiệp sản xuất lớn (1976 - 1980):

+ Đại hội Đảng cộng sản Việt Nam lần thứ IV tháng 12/1976 quyết định đường lối xây dựng CNXH trên phạm vi cả nước. Chủ trương xây dựng cấp huyện, hoàn thiện xây dựng HTX quy mô toàn xã, tổ chức nông nghiệp sản xuất lớn được tiếp tục khẳng định: “Tổ chức lại sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung, xoá bỏ kiểu tổ chức sản xuất và ăn chia theo đội. Thực hiện việc quản lý, sử dụng ruộng đất tập trung, thống nhất trên quy mô HTX. Các HTX phân phối lại ruộng đất cho các đội trên nguyên tắc tiện canh tiện cư với quy mô lớn, tránh phân tán, chia sẻ ruộng đất manh mún”; “Chuyển sản xuất tập thể từ kiểu làm ăn phân tán, tự cấp tự túc sang sản xuất theo quy hoạch và kế hoạch thống nhất của huyện”; “Về cải tiến quản lý, tổ chức lao động theo hướng tập trung, dưới sự điều hành thống nhất của ban quản trị HTX. Trên cơ sở định mức lao động, xếp bậc công việc, tiêu chuẩn tính công, HTX xây dựng kế hoạch 3 khoán”. Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội IV, đến năm 1979 toàn miền Bắc có 4.154 HTX

quy mô toàn xã, một số nơi hợp nhất 2 - 3 xã thành HTX liên xã với quy mô trên 1.000 ha. Hiệu quả kinh tế của HTX càng giảm sút, thu nhập của xã viên chỉ đáp ứng 60 - 70% nhu cầu lương thực, xã viên không quan tâm đến việc tập thể, dồn sức đầu tư vào ruộng đất % (có nơi tới 10%). Mô hình HTX có nguy cơ tan rã, tình trạng “khoán hộ chui” xuất hiện ngày càng phổ biến.

+ Thực hiện Chỉ thị 57/CT-TU ngày 14/3/1978 Bộ Chính trị “về việc nắm vững và đẩy mạnh công tác cải tạo nông nghiệp miền Nam” và Chỉ thị 43 CT-TU ngày 15/11/1978 Bộ Chính trị “về việc xóa bỏ các hình thức bóc lột của phú nông, tư sản nông thôn và tàn dư bóc lột phong kiến, thực sự phát huy quyền làm chủ của nông dân lao động, đẩy mạnh cải tạo XHCN đối với nông nghiệp ở các tỉnh phía Nam”. Kết quả thực hiện tính đến tháng 7/1980, toàn miền Nam đã xây dựng 1.518 HTX, 9.350 tập đoàn sản xuất, thu hút 35,6% số hộ nông dân vào HTX, tập đoàn, tư liệu sản xuất tập thể hóa đạt 50 - 95%.

Tuy nhiên, sản xuất nông nghiệp thời kỳ 1976 - 1980 của cả nước rơi vào khủng hoảng nghiêm trọng. Sản lượng lương thực cả nước bình quân 5 năm chỉ đạt 13,3 triệu tấn/năm, lương thực bình quân đầu người chỉ còn 259,2 kg, năng suất lúa bình quân một Vụ chỉ đạt 20,3 tạ/ha. Hàng năm Nhà nước phải nhập thêm 1 triệu tấn lương thực.

Ngày 01/7/1980, Hội đồng Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước (sau đây gọi tắt là Quyết định số 201/CP năm 1980). Có thể nói, đây là văn bản pháp quy đầu tiên quy định khá chi tiết, toàn diện về công tác quản lý ruộng đất trong toàn quốc. Các nội dung cơ bản về công tác quản lý ruộng đất trong Quyết định số 201/CP năm 1980 như sau:

+ Toàn bộ ruộng đất trong cả nước đều do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch và kế hoạch chung nhằm đảm bảo ruộng đất được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và phát triển theo hướng đi lên sản xuất lớn xã hội chủ nghĩa.

+ Quản lý nhà nước đối với ruộng đất bao gồm 7 nội dung sau: (1) Điều tra, khảo sát và phân bổ các loại đất; (2) Thống kê, đăng ký đất; (3) Quy hoạch

sử dụng đất; (4) Giao đất, thu hồi đất, trưng dụng đất; (5) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các chế độ về quản lý, sử dụng đất; (6) Giải quyết tranh chấp về đất đai; (7) Quy định các chế độ, thể lệ về quản lý việc sử dụng đất và tổ chức việc thực hiện các chế độ, thể lệ ấy.

+ Toàn bộ ruộng đất được phân thành 4 loại là đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng.

+ Để thực hiện thống nhất quản lý ruộng đất, tất cả các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đều phải khai báo chính xác và đăng ký loại ruộng đất mình sử dụng vào sổ địa chính của Nhà nước, UBND xã phải kiểm tra việc khai báo này. Sau khi kê khai và đăng ký, các tổ chức hay cá nhân được xác nhận là người quản lý sử dụng hợp pháp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Việc giao đất được thực hiện theo nguyên tắc chung là phải căn cứ vào quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt; hết sức tránh việc lấy đất nông nghiệp, nhất là đất trồng cây lương thực thực phẩm, cây công nghiệp để dùng vào mục đích không sản xuất nông nghiệp.

Ngoài ra, Quyết định số 201/CP năm 1980 còn quy định về quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất; quy định việc thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các chế độ về sử dụng đất; quy định việc giải quyết các tranh chấp về ruộng đất...

Ngày 10/11/1980, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 299/TTg về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước, có nêu: “Để phục vụ kế hoạch phát triển kinh tế 5 năm lần thứ ba (1981-1985) và kế hoạch dài hạn, đồng thời để nắm chắc diện tích và chất lượng đất, xác định phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của người sử dụng đất, phân loại, phân hạng đất canh tác trong từng đơn vị sử dụng, thực hiện thống nhất quản lý ruộng đất trong cả nước, cần tiến hành công tác đo đạc, xây dựng bản đồ phân loại đất, phân hạng đất canh tác và đăng ký thống kê sử dụng đất trên cả nước theo từng đơn vị hành chính trong từng cơ quan, tổ chức và cá nhân sử dụng đất. Các cơ quan, tổ chức và cá nhân sử dụng đất có nhiệm vụ chấp hành đúng mọi thủ tục



về đăng ký ruộng đất theo quy định của Tổng cục Quản lý ruộng đất”.

Ngày 18/12/1980, Quốc hội đã thông qua Hiến pháp 1980. Theo đó, 4 hình thức sở hữu đất đai (sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu của người lao động riêng lẻ, sở hữu của nhà tư sản dân tộc) ở Hiến pháp 1959 được gộp làm một, đó là sở hữu toàn dân (Điều 19) do Nhà nước thống nhất quản lý nên việc quản lý đất đai cần phải thay đổi theo cho phù hợp.

- Cải tiến quản lý hợp tác xã nông nghiệp (1981 - 1985)

Trước tình hình sản xuất nông nghiệp trong toàn quốc yếu kém, trì trệ ngày 13/01/1981, BCH Trung ương Đảng ban hành Chỉ thị số 100/CT-TW về “Cải tiến công tác khoán, mở rộng khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động trong hợp tác xã nông nghiệp”. Chỉ thị nêu rõ: “HTX nông nghiệp phải quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả tư liệu sản xuất, trước hết là ruộng đất, sức kéo, phân bón, các công cụ và cơ sở vật chất kỹ thuật của tập thể”; “Tổ chức tốt việc giao diện tích ruộng đất cho đội sản xuất, cho nhóm và người lao động sử dụng để thực hiện sản lượng khoán, tránh để đồng ruộng bị chia cắt manh mún, khi diện tích giao khoán cho người lao động được phân bố hợp lý, thì có thể ổn định vài ba năm để xã viên yên tâm thâm canh trên diện tích đó”. Chỉ thị 100 của Ban Bí thư đã tạo cho xã viên được quyền sử dụng đất trong khuôn khổ rộng rãi hơn, thiết thực và gắn bó hơn với lợi ích của người lao động, một mốc son có ý nghĩa về chính sách ruộng đất nông nghiệp thời kỳ này.

Giai đoạn này, BCH Trung ương Đảng ban hành một loạt các chỉ thị nhằm điều chỉnh các quan hệ ruộng đất của người dân vùng nông thôn như:

+ Chỉ thị 19/CT-TW ngày 3/5/1983 về “Hoàn thành điều chỉnh ruộng đất, đẩy mạnh cải tạo XHCN với nông nghiệp ở các tỉnh Nam Bộ”

+ Chỉ thị 29/CT-TW ngày 29/11/1983 về việc đẩy mạnh giao đất giao rừng, xây dựng rừng và tổ chức kinh doanh theo phương thức nông lâm kết hợp, chủ trương giao đất, giao rừng cho hộ nông dân nhằm khuyến khích nông dân trồng rừng trên đất trống, đồi núi trọc; nông dân được quyền thừa kế tài sản trên đất trồng rừng và cây công nghiệp dài ngày.

+ Chỉ thị 35/CT-TW ngày 18/1/1984 “Về khuyến khích và hướng dẫn phát triển kinh tế gia đình”: “Về đất, cho phép các hộ gia đình nông dân tận dụng mọi nguồn đất đai mà HTX, nông lâm trường chưa sử dụng hết để đưa vào sản xuất”; “Về thuế, nhà nước không đánh thuế sản xuất, kinh doanh đối với kinh tế gia đình, chỉ đánh thuế sát sinh và đất thuộc; đất phục hóa được miễn thuế nông nghiệp”; “Về lưu thông, hộ gia đình nông dân được quyền tiêu thụ các sản phẩm làm ra”.

+ Chỉ thị 56/CT-TW ngày 29/1/1985 về việc củng cố quan hệ sản xuất ở nông thôn miền núi, cho phép áp dụng linh hoạt các hình thức kinh tế hợp tác từ thấp đến cao; ở vùng núi cao, không nhất thiết tổ chức HTX mà phát triển kinh tế hộ gia đình và thiết lập quan hệ nhà nước - nông dân theo đơn vị bản, buôn; trong HTX áp dụng hình thức khoán gọn cho hộ xã viên.

Với các chính sách trên, trong giai đoạn từ 1981 - 1985 sản xuất nông nghiệp đã có bước phát triển: Giá trị tổng sản phẩm nông nghiệp tăng 6%, thu nhập quốc dân trong nông nghiệp tăng 5,6%, sản lượng lương thực tăng 27%, năng suất lúa tăng 23,8%; diện tích cây công nghiệp tăng 62,1%, đàn bò tăng 33,2%, đàn lợn tăng 22,1%. Cơ chế khoán sản phẩm theo tinh thần Chỉ thị 100, sau một thời gian phát huy tác dụng, đã bộc lộ những hạn chế: về cơ bản, mô hình HTX vẫn dựa trên sở hữu tập thể, quản lý tập trung, phân phối thống nhất theo chế độ công điểm đã làm triệt tiêu động lực sản xuất của xã viên; nông dân nợ sản phẩm tăng lên, xã viên trả bớt ruộng khoán, lương thực nhà nước huy động được ngày càng giảm, cùng với thiên tai xảy ra năm 1987, trong hai năm 1987 - 1988, đời sống của nhân dân rất khó khăn vì thiếu lương thực.

Như vậy, giai đoạn từ 1975 - 1985, tuy chưa có luật đất đai nhưng đã có nhiều văn bản pháp quy để điều chỉnh các quan hệ về ruộng đất với nội dung cơ bản là ngày càng tăng cường công tác quản lý đất đai. Đồng thời cũng đã sơ khai quy định các nội dung quản lý nhà nước về đất đai [5,8].

#### *b. Giai đoạn từ 1986 đến nay*

Ba mươi năm đổi mới (1986 - nay) là một giai đoạn lịch sử quan

trọng trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước của Việt Nam. Các Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc từ khoá VI (1986) đến khóa XIII (2021) đã xác định đường lối Đổi mới, xây dựng nền kinh tế thị trường, định hướng XHCN; đẩy mạnh toàn diện, đồng bộ công cuộc đổi mới, công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Đổi mới là quá trình cải biến sâu sắc, toàn diện, triệt để vì mục tiêu "dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh" phấn đấu đến giữa thế kỷ XXI, nước ta trở thành nước phát triển, theo định hướng XHCN.

Sau 10 năm xây dựng chủ nghĩa xã hội theo kiểu kinh tế kế hoạch, đến năm 1986, dưới sự lãnh đạo của Đảng, đất nước ta bắt đầu công cuộc đổi mới, xoá bỏ bao cấp, chuyển sang nền kinh tế hạch toán kinh doanh. Trước tình hình đó, ngày 29/12/1987, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật đất đai đầu tiên - Luật Đất đai 1987. Luật này được công bố ban hành bằng Lệnh của Chủ tịch Hội đồng Nhà nước ngày 08/01/1998.

Đại hội VI của Đảng (tháng 12/1986) đã đánh dấu bước ngoặt phát triển trong đời sống kinh tế - xã hội ở Việt Nam. Sự đổi mới trong tư duy kinh tế góp phần chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung quan liêu bao cấp sang nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, mà giai đoạn cao là nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, tạo nên diện mạo mới của đất nước Việt Nam hôm nay. Đại hội đã đề ra 3 chương trình kinh tế lớn, nhấn mạnh vị trí đặc biệt của nông nghiệp với chủ trương đổi mới cơ chế quản lý trong các hợp tác xã nông nghiệp, phát huy triệt để vai trò chủ động của hộ nông dân, phấn đấu đưa nông nghiệp nước ta trở thành nền nông nghiệp sản xuất hàng hóa lớn. Thực hiện các nghị quyết của Đại hội VI, ngày 05/4/1988, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 10 về “Đổi mới quản lý nông nghiệp” với các nội dung:

- *Chấn chỉnh tổ chức hợp tác xã*: Củng cố và tăng cường các hợp tác xã quy mô toàn xã, sản xuất, kinh doanh có hiệu quả. Điều chỉnh quy mô quá lớn của một số hợp tác xã ở các tỉnh đồng bằng và trung du phía Bắc, Duyên hải miền Trung, Tây Nguyên mà sản xuất trì trệ, quản lý kém và xã viên yêu cầu, thành các hợp tác xã có quy mô thích hợp...

- *Đổi mới khoán, phân công lao động và phân phối thu nhập trong hợp tác xã, tập đoàn sản xuất:* Tiếp tục hoàn thiện cơ chế khoán sản phẩm cuối cùng đến nhóm và hộ xã viên, đến người lao động và đến tổ, đội sản xuất tùy theo điều kiện của ngành nghề cụ thể ở từng nơi, gắn kế hoạch sản xuất với kế hoạch phân phối từ đầu. Trong trồng trọt, về cơ bản khoán đến hộ hoặc nhóm hộ xã viên. Ở những nơi có điều kiện, khuyến khích người giỏi ngành nghề khác chuyển sang làm ngành nghề và trao lại ruộng đất cho hợp tác xã, tập đoàn sản xuất để giao khoán thêm cho người trồng trọt, người trao lại ruộng khoán cho hợp tác xã, tập đoàn sản xuất được bồi hoàn giá trị sản phẩm đang trồng trên đất đai đó, công sức bỏ ra để tăng thêm độ màu mỡ của đất và các điều kiện sản xuất khác so với khi mới nhận khoán của tập thể...

- *Chính sách đối với kinh tế cá thể, tư nhân:* Ở các vùng còn nhiều đất đai, mặt nước chưa khai thác, tùy tình hình cụ thể mà Nhà nước có thể cho thuê hoặc giao quyền sử dụng một số ruộng đất, đất rừng, mặt nước cho hộ kinh tế cá thể, tư nhân để họ tổ chức sản xuất, kinh doanh theo đúng pháp luật. Đối với đất trồng rừng và cây công nghiệp dài ngày, có thể giao quyền sử dụng từ 1 đến 2 chu kỳ kinh doanh. Đối với mặt nước và đất trồng cây lương thực, cây công nghiệp hàng năm, thời gian đó có thể từ 15 đến 20 năm. Trong thời gian này, họ được giao quyền thừa kế sử dụng cho con cái, và trong trường hợp chuyển sang làm nghề khác được chính quyền cho phép chuyển nhượng quyền tiếp tục sử dụng cho chủ khác. Các hộ tư nhân và công ty tư nhân được thuê mướn lao động theo yêu cầu phát triển sản xuất và theo Luật Lao động...

- *Chính sách đối với các đơn vị kinh tế quốc doanh:* Điều chỉnh quy mô các nông, lâm trường phù hợp với cơ sở vật chất - kỹ thuật và trình độ quản lý hiện nay. Diện tích đất, rừng dôi ra sau khi điều chỉnh quy mô, phải trả lại cho chính quyền địa phương để giao cho HTX, gia đình, cá thể hoặc tư nhân kinh doanh. Đất chưa dùng đến của cơ sở quốc doanh quản lý (sau khi đã điều chỉnh) cũng phải cho nông dân mượn để sản xuất. Cấm cưỡng đoạt ruộng đất đã khai phá của nông dân để lập các nông trường quốc doanh. Trong trường hợp đặc

biệt cần bảo đảm cho nông trường có diện tích kinh doanh liên khoảnh, phải bồi thường thỏa đáng cho nông dân đang canh tác trên ruộng đất, bảo đảm cho họ có ruộng đất mới để sản xuất hoặc có điều kiện để sinh sống bình thường...

Trước những kết quả tốt của “Khoán 100” và “Khoán 10”, Hội nghị lần thứ V Ban Chấp hành Trung ương khóa VII tiếp tục ra Nghị quyết về Tiếp tục đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội nông thôn. Nghị quyết là cơ sở cho việc thông qua Luật Đất đai, Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp tại kỳ họp thứ 3 Quốc hội khóa IX, ngày 14/7/1993. Luật Đất đai năm 1993 thực chất là thể chế hóa chính sách đất đai cho phù hợp với yêu cầu kinh tế - xã hội đặt ra.

Nghị quyết Hội nghị Trung ương 4, khóa VIII, tháng 12/1997 đã xác định: Thực hiện chính sách ruộng đất phù hợp với sự phát triển nông nghiệp hàng hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn... Vừa khuyến khích sử dụng ruộng đất có hiệu quả thông qua tích tụ ở những nơi có điều kiện bằng chính sách hạn điền được quy định cụ thể, vừa bảo vệ quyền lợi chính đáng của người nông dân có đất canh tác, không bị bản cùng hóa và nghiêm cấm hành vi mua bán đất để kiếm lời... Kinh tế trang trại với các hình thức sở hữu khác nhau (Nhà nước, tập thể, tư nhân) được phát triển chủ yếu để trồng cây dài ngày, chăn nuôi đại gia súc ở những nơi có nhiều ruộng đất, khuyến khích khai phá đất hoang vào mục đích này.

Nghị quyết số 26-NQ/T.W ngày 05/8/2008 “Về nông nghiệp, nông dân, nông thôn” tại Hội nghị BCH Trung ương Đảng lần thứ 7 (Khóa X) tiếp tục chỉ đạo: Sửa đổi Luật Đất đai theo hướng: tiếp tục khẳng định đất đai là sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch, kế hoạch để sử dụng có hiệu quả; giao đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài; mở rộng hạn mức sử dụng đất; thúc đẩy quá trình tích tụ đất đai; công nhận quyền sử dụng đất được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất, kinh doanh.

Trong quá trình Đổi mới (1986 - nay), chính sách đất đai cũng được từng bước xây dựng, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu đổi mới cơ chế kinh tế. Thể chế hóa chính sách đất đai của Đảng, kế thừa Hiến pháp 1980, 1992, Hiến pháp

nước CHXHCN Việt Nam 2013 đã quy định Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo pháp luật. Luật Đất đai 1987, Luật đất đai 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai (1998, 2001), Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 đã thể chế hoá chính sách đất đai của Đảng và cụ thể hoá các quy định về đất đai của Hiến pháp, từng bước hoàn thiện các nguyên tắc, cơ chế quản lý đất đai theo thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN.

- Về chế độ sở hữu đất đai: Luật Đất đai 1987 và 1993 đều nhất quán quán triệt nguyên tắc “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý” (Điều 1), Luật Đất đai 2003 quy định cụ thể hơn: “1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. 2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau: a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt QHKHSDĐ; b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất; c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; d) Định giá đất. 3. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau: a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. 4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 5); Luật Đất đai 2013 đã kế thừa, phát triển, hoàn thiện quy định về sở hữu đất đai “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này” (Điều 4);

- Về các quyền của người sử dụng đất: Luật Đất đai 1987 chỉ nêu nguyên tắc “Nhà nước đảm bảo cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao” (Điều 3), đến Luật Đất đai 1993 đã quy định cụ thể “Người sử dụng đất có các quyền sau đây: 1. Được cấp GCNQSDĐQSDĐ. 2.

Hưởng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất được giao. 3. Được chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật...8 Được quyền khiếu nại tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai” (Điều 73), đến Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai 1998 đã cụ thể hóa thành 5 quyền: “chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất “ (Điều 3). Luật Đất đai 2003 phát triển thành 9 quyền: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ (Điều 106); Luật đất đai 2013 điều chỉnh còn 8 quyền (bỏ quyền bảo lãnh bằng QSDĐ).

- Về nội dung quản lý Nhà nước về đất đai: Luật Đất đai 1987, 1993 đã quy định nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm: i) Điều tra khảo sát, đo đạc, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính; ii) Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai; iii) Ban hành các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất, và tổ chức thực hiện các chế độ, thể lệ ấy ; iv) Giao đất thu hồi đất; v) Đăng ký đất đai, lập và giữ sổ địa chính kê đất đai, cấp GCNQSDĐQSDĐ ; vi) Việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý và sử dụng đất đai (Điều 9); đến Luật Đất đai 2003 kế thừa 7 nội dung trên, đồng thời quy định thêm 6 nội dung mới gồm: i) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính; ii) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; iii) Quản lý tài chính về đất đai; iv) Quản lý và phát triển thị trường QSDĐ trong thị trường bất động sản; v) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; vi) Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai. Luật Đất đai 2013 kế thừa các quy định của Luật Đất đai 2003, bổ sung thêm 3 nội dung mới: i) Quản lý việc BTHTTĐC khi thu hồi đất, ii) Xây dựng hệ thống thông tin đất đai. iii) Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai và bỏ nội dung: Quản lý và phát triển thị trường QSDĐ trong TTBĐS; đồng thời xác định xác định rõ quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai: i) Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; ii) Quyết định mục đích sử dụng đất; iii)

Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất. iv) Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất; v) Quyết định giá đất. vi) Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. vii) Quyết định chính sách tài chính về đất đai. viii) Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 13). Từ Luật Đất đai 1987 đến Luật Đất đai 2013, Quản lý đất đai ở Việt Nam từng bước đã phát triển cả về 4 công cụ: pháp luật, quy hoạch, kinh tế, hành chính.

Chính sách đất nông nghiệp hiện nay ở Việt Nam là kết quả của quá trình xây dựng trên quan điểm đổi mới trong một thời gian dài. Khởi điểm của quá trình đổi mới đó là Nghị quyết 10 của Bộ Chính trị năm 1988 về giao quyền tự chủ cho hộ nông dân, Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương (khóa VI) tháng 11/1988 về giao đất cho hộ nông dân. Cụ thể hóa các chủ trương của Đảng, Nhà nước đã xây dựng và ban hành nhiều văn bản pháp lý xác định chế độ, chính sách đối với đất nông nghiệp, trong đó nổi bật là Luật Đất đai ban hành năm 1993 (được liên tục sửa đổi vào các năm sau này, nhất là Luật Đất đai sửa đổi năm 2003), Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất (năm 1999), Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp (năm 2000, thay cho thuế nông nghiệp). Nội dung cơ bản của chính sách đất nông nghiệp của Nhà nước Việt Nam hiện nay thể hiện qua chế độ sở hữu đất nông nghiệp, chính sách giá đất của Nhà nước, chính sách tích tụ và tập trung đất nông nghiệp, chính sách thuế đất nông nghiệp và chính sách bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp.

- *Chế độ sở hữu đất nông nghiệp ở Việt Nam được phân chia thành hai quyền: Quyền sở hữu và quyền sử dụng. Hai quyền ấy được phân cho hai chủ thể khác nhau là Nhà nước (đại diện cho chủ sở hữu toàn dân) và người sử dụng, chủ yếu là nông dân. Chế độ sở hữu đất đai đặc biệt của Việt Nam đã đưa đến một số hệ quả:*

+ Ở Việt Nam đã hình thành hai thị trường đất đai: Thị trường cấp I là thị trường giao dịch giữa Nhà nước và người sử dụng đất (với nhiều chế độ khác nhau, như giao đất có thu tiền, không thu tiền; giao đất có thời hạn khác nhau; cho thuê đất...); thị trường cấp II là thị trường giao dịch giữa những người sử



dụng đất nông nghiệp với nhau. Thị trường cấp I được Nhà nước kiểm soát chặt chẽ về đối tượng được giao đất, giá giao đất, thời hạn giao đất và mục đích sử dụng đất. Thị trường cấp II là thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước quy định, hoạt động tự phát, Nhà nước chỉ đứng ra cung cấp các dịch vụ pháp lý cần thiết cho giao dịch và thu thuế. Trong thực tế, thị trường cấp II chưa được tổ chức quy củ và chưa có dịch vụ thích ứng nên hạn chế khả năng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của nông dân.

+ Nhà nước vừa đóng vai trò cơ quan quản lý hành chính công đối với đất đai, vừa đóng vai trò chủ sở hữu đất, có quyền quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của nông dân, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp và giao đất nông nghiệp đã được chuyển mục đích sử dụng cho tổ chức và cá nhân không phải là nông dân, quy định giá thu hồi đất nông nghiệp.

+ Người nông dân ở vào vị thế yếu trong giao dịch đất nông nghiệp, thể hiện qua các khía cạnh: Thứ nhất, người nông dân chỉ được sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Do mức sinh lợi của ngành nông nghiệp thấp nên giá trị chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thành tiền không lớn, không khuyến khích người nông dân chuyển quyền sử dụng này cho người khác. Thứ hai, Nhà nước toàn quyền quy hoạch và thu hồi đất nông nghiệp để chuyển thành đất đô thị hoặc đất kinh doanh mà nông dân không có quyền thỏa thuận giá đất bị thu hồi, cũng như không có quyền phản đối hoặc đòi hỏi đền bù thỏa đáng quyền lợi của mình. Trường hợp đất thu hồi để làm các công trình công cộng như đường sá, công trình thủy lợi... thì không có mặt bằng giá mới nên người nông dân không cảm nhận được thiệt thòi của họ. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để chuyển thành khu đô thị theo cách giao cho các doanh nghiệp đầu tư kết cấu hạ tầng rồi bán nền, bán nhà... sẽ làm xuất hiện mặt bằng giá quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, thường cao hơn giá đất nông nghiệp nhiều lần. Thứ ba, thời hạn giao đất nông nghiệp cho nông dân theo quy định của pháp luật hiện hành là quá ngắn (50 năm) so với thời hạn giao đất phi nông nghiệp. Hạn mức diện tích đất giao khá thấp.

- Chính sách giá đất nông nghiệp được quy định tại Điều 113, Luật Đất đai 2013 được hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 96/2019/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 19/12/2019 và thay thế Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014. Theo đó, có hai phương pháp xác định giá đất:

+ Thứ nhất: Chính phủ quy định khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Khi giá đất trên thị trường có biến động 20% so với khung giá đất và giá đất tại khu vực giáp ranh và thời gian tăng, giảm liên tục 180 ngày trở lên thì điều chỉnh cho phù hợp. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất và giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương; khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20% so với bảng giá đất và thời gian tăng hoặc giảm phải liên tục từ 60 ngày trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất; trường hợp chưa kịp điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với giá đất thị trường thì UBND cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc và phương pháp định giá đất quyết định giá đất cụ thể; bỏ quy định ban hành giá đất vào ngày 01 tháng 01 hàng năm; giá đất trong bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tính tiền thuê đất khi nhà nước cho thuê đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; tính các khoản thuế liên quan đến đất đai; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

+ Thứ hai: Tiếp tục duy trì quy định về khung giá đất và bảng giá đất như phương án 01. Khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm 1 lần và được công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ để áp dụng cho 05 trường hợp: (1) tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất đối với

hộ gia đình, cá nhân; (02) tính các khoản thuế liên quan đến đất đai; (3) tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) tính tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai. UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể (không được thấp hơn trong bảng giá đất) để áp dụng cho 04 trường hợp:

i. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

ii. Công nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

iii. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

iv. Tính tiền bồi thường nhà nước khi thu hồi đất.

Theo Nghị định 96/2019/NĐ-CP thì:

Khung giá đất vẫn giữ nguyên gồm 02 nhóm đất:

+ Nhóm đất nông nghiệp: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

+ Nhóm đất phi nông nghiệp: đất ở tại nông thôn, đô thị; đất thương mại - dịch vụ tại nông thôn, đô thị; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại - dịch vụ tại nông thôn, đô thị.

UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế, khi xây dựng bảng giá đất tại địa phương mình được:

+ Điều chỉnh mức giá đất tối đa trong bảng giá đất.

+ Bảng giá đất điều chỉnh cao hơn không quá 20% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất.

- *Chính sách khuyến khích tích tụ và tập trung đất*, khi tiến hành giao đất lần đầu cho hộ nông dân vào năm đầu thập niên 90, thế kỷ XX, để giảm xung đột, Nhà nước đã giao đất cho hộ theo chế độ bình quân cả về diện tích lẫn hạng đất hệ quả là đất nông nghiệp được giao cho hộ nông dân rất manh mún.

Để khuyến khích nông dân tập trung đất nông nghiệp phục vụ sản xuất quy mô lớn, Nhà nước sau đó có chính sách khuyến khích nông dân “dồn điền, đổi thửa”, chuyển đổi, chuyển nhượng đất cho nhau nhưng kết quả đạt được không mấy khả quan. Số thửa ruộng của một hộ có giảm đi, nhưng quy mô đất canh tác của một hộ nông dân tăng không đáng kể do các hộ nông dân không muốn nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác vì nhiều lý do. Các chính sách khuyến khích sử dụng đất tập trung ở quy mô lớn, như hình thành các nông, lâm trường, các HTX nông nghiệp cũng tỏ ra không hiệu quả. Thậm chí các nông, lâm trường buộc phải giao đất cho hộ công nhân nông, lâm trường để họ canh tác theo phương thức gia đình. Mặc dù quá trình giao đất nông, lâm trường cho hộ nông, lâm trường viên có tạo được động lực sử dụng đất hiệu quả hơn, sản xuất phát triển hơn, nhưng gây khó khăn cho việc quản lý đất công thuộc quyền sử dụng của nông, lâm trường, trong một số trường hợp còn gây ra sự bất bình đẳng về quy mô đất được giao giữa gia đình nông, lâm trường viên và gia đình nông dân canh tác ở cùng một khu vực. Một số hộ nông dân thậm chí lấn chiếm đất nông, lâm trường để sử dụng một cách bất hợp pháp.

- *Chính sách thu hồi và đền bù đất nông nghiệp*: Từ thập niên 90 của thế kỷ thứ XX đến nay, Nhà nước tiến hành thu hồi nhiều diện tích đất nông nghiệp để xây dựng các khu công nghiệp, đô thị tập trung nên chính sách này có tác động lớn đến nông dân. Luật Đất đai 2013 quy định: Nhà nước có quyền thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất ở của nông dân để sử dụng cho các mục đích công cộng hoặc phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Hình thức đền bù: Theo Điều 74 Luật Đất Đai 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi. Người dân khi có đất bị thu hồi có đủ điều kiện được đền bù theo quy định sẽ được đền bù theo hai hình thức sau:

+ Một là đền bù bằng đất: Việc đền bù này được thực hiện bằng cách giao đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi. Loại đất bị thu hồi là đất nông nghiệp thì sẽ được đền bù bằng một diện tích đất nông nghiệp tương đương.

+ Hai là đền bù bằng tiền: Trường hợp không có đất để đền bù, người dân

sẽ được bồi thường tiền bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới, nếu có chênh lệch về giá trị thì phải thanh toán bằng tiền đối với phần chênh lệch đó.

Như vậy, khi các cá nhân hoặc hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp bị Nhà nước thu hồi sẽ được đền bù bằng đất có cùng mục đích sử dụng để tiếp tục lao động sản xuất. Hoặc nếu không có đất để đền bù thì người dân sẽ được đền bù bằng tiền. Đơn giá đền bù đất nông nghiệp được tính theo giá nhà đất vào thời điểm quyết định thu hồi.

Chính sách hỗ trợ các khoản chi phí ổn định cuộc sống: Ngoài các khoản đền bù về đất khi bị thu hồi, chủ sở hữu đất nông nghiệp có thể được nhận các hỗ trợ khác quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai 2013 như sau:

+ Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Việc hỗ trợ các đối tượng đang có thu nhập dựa trên việc sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất có thể phần nào ổn định đời sống của mình. Mục đích là để họ có thể tiếp tục lao động sản xuất nông nghiệp trên phần đất được đền bù nếu như được bồi thường bằng đất.

+ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Với những trường hợp là cá nhân, hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp có đất bị thu hồi mà có điều kiện tiếp tục sản xuất thì có thể được xem xét hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Mức hỗ trợ cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định căn cứ dựa trên điều kiện thực tế của địa phương. Khi gặp trường hợp này, địa phương sẽ lập và phê duyệt các phương án đào tạo, chuyển đổi nghề. Tìm kiếm nghề nghiệp với phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Trong quá trình lập phương án chuyển đổi nghề hoặc tìm kiếm việc làm địa phương phải lấy ý kiến của cả người thu hồi đất.

+ Hỗ trợ khác: Đối với các trường hợp là hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà bị thu hồi đất trong khi chưa đủ điều kiện được bồi thường thì UBND cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho phù hợp với điều kiện của địa phương. Các khoản hỗ trợ khác này sẽ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định dựa trên tình hình thực tế của địa phương. Việc hỗ trợ này nhằm để

bảo đảm công bằng với người có đất bị thu hồi. Đảm bảo họ đều có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất.

- *Chính sách thuế đất nông nghiệp*: Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp đầu tiên được Quốc hội Khoá IX, kì họp thứ 3 thông qua ngày 10/7/1993, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/1994. Mục tiêu của việc ban hành Luật là khuyến khích sử dụng đất nông nghiệp có hiệu quả, thực hiện công bằng, hợp lí sự đóng góp của tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vào ngân sách nhà nước. Đặc trưng của Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993 là Nhà nước quy định thu thuế không phụ thuộc vào kết quả thực tế sử dụng đất của người nộp thuế. Luật thể hiện rất rõ chính sách của Nhà nước trong việc khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp ở Việt Nam trong điều kiện sản xuất còn lạc hậu, đời sống của nông dân còn thấp kém. Điều đó thể hiện ở chính sách miễn, giảm thuế trên diện rộng (miễn, giảm cho trường hợp gặp thiên tai, dịch hoạ; cho nông dân vùng sâu, vùng xa đời sống khó khăn, đối tượng chính sách....).

Chế độ miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp hiện hành theo Nghị quyết số 15/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ và Bộ Tài chính phản ánh chủ trương của Nhà nước trong việc xoá đói giảm nghèo, giúp nông dân phát triển sản xuất và ổn định đời sống đồng thời khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp. Theo chế độ miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp hiện hành, phạm vi các trường hợp được miễn giảm đã được mở rộng cũng như thời hạn miễn, giảm được kéo dài. Bằng chế độ mới về miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp Nhà nước đã thực thi một cách tích cực chính sách hỗ trợ các hộ nông dân nói riêng và các hộ sử dụng đất nông nghiệp nói chung trong sản xuất nông nghiệp.

Chế độ miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp hiện hành được quy định có phân biệt những đối tượng có diện tích đất sử dụng trong hạn mức và vượt quá hạn mức. Một số đối tượng chỉ được miễn thuế đối với phần diện tích đất trong hạn mức mà không được miễn thuế đối với phần diện tích đất ngoài hạn mức. Trong khi đó, một số đối tượng khác lại được miễn thuế trên toàn bộ diện tích

đất nông nghiệp sử dụng bất kể trong hạn mức hay ngoài hạn mức.

Đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức gồm hộ nông dân có đất sản xuất nông nghiệp, hộ nông, lâm trường viên nhận đất giao khoán ổn định từ nông trường, hộ xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận đất giao khoán ổn định từ hợp tác xã.

Đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trên diện tích đất sử dụng gồm: hộ nghèo (chuẩn hộ nghèo của Bộ Lao động, Thương binh và xã hội), tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất sản xuất nông nghiệp ở các xã đặc biệt khó khăn thuộc Chương trình 135 của Thủ tướng Chính phủ.

Chế độ giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp cho phép giảm tới 50% số thuế sử dụng đất nông nghiệp phải nộp. Các đối tượng được giảm thuế gồm: Tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang, đơn vị hành chính sự nghiệp đang quản lý và sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp hoặc giao đất cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng; hộ cán bộ công chức, viên chức nhà nước, công nhân viên trong các tổ chức kinh tế, hộ tư nhân, hộ gia đình quân nhân có diện tích đất sản xuất nông nghiệp. Ngoài hai nhóm đối tượng nêu trên, những đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất trong hạn mức cũng được giảm 50% số thuế đáng lẽ phải nộp cho phần diện tích sử dụng vượt hạn mức.

Từ 2010 đến nay (theo Nghị quyết số 55/2010/QH12 và Nghị quyết số 28/2016/QH14 của Quốc hội), đối tượng thụ hưởng chính sách tiếp tục được bổ sung. Theo đó, thực hiện miễn, giảm thuế đến hết năm 2020 cho các đối tượng sử dụng đất nông nghiệp, trừ diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp và các đơn vị khác nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp. Qua 27 năm thực hiện, chính sách miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đã mang lại những kết quả quan trọng, góp phần thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước về “tam nông”. Đặc biệt, với việc liên tục mở rộng đối tượng thụ hưởng đã đáp ứng mục tiêu tái

cơ cấu ngành nông nghiệp.

Như vậy, Luật đất đai 2013 và các chính sách đất đai trong nông nghiệp đã khắc phục những hạn chế của các luật đất đai trước đó. Tuy nhiên, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân, thị trường ngày càng hoàn thiện, hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, trong dài hạn vẫn cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện làm rõ hơn một số nội dung nhằm đáp ứng mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn, hướng đến một hệ thống quản trị đất nông nghiệp minh bạch [5,39].

### ***1.3.2. Chính sách, pháp luật đất đai ở Tây Nguyên từ 1975 đến 1986 và từ 1986 đến nay***

#### ***a. Giai đoạn từ 1975 đến 1986***

Ở Tây Nguyên trước đây, quyền sở hữu rừng, đất đai, tài nguyên đều thuộc về từng buôn, làng; mọi người trong cộng đồng đều có quyền được sử dụng. Ở các dân tộc Tây Nguyên, quan hệ xã hội mẫu hệ giữ vai trò chủ đạo, theo đó việc tính dòng máu, kế thừa tài sản cũng theo họ mẹ. Do đó, các quy định về quyền sở hữu thuộc về người phụ nữ: “Con gái như hạt giống cây lúa, chính con gái là người khoác áo quàng chăn, là người giữ gìn cái nong, cái nia, cái lưng (người Êđê coi đất là mẹ, đất trên cao nguyên lại có cấu trúc lượn sóng nên họ quan niệm mặt đất là cái lưng của tổ tiên. Đất đai, rừng núi cũng còn được ví như cái nong, cái nia). Chị cả là người thay mẹ, anh rể là người thay cha. Trong cuộc sống hàng ngày, người chủ đất có vai trò rất quan trọng nên không được để mất người chủ đất. “Mất cậu, để lại cho cháu; mất bà để lại cho cháu; mất người này để lại cho người kia; không ai dám chiếm lấy; không ai dám giành lấy mà chia cắt, chiếm lấy bằng được”(Điều 230 - Luật tục Êđê).

Sau khi giải phóng Miền Nam, thống nhất đất nước, Chính phủ đã tiến hành giao đất cho các đơn vị làm kinh tế mới là các nông lâm trường quốc doanh. Nhiều cánh rừng tự nhiên với sự đa dạng sinh học cao đã bị thay thế bởi những đồn điền trồng cây công nghiệp (cao su, cà phê, hồ tiêu, điều...), các khu chế xuất và tích trữ hàng hóa. Bên cạnh đó, tình trạng di cư tự do vẫn đang tiếp



tục diễn ra. Tình trạng phá rừng vẫn tiếp diễn ở những khu vực có nhiều đồng bào di cư từ miền Bắc vào Tây Nguyên, đáng chú ý là khu vực có đồng đồng bào Hmông di cư tự do. Hệ quả là rừng của Tây Nguyên bị thu hẹp và suy giảm đã làm giảm nguồn sống của người dân tộc thiểu số. Nhiều dân tộc thiểu số tại chỗ ở Tây Nguyên có truyền thống làm nương rẫy theo phương thức luân canh; họ có tập quán bỏ hoang hóa đất trong một thời gian nhất định để phục hồi độ màu của đất. Tập quán này được duy trì đều đặn và phổ biến khi dân số chưa tăng áp lực lên đất đai và nguồn đất vẫn dồi dào. Bên cạnh đó, họ cũng khai thác các sản vật từ rừng làm nguồn sống phụ và coi như là một nguồn thu nhập bổ trợ cho thu nhập chính từ sản xuất nông nghiệp. Môi trường và điều kiện sống ấy của người dân về cơ bản đã bị phá vỡ trong khi phương thức và điều kiện sống mới của đồng bào ở nhiều nơi chưa được tạo ra, củng cố và phát triển, điều đó gây nên những khoảng trống về vật chất và tinh thần cho đồng bào. Các mâu thuẫn, tranh chấp đất ở Tây Nguyên thường diễn ra trong những nhóm đối tượng chính sau: i) Nông, lâm trường và người dân; ii) Người Kinh và dân tộc thiểu số tại chỗ; iii) Dân tộc thiểu số tại chỗ và dân tộc thiểu số di cư đến. Tranh chấp đất đai bắt nguồn từ ba nguyên nhân cơ bản sau: 1) Sự bất bình đẳng trong quản lý và sử dụng đất đai giữa công ty và người dân, và/hoặc giữa các đối tượng người dân khác nhau; 2) Hậu quả để lại của các chương trình dự án trước đây, đặc biệt là chương trình giao đất giao rừng và các dự án trồng rừng; và 3) Tác động của kinh tế thị trường đến sử dụng đất đai. Cụ thể, việc tổ chức khai thác và bố trí đất chưa hợp lý; công tác cấp đất, giao đất rừng, đất ở nhiều nơi còn chùng chèo; việc xử lý tranh chấp, lấn chiếm đất không triệt để. Trong quá trình giao đất, chưa có sự đánh giá, kiểm tra hiện trạng đất trên thực tiễn, hồ sơ đất thiếu chính xác, ranh giới sử dụng đất không rõ ràng. Ngoài ra, áp lực của dân di cư tự do cũng gây nên tình trạng thiếu đất và phá vỡ kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Một nguyên nhân khác là do lợi ích kinh tế: thu nhập từ trồng một số loại cây công nghiệp cho thu nhập cao (cao su, cà phê, hồ tiêu...) và giá đất tăng đã dẫn đến tình trạng mua bán đất ồ ạt (đặc biệt là giữa những

người di cư - chủ yếu là người Kinh và người dân tộc tại chỗ), xâm canh và chiếm đất. Bên cạnh đó, công tác quản lý, sử dụng đất của các lâm trường lỏng lẻo, nhiều nơi còn tùy tiện trong giao khoán hoặc để hoang. Hơn nữa, cũng phải kể đến sự khác biệt về trình độ phát triển kinh tế - xã hội của các cư dân trong vùng, về quan niệm và thói quen sử dụng đất rừng và đất sản xuất của họ. Cuối cùng là sự can thiệp, kích động, lợi dụng lôi kéo của các thế lực thù địch trong và ngoài nước. Việc tổ chức khai thác và bố trí đất chưa hợp lý; công tác cấp đất, giao đất rừng, đất ở nhiều nơi còn chồng chéo; việc xử lý tranh chấp, lấn chiếm đất không triệt để. Trong quá trình giao đất, chưa có sự đánh giá, kiểm tra hiện trạng đất trên thực tiễn, hồ sơ đất thiếu chính xác, ranh giới sử dụng đất không rõ ràng. Ngoài ra, áp lực của dân di cư tự do cũng gây nên tình trạng thiếu đất và phá vỡ kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Một nguyên nhân khác là do lợi ích kinh tế: thu nhập từ trồng một số loại cây công nghiệp cho thu nhập cao (cao su, cà phê, hồ tiêu...) và giá đất tăng đã dẫn đến tình trạng mua bán đất ồ ạt (đặc biệt là giữa những người di cư - chủ yếu là người Kinh và người dân tộc thiểu số tại chỗ), xâm canh và chiếm đất. Bên cạnh đó, công tác quản lý, sử dụng đất của các lâm trường lỏng lẻo, nhiều nơi còn tùy tiện trong giao khoán hoặc để hoang.

#### *b. Giai đoạn từ 1986 đến nay*

Sau Đổi mới, hình thức sở hữu đất đai ở Tây Nguyên đã có sự biến đổi một cách căn bản. Hầu hết đất đai hoang hóa đã được đưa vào sử dụng, cơ cấu sử dụng đất có những thay đổi rất lớn. Những xu hướng thay đổi chính trong cơ cấu sử dụng đất là: Thứ nhất, đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tăng lên trong khi đất lâm nghiệp và đất chưa sử dụng giảm đi tương ứng. Rừng bị mất phần lớn do chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang nông nghiệp, một phần do xây dựng các công trình hạ tầng và công nghiệp, một số ít chuyển sang đất ở.

Tình trạng sử dụng đất trong nông nghiệp không theo quy hoạch: Diện tích trồng cây cà phê, hồ tiêu, cao su vượt hơn nhiều so với quy hoạch đã phê duyệt. Chẳng hạn, theo quy hoạch phát triển cà phê do Bộ NN&PTNT xây

dụng, đến 2020 diện tích cà phê ở Tây Nguyên chỉ nên ở mức 447 nghìn ha, chiếm 89,4% diện tích cà phê cả nước, nhưng hiện nay tổng diện tích cà phê toàn vùng là 539,8 nghìn ha. Tương tự, quy hoạch của Chính phủ ổn định diện tích cao su ở quy mô 280 nghìn ha vào năm 2020. Tuy nhiên, quy hoạch phát triển cao su của các tỉnh Tây Nguyên đến năm 2020 là 343.890 ha. Việc quy hoạch, chuyển đổi diện tích rừng sang trồng cao su một cách ồ ạt dẫn đến tình trạng là diện tích giao chuyển đổi thì nhiều, nhưng diện tích thực trồng ít, 5 năm chỉ trồng được 50% diện tích đã giao. Rừng liên tục giảm cả về diện tích và chất lượng: rừng Tây Nguyên bị giảm do các hoạt động khai thác gỗ với quy mô lớn và khai phá để canh tác nông nghiệp, phát triển cây công nghiệp. Hiện nay, diện tích rừng có trữ lượng ở Tây Nguyên chỉ có khoảng 1,8 triệu ha, độ che phủ thực tế chỉ đạt 32,4%. Sự phân bổ quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng và thể chế quản lý đất đai chưa phù hợp với những đặc điểm xã hội của vùng và cơ chế thị trường: Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách nhằm phát triển kinh tế - xã hội ở Tây Nguyên, tuy nhiên, phần lớn các chính sách đối với đất đai mới chỉ là những quy định khung chung đối với mọi vùng trong cả nước hoặc là các giải pháp tình thế cho vùng, những xung đột giữa dân cư với chính quyền, doanh nghiệp về quan hệ đất đai vẫn là vấn đề bức xúc.

Để phát huy nguồn lực đất đai, sắp xếp, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất của các nông, lâm trường gắn với giải quyết vấn đề đất ở, đất sản xuất cho dân di cư tự do, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 28-NQ/TW ngày 16/6/2003; Nghị quyết số 30-NQ/TW ngày 12/3/2014 về việc tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp. Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27/11/2015 về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng.

Thực hiện các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước, giai đoạn 2014 - 2019 công tác quản lý đất đai trên địa bàn Tây Nguyên từng bước đi vào

nề nếp, cơ cấu sử dụng đất chuyển dịch tích cực đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, giải quyết nhu cầu đất ở cho nhân dân nhất là đồng bào dân tộc thiểu số và tăng thu cho ngân sách địa phương. Đã hoàn thành cấp Giấy chứng nhận đạt 92,4% tổng diện tích phải cấp. Đến nay, đã tiến hành rà soát là 122 công ty, trong đó: giữ lại là 108 công ty với diện tích 935 nghìn ha; giải thể và bàn giao về địa phương 144,6 nghìn ha.

Thủ tướng Chính phủ đã đặt ra 3 mục tiêu trọng tâm: Phát huy nguồn lực đất đai trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tương xứng với vị trí chiến lược của Tây Nguyên với cả nước; giải quyết ổn định tình hình trật tự, an ninh chính trị thông qua việc đảm bảo quỹ đất sản xuất cho người dân trong đó có đồng bào di dân tự do; giải quyết căn bản tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai, phá rừng, suy thoái đất đai, nguồn nước và môi trường.

Để thực hiện được các mục tiêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát để nhận diện những vấn đề đặt ra đối với công tác quản lý, sử dụng đất đai nói chung và đất nông, lâm trường nói riêng, nổi lên một số vấn đề sau:

*Một là*, diện tích đất rừng có xu thế giảm rất nhanh; trong giai đoạn 2005 - 2017 giảm khoảng 580 nghìn ha, riêng giai đoạn 2014 - 2017 đã giảm 395 nghìn ha. Đây là một thực tế đáng lo ngại trong bối cảnh Tây Nguyên là mái nhà của Đông Dương, là nơi bảo đảm sự bền vững của khu vực Duyên hải Nam Trung Bộ và Đông Nam Bộ; việc mất rừng sẽ dẫn rửa trôi, suy thoái đất đai, nguy cơ sạt lở, sụt giảm mạnh nguồn nước ngầm của Tây Nguyên. Diện tích đất rừng giảm một phần do chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất sang mục đích phát triển kinh tế - xã hội; nhưng phần lớn là do công tác quản lý lỏng lẻo, để xảy ra tình trạng phá rừng lấy đất sản xuất, khai thác gỗ trái phép. Thu nhập từ rừng thấp hơn nhiều lần so với các mô hình sản xuất khác trong khi chưa xác định được cụ thể “chỉ giới đường đỏ” trên thực địa khu vực rừng và đất rừng cần được bảo vệ nghiêm ngặt, nên người dân đã phá rừng để trồng cây trồng khác có giá trị kinh tế cao hơn. Ở một số nơi lợi dụng chủ trương cải tạo rừng tự nhiên nghèo kiệt sang rừng sản xuất đã phá rừng tự nhiên thành rừng nghèo kiệt để tạo quỹ đất

cho trồng rừng sản xuất.

*Hai là*, các nông, lâm trường sau khi đã rà soát nhưng vẫn còn giữ lại quỹ đất quá lớn, vượt quá năng lực quản lý, sử dụng. Mô hình quản trị doanh nghiệp, mô hình sản xuất chưa thực sự thay đổi so với yêu cầu của Đảng, Nhà nước. Hầu hết các công ty vẫn hoạt động theo mô hình trước đây hoặc dùng quỹ đất giữ lại để giao khoán, cho thuê, cho mượn.

*Ba là*, việc thực hiện chuyển từ giao đất không thu tiền sang thuê đất trả tiền hàng năm còn chậm, mới đạt 24% diện tích, còn nhiều diện tích chưa xác định xong hình thức giao đất hoặc thuê đất; một số công ty nông, lâm nghiệp đã chuyển đổi mô hình hoặc cổ phần hóa nhưng vẫn còn nhiều diện tích chưa chuyển sang thuê đất dẫn đến đóng góp cho ngân sách nhà nước chưa tương xứng với diện tích đang sử dụng.

*Bốn là*, tiếp tục phát sinh việc người dân thiếu đất sản xuất, tình trạng di dân tự do đã giảm nhưng vẫn còn xảy ra. Một số khu vực đất xấu, tập quán canh tác lạc hậu, canh tác thiếu khoa học nên người dân cần nhiều đất hơn để sản xuất; nhiều hộ đã phải cầm cố, thế chấp không có khả năng chuộc lại hoặc sang nhượng trở thành các hộ không có đất sản xuất.

*Năm là*, tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai xảy ra ở nhiều công ty nông, lâm nghiệp dễ bị lợi dụng kích động ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội. Trong đó, có 5 nguyên nhân chính là do: Việc giao đất cho nông, lâm trường trước đây chủ yếu trên giấy tờ mà không rõ ràng về ranh giới trên thực địa, nhiều khu vực khoanh bao và giao cả vào đất của người dân đang sinh sống từ trước; Khi thực hiện việc cổ phần hóa công ty nông, lâm nghiệp, nhiều nông, lâm trường viên đòi lại diện tích đất trước đây họ đã góp đất vào nông, lâm trường; Tình trạng buông lỏng quản lý của các nông, lâm trường kéo dài, năng lực quản lý yếu kém của ban quản lý các nông lâm trường cùng với sự thiếu quan tâm của chính quyền cơ sở đã dẫn đến đất bị lấn, chiếm, phá rừng chuyển sang làm nương rẫy nhưng không được xử lý kịp thời, nhiều trường hợp đã chuyển nhượng qua nhiều lần dẫn đến khó giải quyết; Tình trạng di cư tự do vẫn

chưa được giải quyết căn cơ, thiếu sót nên người dân vẫn tiếp tục phá rừng để lấy đất sản xuất; Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các nông, lâm trường chưa được thực hiện thường xuyên, triệt để; đặc biệt là vai trò chủ động của UBND các cấp trong việc phát hiện và xử lý kịp thời các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất chưa phát huy.

Sáu là, diện tích đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường chủ yếu nằm ở các tỉnh còn khó khăn, nguồn thu ngân sách thấp trong khi kinh phí hỗ trợ hàng năm từ ngân sách Trung ương cho đo đạc, lập hồ sơ địa chính, lập phương án sử dụng đất thường nhỏ giọt, không tập trung. Nhiều tỉnh như Đắk Lắk các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao 126,5 nghìn ha nhưng chưa có kinh phí đo đạc lập bản đồ và xây dựng hồ sơ để quản lý, lập phương án sử dụng đất.

### ***1.3.3. Đánh giá chung về quản trị đất nông nghiệp ở Việt Nam và vùng Tây Nguyên***

#### ***a. Thành công***

Từ năm 1986 tới nay, Đảng và Nhà nước đã đề ra nhiều chủ trương chính sách và liên tục đổi mới, không ngừng phấn đấu hoàn thiện chính sách và luật pháp nhằm giải quyết những vấn đề do thực tiễn đặt ra, làm cho hiệu quả sử dụng đất đai ngày càng tăng, tính chất thị trường có sự quản lý của Nhà nước về quyền sử dụng đất đai ngày càng rõ hơn, thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, quản lý nhà nước về đất đai trong nông nghiệp ngày càng được tăng cường.

Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai từng bước được hoàn thiện, tăng cường phân cấp cho địa phương, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu quản lý đất đai phục vụ phát triển kinh tế, xã hội, đặc biệt đối với sản xuất nông nghiệp.

- *Chính sách đất đai đã tạo điều kiện cho nông dân chủ động lao động, sản xuất, kinh doanh nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất và tăng thu nhập. So với các tầng lớp dân cư khác, nông dân được hưởng 3 lợi ích từ chính sách đất nông nghiệp: Được giao đất nông nghiệp không mất tiền; được quyền chủ động sắp xếp kế hoạch canh tác và bán nông sản theo thị trường để cải thiện cuộc sống; được chuyển nhượng quyền sử dụng đất như một tài sản, nhờ đó, cuộc sống của*

nông dân được cải thiện.

- *Chính sách đất nông nghiệp tạo điều kiện để nông dân chuyển dịch cơ cấu kinh tế, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.* Chế độ giao đất cho hộ nông dân và coi hộ nông dân là đơn vị kinh tế tự chủ cho phép họ lựa chọn cơ cấu cây trồng, vật nuôi có lợi nhất trên đất được giao, tạo điều kiện cho nhiều gia đình lựa chọn cơ cấu sản xuất thích hợp. Số hộ độc canh lúa giảm đi và xuất hiện nhiều hộ, nhiều trang trại chuyên canh nông sản hàng hóa.

- *Chính sách đất nông nghiệp hỗ trợ nông dân tiếp cận tín dụng ngân hàng.* Việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất nông nghiệp bằng cách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho nông dân đã hỗ trợ họ không chỉ trong thực hành giao dịch quyền sử dụng đất an toàn, nhất là cho thuê, góp vốn sản xuất, mà còn giúp họ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng.

- *Chính sách đất nông nghiệp đã bước đầu khuyến khích nông dân tích tụ, tập trung đất để kinh doanh hiệu quả hơn.* Về mặt pháp lý, có quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, được Nhà nước bảo hộ, nên nông dân có thể chuyển đổi, chuyển nhượng đất cho nhau hoặc thuê mượn để có diện tích đất nông nghiệp liền khoảnh, quy mô lớn thích hợp với cơ giới hóa, từ đó thuận lợi cho việc áp dụng các biện pháp bảo vệ thực vật và thâm canh. Những người không có khả năng làm nông nghiệp hiệu quả cũng có thể nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác để có tiền chuyển sang làm các nghề phi nông nghiệp. Nhờ đó, quá trình chuyên môn hóa ngành nghề và “sàng lọc” để tìm ra người làm nông nghiệp giỏi được thúc đẩy nhanh hơn.

- *Chính sách đất nông nghiệp kích hoạt thị trường bất động sản ở nông thôn, tạo điều kiện phân bổ đất nông nghiệp hiệu quả, hình thành nhiều ngành nghề mới ở nông thôn.* Thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp ở nông thôn được kích hoạt đã tạo điều kiện cho giao dịch quyền sử dụng đất thuận lợi hơn, chi phí giao dịch giảm. Do có thể chuyển nhượng dễ dàng quyền sử dụng đất nông nghiệp nên đất đai cũng được sử dụng hiệu quả hơn theo tín hiệu của thị trường, nhờ đó thúc đẩy quá trình phân bổ lại đất trồng trọt, thủy sản và chăn

nuôi, đồng thời góp phần khôi phục và phát triển nhiều làng nghề truyền thống.

Chính sách, pháp luật về đất đai đã và đang ngày càng hoàn thiện có những đóng góp quan trọng vào những thành tựu đạt được của sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn, cụ thể:

*Một là, khuyến khích tập trung và tích tụ đất nông nghiệp:* Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, bảo đảm phù hợp với điều kiện cụ thể của từng vùng, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, hình thành những vùng sản xuất hàng hoá lớn trong nông nghiệp, giải phóng sức lao động, có chính sách bảo hộ, quy hoạch quỹ đất nông nghiệp ổn định, lâu dài giúp người nông dân yên tâm đầu tư vốn, KHCN trong quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp.

*Hai là, chính sách giá đất nông nghiệp cơ bản đã được thực hiện:* Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp từng bước được xác định theo cơ chế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước. Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp đã góp phần bảo đảm cho thị trường phát triển đúng hướng, ngăn chặn đầu cơ, đồng thời tạo đà cho nông dân có vốn thực sự khi bị thu hồi đất nông nghiệp. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp góp phần tạo lợi thế cho nông dân góp vốn hoặc mua cổ phần bằng đất vào các doanh nghiệp kinh doanh.

*Ba là, thực hiện tốt chính sách thu hồi đất và đền bù đất nông nghiệp:* Thực hiện Luật đất đai, các địa phương đã thu hồi hàng trăm nghìn ha đất nông nghiệp để phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế. Hạn chế thẩm quyền thu hồi đất đối với chính quyền địa phương đã bảo đảm quỹ đất trồng lúa giữ vững an ninh lương thực quốc gia, đồng thời kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc đưa đất đã thu hồi vào sử dụng. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, giá đất bồi thường áp dụng giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Đảm bảo sinh kế cho người có đất thu hồi; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tạo việc làm; hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở.



*Bốn là, tạo tiền đề phát triển khu dân cư nông thôn:* Việc quy hoạch và thực hiện quy hoạch bảo đảm cho việc sử dụng đất đai và xây dựng hạ tầng khu dân cư nông thôn được văn minh, hiện đại nhưng vẫn mang đậm nét của văn hóa làng, xã của các địa phương. Quỹ đất quy hoạch cho phát triển khu dân cư nông thôn như hạ tầng văn hóa, thể thao, giáo dục... cơ bản đáp ứng đủ nhu cầu theo quy hoạch nông thôn mới. Có nhiều biện pháp quản lý và đưa vào sử dụng hiệu quả đất ao, hồ, đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư nông thôn.

*Năm là, góp phần xây dựng công trình thủy lợi, đất hành lang an toàn, thiết chế văn hóa ở nông thôn:* Phát triển hệ thống thủy lợi bảo đảm cung cấp đủ nước để khai thác tốt diện tích đất cây hàng năm (trong đó có đất lúa), bước đầu hoàn thiện hệ thống đê biển, đê sông nhằm chủ động ứng phó với tác động do biến đổi khí hậu và nước biển dâng; chú trọng đến việc bố trí đất cho hoạt động của hệ thống thiết chế văn hóa ở nông thôn; quan tâm đến việc bố trí đất cho các cơ sở y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao, nghiên cứu khoa học, dịch vụ,...

#### *b. Hạn chế*

- *Quy hoạch đất đai còn thiếu, chưa đồng bộ.* Quy hoạch đất đai chưa được đặt trong mối quan hệ chặt chẽ, khoa học với các loại quy hoạch phát triển khác có liên quan.

- *Một số chính sách quan trọng còn mang tính kêu gọi, khó thực thi, thậm chí có phần mâu thuẫn với nhau giữa phát triển kinh tế và giải quyết các vấn đề xã hội* (như chủ trương về bảo đảm đất đai cho người sản xuất nông nghiệp đi liền với vấn đề giao đất ổn định lâu dài, chủ trương có hạn mức và yêu cầu tăng quy mô canh tác, phát triển kinh tế trang trại, giữa tích tụ, tập trung ruộng đất và giải quyết việc làm cho người lao động...).

- *Sử dụng đất còn nhiều lãng phí, diện tích đất chưa sử dụng còn lớn.* Đất nông nghiệp mới quan tâm về mặt số lượng, chưa chú trọng đúng mức đến việc giữ gìn, nâng cao độ phì của đất; nhiều đất tốt trồng lúa bị chuyển đổi mục đích sử dụng tùy tiện, tự phát, lãng phí đặc biệt là vùng ven đô thị lớn. Diện tích mặt nước, nhất là mặt nước biển rất lớn, nhưng hầu như chưa được đầu tư khai thác.

- Chưa có những quy định tạo môi trường pháp lý cho việc hình thành và phát triển thị trường đất đai và thể chế hóa sự bình đẳng giữa các doanh nghiệp (doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác) về các quyền sử dụng đất đai theo luật. Trong thời gian qua chính sách đất đai mới chú trọng và tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài thuê đất, còn các doanh nghiệp tư nhân trong nước thuê đất gặp rất nhiều khó khăn, nhiều thủ tục và chi phí tốn kém.

- Chưa có quy hoạch đất đai tập trung để phát triển ngành nghề trong nông thôn, chính sách về mặt bằng, cơ sở hạ tầng, chưa được giải quyết một cách đồng bộ, chưa tạo điều kiện để hình thành các vùng phát triển ngành nghề và dịch vụ gắn với bảo vệ môi trường nên đã hạn chế việc phát triển ngành nghề nông thôn. Đất đai bị phân chia quá nhỏ lẻ, phân tán, manh mún gây cản trở khó khăn cho các hộ kinh doanh nông nghiệp. Bình quân đất canh tác/người thấp.

- Quy định mức hạn điền ở Việt Nam là rất cần thiết, nhưng mức hạn điền còn cứng nhắc, rất thấp không phù hợp với yêu cầu để phát triển nền nông nghiệp hàng hóa lớn.

- Cách phân loại đất hiện nay theo Luật đất đai gây ra những bất cập cho Nhà nước khi thực hiện đăng ký, thống kê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vừa khó khăn trong quản lý, vừa làm cho người sử dụng đất không xác định được quyền và nghĩa vụ của mình trong sử dụng đất.

- Nông dân chưa được lợi nhiều từ quyền sử dụng đất nông nghiệp. Do họ không được tự ý chuyển đất nông nghiệp sang các loại đất khác và do đất nông nghiệp sinh lợi thấp nên giá quyền sử dụng đất nông nghiệp thấp hơn giá quyền sử dụng các loại đất khác rất nhiều và quyền này của nông dân dễ bị thu hồi. Nông dân chỉ được sử dụng đất nông nghiệp với kỳ hạn ngắn nhất và cũng được hưởng lợi ít nhất khi đất nông nghiệp được sử dụng vào mục đích khác. Chính sách này không khuyến khích nông dân gắn bó với nông nghiệp do cơ hội làm giàu ở đây rất thấp.

- Tình trạng nông dân không có đất. Giao 5 quyền đối với đất nông

ng nghiệp cho nông dân và kích hoạt thị trường bất động sản, Nhà nước đồng thời buộc nông dân phải chịu trách nhiệm về kết quả sản xuất, kinh doanh trong điều kiện thị trường cạnh tranh và bấp bênh, mức tích lũy thấp. Thậm chí, nhiều dịch vụ ở nông thôn được bao cấp trước kia và nhiều nguồn tài chính tái phân bổ cho nông dân nghèo trong thời kỳ bao cấp đang bị suy giảm nghiêm trọng. Hệ quả là, khi gặp hoàn cảnh khó khăn, nông dân chỉ có cách bán quyền sử dụng đất nông nghiệp và trở thành nghèo đói. Nhà nước không có nhiều khả năng để hỗ trợ họ giữ đất nông nghiệp làm phương tiện mưu sinh. Chính vì vậy, phân hóa giàu nghèo phát sinh ngay trong giai cấp nông dân. Tệ nạn xã hội cũng có cơ hội len lỏi vào các làng quê Việt Nam.

- *Chính sách đất nông nghiệp chưa khuyến khích nông dân bảo vệ đất và đầu tư dài hạn vào đất.* Nhà nước không giao quyền sử dụng đất dài hạn, ổn định cho hộ gia đình nông dân, nên không khuyến khích họ đầu tư lâu dài nhằm bảo tồn đất nông nghiệp. Cộng với xu hướng chạy theo sản lượng, đã xuất hiện tình trạng nông dân lạm dụng hóa chất để thâm canh, không chú trọng đầu tư cải tạo đất lâu dài, làm thoái hóa đất nông nghiệp, thậm chí gây ô nhiễm đất.

- *Tác động hỗ trợ nông dân tích tụ, tập trung đất chưa đạt yêu cầu.* Chính sách giao đất bình quân khiến đất nông nghiệp trở nên manh mún. Ngoài ra, do số lao động rút khỏi ngành nông nghiệp không đủ lớn để làm giảm số lượng lao động nông nghiệp trên diện tích đất đai đi đôi với việc chuyển diện tích lớn đất nông nghiệp sang sử dụng với mục đích khác dẫn đến quy mô đất nông nghiệp bình quân đầu người tiếp tục giảm. Hiện nay, chỉ còn ít cơ sở sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 3 - 5 ha trở lên, mà đa phần là các hộ gia đình có quy mô diện tích dưới 1 ha.

- *Chính sách thu hồi đất và giá đất nông nghiệp khiến nông dân thiệt thòi:* Nhà nước không đủ quỹ đất nông nghiệp để đền bù cho nông dân nên họ trở nên không còn phương tiện để sinh sống; các vùng đất dành để đền bù cho nông dân thường không thuận lợi bằng đất bị thu hồi, nên đời sống của họ trở nên khó khăn hơn; nông dân không được quyền thỏa thuận khi đền bù. Những

chính sách như đào tạo nghề cho nông dân thuộc diện thu hồi đất, khuyến khích người nhận quyền sử dụng đất thu hồi từ nông dân chia sẻ lợi ích với nông dân, chính sách tái định cư... thường đem lại hiệu quả thấp.

*Chưa tạo điều kiện khuyến khích nông dân thực hành nông nghiệp hiện đại.* Hạn mức sử dụng đất nông nghiệp giao cho nông dân quá thấp khiến hầu hết các hộ nông nghiệp đều canh tác bằng lao động thủ công của gia đình, không có nhu cầu mua máy móc và hợp tác với nhau trong hoạt động sản xuất nông nghiệp, trong giao dịch tư liệu sản xuất và tiêu thụ nông sản, trong áp dụng đồng bộ KCN vào sản xuất nông nghiệp. Chính vì vậy, năng suất và hiệu quả của sản xuất nông nghiệp còn thấp.

+ Các chính sách đất đai trong nông nghiệp (chính sách đầu tư, chính sách thuế và phí, chính sách tín dụng và tín dụng ưu đãi, chính sách hỗ trợ và chính sách góp vốn bằng quyền sử dụng).

## **2. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG, THỰC TRẠNG QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP PHỤC VỤ SẢN XUẤT CÂY LƯƠNG THỰC, NÔNG SẢN VÀ CÂY CÔNG NGHIỆP HÀNG HÓA VÙNG TÂY NGUYÊN**

### **2.1. Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa**

#### **2.1.1. Đặc điểm tài nguyên đất vùng Tây Nguyên**

Kết quả tổng hợp từ bản đồ đất tỷ lệ 1/100.000 do Viện QH& TKNN xây dựng năm 2005 và kết quả chỉnh lý của đề tài năm 2018 - 2019 cho thấy:

##### *a. Về số lượng*

Tài nguyên đất vùng Tây Nguyên có quy mô 5.370,3 nghìn ha, bằng 98,22% DTTN, gồm 11 nhóm và 29 loại đất. Nhóm có diện tích lớn nhất và có nhiều loại nhất là đất đỏ vàng 3.691,5 nghìn ha (67,72% DTTN) gồm 8 loại đất. Trong số này có 1,3 triệu ha đất bazan, chiếm 60% diện tích đất đỏ vàng trên macma bazơ và trung tính của cả nước. Xếp thứ 2 là nhóm đất mùn vàng đỏ trên núi (631,5 nghìn ha hay 11,59% DTTN). Đất cát có diện tích nhỏ nhất chỉ có 1

loại đất (quy mô 0,2 nghìn ha, nhỏ hơn 0,01% DTTN). 8 nhóm đất còn lại có thứ tự giảm dần về diện tích là: đất xám (538,2 nghìn ha; 9,87% DTTN), đất xói mòn trơ sỏi đá (173,2 nghìn ha; 3,18% DTTN), đất phù sa (173,1 nghìn ha; 3,18% DTTN), đất đen (89,3 nghìn ha; 1,64% DTTN), đất thung lũng (69,0 nghìn ha; 1,27% DTTN), đất xám nâu vùng bán khô hạn (2,2 nghìn ha; 0,04% DTTN), đất lầy (1,5 nghìn ha; 0,03% DTTN) và đất mùn trên đất núi cao (0,6 nghìn ha; 0,01% DTTN).

**Bảng 3: Tổng hợp diện tích các nhóm đất vùng Tây Nguyên**

*Đơn vị: 1000 ha*

TT	Tên đất	Ký hiệu	Toàn vùng	Tỷ lệ (%)	Tỉnh				
					Kon Tum	Gia Lai	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
1	Đất cát	C	0,2	0,00				0,2	
2	Đất phù sa	P	173,1	3,18	16,8	52,7	56,4	20,1	27,1
3	Đất lầy và than bùn	T	1,5	0,03		0,2	1,3		
4	Đất xám	X;B	538,2	9,87	5,0	355,9	148,4	24,0	4,9
5	Đất xám nâu vùng bán khô hạn	XK	2,2	0,04		2,2			
6	Đất đen	R	89,3	1,64	0,0	24,8	27,5	32,5	4,5
7	Đất đỏ vàng	F	3.691,5	67,72	599,5	751,6	948,7	536,0	855,7
8	Đất mùn vàng đỏ trên núi	H	631,5	11,59	335,7	182,4	63,1	17,6	32,7
9	Đất mùn trên núi cao	A	0,6	0,01					0,6
10	Đất thung lũng	D	69,0	1,27	1,1	13,9	11,1	3,4	39,5
11	Đất xói mòn trơ sỏi đá	E	173,2	3,18	0,0	139,6	28,0	5,5	0,1
<b>Tổng diện tích đất</b>			<b>5.370,3</b>	<b>98,52</b>	<b>958,1</b>	<b>1.523,3</b>	<b>1.284,5</b>	<b>639,3</b>	<b>965,1</b>
<b>Sông suối, hồ ao</b>			<b>80,4</b>		<b>9,3</b>	<b>27,7</b>	<b>18,6</b>	<b>11,6</b>	<b>13,2</b>
<b>Núi đá</b>			<b>0,1</b>			<b>0,1</b>			
<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>			<b>5.450,8</b>	<b>100,00</b>	<b>967,4</b>	<b>1.551,1</b>	<b>1.303,1</b>	<b>650,9</b>	<b>978,3</b>

(Nguồn: Viện QH&TKNN, 2019)

*b. Về chất lượng*

- Tính chất hoá học

+ Phản ứng đất chua, trung bình ( $pH_{KCl}$  4,4 - 4,9). Trong đó, đất Fk, đất Fa, đất A chua nhất ( $pH_{KCl} \leq 4$ ), các đất: C, Pb, P, R, Fp ít chua hơn ( $pH_{KCl} \geq 5$ ).

+ Đa số diện tích đất có hàm lượng chất hữu cơ ở mức trung bình. Nhóm nghèo chất hữu cơ nhất là C và X. Nhóm giàu chất hữu cơ nhất là R, A, P và J.

+ Hàm lượng đạm tổng số đạt mức trung bình đến giàu (0,13 - 0,16% ở vùng đất bằng và 0,11 - 0,36% ở đất đồi núi). Trong đó, đất Fk, Fu, H và R giàu đạm tổng số. Nghèo đạm tổng số nhất là đất C, X và Fp.

+ Độ phân giải mùn ở hầu hết các loại đất đều cao (trừ đất mùn trên núi).  
+ Hàm lượng lân: lân tổng số ở đất Tây Nguyên từ nghèo đến giàu ( $P_2O_5$ : 0,02 - 0,42%) nhưng lân dễ tiêu hầu hết nghèo ( $P_2O_5$ : 2,89 - 6,40 mg/100g đất). Trong đó, nghèo lân nhất là đất C ( $P_2O_5$ : 0,02% và 3,2 mg/100g đất); giàu lân tổng số nhất là đất R và P ( $P_2O_5$ : 0,11- 0,42%). Tuy nhiên, đất Pb có hàm lượng lân dễ tiêu cao nhất ( $P_2O_5$ : 17,93 mg/100g đất).

+ Hàm lượng kali: Kali tổng số và dễ tiêu đều nghèo ( $K_2O$ : 0,21 - 0,90% và <5 mg/100g đất). Một số loại đất, kali tổng số ở tầng đất mặt đạt mức trung bình (>1- 2%) như: đất D, đất Py, đất Fq. Giàu nhất là ở đất Fl ( $K_2O$ : 2,50%).

+ Tổng cation kiềm trao đổi: biến động rất rộng từ thấp đến cao (2,85 - 24,21 meq/100g đất) và tăng khá rõ theo độ sâu của phẫu diện đất. Tổng cation kiềm trao đổi cao nhất ở nhóm đất R và thấp nhất là ở nhóm đất X.

+ CEC: đa số từ trung bình đến cao (10,7 - 49,5 meq/100g đất). Cao nhất là đất R (49,5 meq/100g đất), thấp nhất đất C và X (4,6 - 6,9 meq/100g đất).

- Tính chất vật lý: Thành phần cơ giới tầng đất mặt từ cát đến sét (sét từ 5,06 - 55,68%, cát từ 11,52 - 83,20%). Đất C và đất X có thành phần cơ giới nhẹ. Nhóm đất P, đất R, đất F (trừ đất Fq) có cơ giới thịt trung bình đến sét. Thành phần cơ giới nặng nhất là đất J. Đất có kết cấu tốt, nhất là đất trên bazan. Kết von khá phổ biến ở đất R, đất X và đất Fp và đất thuộc vùng rìa các cao nguyên bazan. Đất F, đất H nhiều đá lẫn và nhiều nhất là ở đất mùn trên núi cao.

### *c. Tiềm năng nông nghiệp của quỹ đất vùng Tây Nguyên*

- Đất đồi núi diện tích 5.125,6 nghìn ha, chiếm 95,44% DTTN, trong đó:

+ Về độ dày tầng đất, có tới 2.745,4 nghìn ha dày >100cm (51,12% DTTN) và tầng dày >50cm có 4.096,3 nghìn ha (76,8% DTTN). Đất có tầng dày <50cm là 1.030,3 nghìn ha (19,18% DTTN).

+ Về độ dốc địa hình, có 1.866,8 nghìn ha dốc  $\leq 3^\circ$  (34,76% DTTN), độ dốc  $\leq 15^\circ$  là 2.574,9 nghìn ha (47,94% DTTN), độ dốc  $\leq 25^\circ$  là 3.442,7 nghìn ha (64,11% DTTN), độ dốc  $> 25^\circ$  có 1.683,9 nghìn ha (31,35% DTTN).

+ Tại độ cao  $\leq 900m$  có 4.494,5 nghìn ha (83,68% DTTN), trong đó 1.630

nghìn ha có tầng dày >100cm, dốc ≤15°. Đây là diện tích thuận lợi nhất để bố trí cây CNLN. Nếu hạ tiêu chuẩn về tầng dày xuống >50 - 100 cm, toàn vùng sẽ có 2.130 nghìn ha. Đây là diện tích tối đa có thể bố trí cây CNLN của vùng.

**Bảng 4: Diện tích đất đồi núi vùng Tây Nguyên theo mức tăng dần về độ dốc địa hình và giảm dần về độ dày tầng đất mịn**

*Đơn vị tính: 1000ha*

Độ dày tầng đất mịn	Độ dốc địa hình (°)				Cộng
	≤ 3	≤ 15	≤ 25	> 25	
<b>1. Đất đồi núi</b>					
a. > 50 cm	1.547,4	2.130,0	2.838,5	1.257,8	4.096,3
Trong đó: >100 cm	1178,9	1.630,3	2.101,3	644,1	2.745,4
b. ≤ 50 cm	319,4	444,9	604,2	425,1	1.029,3
<b>Cộng</b>	<b>1.866,8</b>	<b>2.574,9</b>	<b>3.442,7</b>	<b>1.682,9</b>	<b>5.125,6</b>
<b>2. Độ cao ≤ 900 m</b>					
a. > 50 cm	1.526,3	2.046,1	2.668,9	849,2	3.518,1
Trong đó: >100 cm	1158,5	1.547,1	1.936,5	276,3	2.212,8
b. ≤ 50 cm	317,9	440,9	581,8	394,6	975,4
<b>Cộng</b>	<b>1.844,2</b>	<b>2.487,0</b>	<b>3.250,7</b>	<b>1.243,8</b>	<b>4.494,5</b>
<b>Độ cao &gt; 900 m</b>					
a. > 50 cm	21,1	83,9	169,6	408,6	578,2
Trong đó: >100 cm	20,4	83,2	164,8	367,8	532,6
b. ≤ 50 cm	1,5	4,0	22,4	31,5	53,9
<b>Cộng</b>	<b>22,6</b>	<b>87,9</b>	<b>192</b>	<b>440,1</b>	<b>632,1</b>

(Nguồn: Viện QH&TKNN, 2019)

+ Tại độ cao >900m là đất H và đất A quy mô 632,1 nghìn ha, trong đó có 83,2 nghìn ha có tầng dày >100cm, dốc ≤15° có thể bố trí sử dụng cho nông nghiệp. Diện tích còn lại ở địa hình cao, hiểm trở cần giữ rừng phòng hộ.

- Quỹ đất bằng - thung lũng có diện tích 244,7 nghìn ha, chiếm 4,48% DTTN, trong đó có 173,1 nghìn ha (3,17% DTTN) là đất phù sa.

Theo địa hình tương đối có 189,2 nghìn ha (3,46% DTTN) phân bố ở địa hình trung bình và thấp trũng, 55,5 nghìn ha phân bố ở địa hình cao. Theo TPCG, có 151,3 nghìn ha cơ giới nhẹ, 93,2 nghìn ha cơ giới trung bình đến nặng. Xét về ưu thế của địa hình và nhu cầu sản xuất lương thực tại chỗ thì nên ưu tiên 189,2 nghìn ha có điều kiện tưới thuận lợi để trồng lúa và 55,5 nghìn ha trên địa hình cao có thể luân canh lúa - màu, chuyên màu và cây CNLN.

Như vậy, quỹ đất thuận lợi nhất để bố trí đất sản xuất các cây công nghiệp và cây lương thực chính vùng Tây Nguyên khoảng 2.377,7 nghìn ha

(gồm 1.630,3 nghìn ha đất có tầng dày >100 cm và độ dốc <3<sup>0</sup>; 499,7 nghìn ha đất có tầng dày >50 - 100 cm và độ dốc <15<sup>0</sup>; 244,7 nghìn ha đất đồng bằng và thung lũng) chiếm 43,47% diện tích tự nhiên.

**Bảng 5: Diện tích đất bằng và thung lũng vùng Tây Nguyên theo địa hình tương đối và thành phần cơ giới lớp đất mặt**

*DVT: DT: 1000ha; Tỷ lệ: % so với tổng DTTN*

Nhóm đất: Diện tích/Tỷ lệ	Địa hình tương đối	Diện tích	Chia theo thành phần cơ giới			
			a	b	c	d
1. Bãi cát, cồn cát và đất cát (C)	Cao	0,2	0,2			
	Trung bình					
	Thấp					
	<i>Cộng</i>	0,2	0,2			
2. Đất phù sa (P)	Cao	54,4		38,5		15,9
	Trung bình	114,1		108,3	0,3	5,5
	Thấp	4,6		3,5	0,3	0,8
	<i>Cộng</i>	173,1		150,3	0,6	22,2
3. Đất lầy và than bùn (J&T)	Cao					
	Trung bình					
	Thấp	1,5		0,4		1,1
	<i>Cộng</i>	1,5		0,4		1,1
4. Đất đỏ vàng biến đổi (Fl)	Cao	0,9		0,6	0,3	
	Trung bình					
	Thấp					
	<i>Cộng</i>	0,9		0,6	0,3	
5. Đất thung lũng (D)	Cao					
	Trung bình	69			41,9	27,1
	Thấp					
	<i>Cộng</i>	69			41,9	27,1
Cộng 5 nhóm đất	Cao	55,5	0,2	39,1	0,3	15,9
	Trung bình	183,1		108,3	42,2	32,6
	Thấp	6,1		3,9	0,3	1,9
	<b>Cộng</b>	<b>244,7</b>	<b>0,2</b>	<b>151,3</b>	<b>42,8</b>	<b>50,4</b>

(Nguồn: Viện QH&TKNN, 2019)

### **2.1.2. Tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất**

#### **a. Tình hình sử dụng đất**

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2019, vùng Tây Nguyên có DTTN 5.450,8 nghìn ha, xếp thứ nhất trong số 7 vùng của cả nước về diện tích và là vùng có dân số không cao nên diện tích bình quân đầu người cao nhất (0,1 ha).

Hiện nay, toàn vùng đã đưa vào sử dụng cho nông nghiệp 4.922,6 nghìn ha (chiếm 90,3% DTTN). Trong đó, đất SXNN 2.427,7 nghìn ha (chiếm 44,5%



DTTN, cao hơn so với toàn quốc 28,4%), đất lâm nghiệp 2.482,3 nghìn ha (45,5% DTTN, cao hơn so với toàn quốc 44,7%), nuôi trồng thủy sản 11,6 nghìn ha (0,2% DTTN) và đất nông nghiệp khác 1,1 nghìn ha (0,01% DTTN). Đất phi nông nghiệp 343,3 nghìn ha và 184,8 nghìn ha đất CSD.

**Bảng 6: Hiện trạng sử dụng đất vùng Tây Nguyên đến ngày 31/12/2019**

*Đơn vị tính: 1000 ha*

TT	SỬ DỤNG ĐẤT	Toàn vùng	Tỷ lệ (%)	Diện tích phân theo tỉnh				
				Kon Tum	Gia Lai	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
<b>TỔNG DTTN</b>		<b>5.450,8</b>	<b>100,0</b>	<b>967,4</b>	<b>1.551,1</b>	<b>1.303,0</b>	<b>650,9</b>	<b>978,3</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>4.922,6</b>	<b>90,3</b>	<b>874,5</b>	<b>1.389,5</b>	<b>1151,5</b>	<b>598,1</b>	<b>909,1</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>	<b>2.427,7</b>	<b>44,5</b>	<b>266,2</b>	<b>800,6</b>	<b>627,0</b>	<b>366,4</b>	<b>367,4</b>
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	1.003,7	18,4	148,9	443,8	239,5	108,2	63,4
a	Đất trồng lúa	180,1	3,3	18,0	62,9	69,4	8,8	21,0
b	Đất cây hàng năm khác	823,6	15,1	130,9	380,9	170,1	99,4	42,4
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	1.424,0	26,1	117,3	356,9	387,5	258,2	304,0
<b>1.2</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>	<b>2.482,3</b>	<b>45,5</b>	<b>607,5</b>	<b>587,0</b>	<b>519,7</b>	<b>228,5</b>	<b>539,6</b>
1.2.1	Đất rừng sản xuất	1.470,3	27,0	362,4	413,7	239,5	147,7	307,0
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	533,4	9,8	156,5	118,8	64,8	44,5	148,9
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	478,5	8,8	88,7	54,5	215,4	36,3	83,7
<b>1.3</b>	<b>Đất nuôi trồng thủy sản</b>	<b>11,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,68</b>	<b>1,7</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>1,9</b>
<b>1.4</b>	<b>Đất nông nghiệp khác</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,07</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>343,4</b>	<b>6,3</b>	<b>52,0</b>	<b>100,4</b>	<b>90,2</b>	<b>45,1</b>	<b>55,6</b>
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>184,8</b>	<b>3,4</b>	<b>40,9</b>	<b>61,2</b>	<b>61,4</b>	<b>7,7</b>	<b>13,6</b>
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	6,0	0,1	0,5	0,3	3,7	0,0	1,5
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	178,7	3,3	40,4	60,8	57,7	7,7	12,1
3.3	Núi đá không có rừng cây	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0

(Nguồn: Niên giám thống kê các tỉnh Tây Nguyên, 2020)

Trong đất SXNN, đất trồng cây lâu năm chiếm tỷ lệ lớn tới 1.424 nghìn ha (26,1% DTTN và gần 60% đất SXNN); đất trồng cây hàng năm khác là 1003,7 nghìn ha (18,4% DTTN và hơn 31% đất SXNN) và đất trồng lúa chỉ có 180,1 nghìn ha, chỉ chiếm 3,3% DTTN và 8,0% diện tích đất SXNN.

#### *b. Biến động sử dụng đất*

Qua 10 năm khai thác sử dụng (2010 - 2019), việc khai hoang mở rộng diện tích có chứng lại so với các giai đoạn trước nhưng cũng đã khai thác, cải tạo được 99,4 nghìn ha đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong nông nghiệp và các mục đích khác, bình quân mỗi năm cũng tăng thêm 37 nghìn ha.

- Trong đất sản xuất nông nghiệp, đất cây hàng năm tăng từ 840,1 nghìn

ha năm 2010 lên 1.003,7 nghìn ha năm 2019, bình quân mỗi năm tăng 20,45 nghìn ha, chủ yếu do khai hoang từ đất rừng.

**Bảng 7: Biến động sử dụng đất vùng Tây Nguyên thời kỳ 2010 - 2019**

*Đơn vị tính: 1000 ha*

Loại sử dụng đất	Năm			Biến động (tăng +; giảm -)					
	2010	2015	2019	2015/ 2010	%/ năm	2019/ 2015	% /năm	2019/ 2010	% /năm
<b>TỔNG DTTN</b>	<b>5.464,1</b>	<b>5.463,4</b>	<b>5.450,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,00</b>	<b>-12,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-13,3</b>	<b>0,0</b>
<b>1. Đất nông nghiệp</b>	<b>4.828,0</b>	<b>4.888,4</b>	<b>4.922,6</b>	<b>60,4</b>	<b>0,25</b>	<b>34,2</b>	<b>0,2</b>	<b>94,6</b>	<b>0,2</b>
<i>Tỷ lệ % so với DTTN</i>	88,4	89,5	90,3						
<b>1.1. Đất SXNN</b>	<b>1.936,9</b>	<b>2.233,4</b>	<b>2.427,7</b>	<b>296,5</b>	<b>2,89</b>	<b>194,3</b>	<b>2,8</b>	<b>490,8</b>	<b>2,9</b>
<i>Tỷ lệ % so với DTTN</i>	35,4	40,9	44,5						
- Đất cây hàng năm	840,1	898,2	1.003,7	58,1	1,35	105,5	3,8	163,6	2,2
+ Lúa	166,3	177,7	180,1	11,4	1,33	2,4	0,4	13,7	1,0
+ Ngô	236,6	241,2	214,0	4,6	0,39	-27,3	-3,9	-22,7	-1,2
+ Sắn	133,2	159,0	158,7	25,8	3,60	-0,3	-0,1	25,5	2,2
+ Cây hàng năm khác	303,9	320,3	451,0	16,4	1,06	130,7	12,1	147,1	5,1
- Đất cây lâu năm	1.096,8	1.335,1	1.424,0	238,3	4,01	88,9	2,2	327,1	3,3
+ Cà phê	490,7	584,1	617,2	93,4	3,55	33,1	1,9	126,5	2,9
+ Tiêu	18,6	53,9	91,2	35,3	23,70	37,4	19,2	72,6	22,0
+ Điều	87,2	68,4	81,0	-18,8	-4,74	12,6	5,8	-6,2	-0,9
+ Cao su	180,9	258,9	250,9	78,0	7,44	-8,0	-1,0	70,0	4,2
+ Chè	25,0	17,3	12,6	-7,7	-7,11	-4,7	-10,1	-12,4	-8,2
+ Cây lâu năm khác	294,4	352,6	371,0	58,1	3,67	18,5	1,7	76,6	2,9
<b>1.2. Đất lâm nghiệp</b>	<b>2.883,0</b>	<b>2.643,4</b>	<b>2.482,3</b>	<b>-239,6</b>	<b>-1,72</b>	<b>161,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>400,7</b>	<b>-1,9</b>
<b>1.3. Mặt nước NTTS</b>	<b>7,7</b>	<b>11,1</b>	<b>11,6</b>	<b>3,4</b>	<b>7,52</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,2</b>
<b>1.4. Đất NN khác</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,3</b>	<b>11,62</b>	<b>0,4</b>	<b>15,8</b>	<b>0,7</b>	<b>13,2</b>
<b>2. Đất phi NN</b>	<b>351,8</b>	<b>355,7</b>	<b>343,4</b>	<b>3,9</b>	<b>0,22</b>	<b>-12,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-8,4</b>	<b>-0,3</b>
<b>3. Đất CSD</b>	<b>284,3</b>	<b>219,3</b>	<b>184,8</b>	<b>-65,0</b>	<b>-5,06</b>	<b>-34,5</b>	<b>-5,5</b>	<b>-99,4</b>	<b>-5,2</b>

(Nguồn: Niên giám thống kê các tỉnh Tây Nguyên, 2019)

- Đất lúa tăng từ 166,3 nghìn ha năm 2010 lên 177,7 nghìn ha năm 2015 và 180,1 nghìn ha năm 2019 do nhà nước đầu tư cho thủy lợi, tăng diện tích lúa 1 vụ lên 2 - 3 vụ nên diện tích đất lúa của vùng tăng 1,72 nghìn ha/năm.

- Đất trồng ngô có xu hướng giảm từ 236,6 nghìn ha năm 2010 xuống 214 nghìn ha năm 2019, đất trồng sắn tương đối ổn định 133 - 158 nghìn ha nhưng đất trồng cây hàng năm khác (mía, đậu đỗ) có xu hướng tăng mạnh ở cả hai giai đoạn. Trong đó, giai đoạn 2010 - 2015 tăng 16,4 nghìn ha (tăng 1,06%/năm), giai đoạn 2015 - 2019 tăng 130,7 nghìn ha (tăng 12,1%/năm).

- Đất trồng cây lâu năm: từ năm 2010 - 2019 tăng 327,1 nghìn ha, bình quân 40,9 nghìn ha/năm, tốc độ tăng nhanh giai đoạn 2010 - 2015. Trong đó:

+ Diện tích trồng cà phê tăng từ 490,7 nghìn ha năm 2010 lên 584,1 nghìn ha năm 2015 và 617,2 nghìn ha năm 2019, vượt xa so với quy hoạch đến năm 2020 được phê duyệt (447 nghìn ha). Trong đó các tỉnh vượt nhiều là Đắk Lắk (33 nghìn ha) và Lâm Đồng (31 nghìn ha).

+ Diện tích trồng tiêu có xu hướng tăng nhanh từ 18,6 nghìn ha năm 2010 lên 53,9 nghìn ha năm 2015 và 91,23 nghìn ha năm 2019, bình quân mỗi năm tăng gần 10 nghìn ha (22%/năm). Diện tích trồng hồ tiêu ở Tây Nguyên hiện đã vượt quy hoạch khoảng 196% do giai đoạn 2010 - 2015 giá hồ tiêu thế giới lên cao, người trồng hồ tiêu có lãi lớn nên nhiều hộ nông dân đã tự ý mở rộng diện tích hồ tiêu, cả vào những vùng đất không thích hợp.

+ Diện tích trồng điều giảm mạnh từ 87, nghìn ha năm 2010 xuống còn 68,4 nghìn ha năm 2015 nhưng lại tăng lên 81 nghìn ha năm 2019. Nguyên nhân diện tích điều giảm nhanh là do phần lớn diện tích cây điều trồng trên đất xám bạc màu, trồng thực sinh bằng các giống cũ, thiếu các biện pháp thâm canh, đầu ra thiếu ổn định nên hiệu quả kinh tế thấp hơn với các loại cây trồng khác. Phần lớn diện tích đất trồng điều được đồng bào các dân tộc ở các tỉnh Tây Nguyên chuyển sang trồng cao su, cà phê, ca cao, các loại cây ngắn ngày khác như ngô lai, đậu đỗ... mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn.

+ Diện tích trồng cao su ở Tây Nguyên tăng nhanh từ 180,9 nghìn ha năm 2010 lên 259,9 nghìn ha năm 2015 và năm 2019 giảm còn 250,9 nghìn ha. Giai đoạn 2010 - 2015 diện tích cao su tăng nhanh là do chủ trương phát triển cao su tiểu điền, ở Tây Nguyên có trên 200 dự án chuyển đổi rừng nghèo kiệt và đất lâm nghiệp sang trồng cao su. Từ năm 2015 đến nay Chính phủ có chủ trương phát triển cao su bền vững và không cho phép chuyển đổi đất rừng sang trồng cao su nữa, một số diện tích cao su đã đến kỳ thanh lý được chuyển đổi sang trồng cây ăn quả hoặc cây hàng năm khác nên diện tích giai đoạn này giảm.

+ Chè được trồng chủ yếu ở Lâm Đồng và một phần ở Gia Lai, nơi có ưu thế về khí hậu lạnh hơn. Diện tích trồng chè tăng nhanh từ 1,2 nghìn ha năm 1990 lên 25 nghìn ha năm 2010, nhưng từ năm 2010 đến nay diện tích chè giảm

manh xuống còn 17,3 nghìn ha năm 2015 và 12,6 nghìn ha năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là từ năm 2010 đến nay giá chè không ổn định nên người dân chuyển đổi sang trồng cây ăn quả (bơ, sầu riêng) cho hiệu quả kinh tế cao hơn.

- Đất lâm nghiệp giảm liên tục từ 2.883 nghìn ha năm 2010 xuống 2.643,4 nghìn ha năm 2015 và 2.482,3 nghìn ha năm 2019 (giảm 1,9%). Diện tích giảm chủ yếu do chuyển đổi sang đất nông nghiệp. Mặc dù diện tích rừng giảm nhưng nếu tính cả cây lâu năm độ che phủ là 71,7%, cao hơn 17,6% so với tỷ lệ che phủ cả nước (54,1%).

- Đất nuôi trồng thủy sản cũng có xu hướng tăng từ 7,7 nghìn ha năm 2010 lên 11,1 nghìn ha và năm 2019 đạt 11,7 nghìn ha. Do thị trường tiêu thụ ổn định và lợi nhuận thu được trên một đơn vị diện tích khá.

Tính đến năm 2019, Tây Nguyên đã sử dụng 96,6% DTTN. Trong đó, đất nông nghiệp 4,92 triệu ha; đất phi nông nghiệp 343,4 nghìn ha và đất chưa sử dụng 184,8 nghìn ha. Đất CSD giảm 99,4 nghìn ha so với năm 2010.

### ***2.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trồng cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa***

Trên cơ sở bản đồ kiểm kê đất đai năm 2019 của 5 tỉnh tỷ lệ 1/100.000, tiến hành điều tra, chỉnh lý xây dựng bản đồ HTSD sử dụng đất nông nghiệp thể hiện đất trồng lúa, ngô, sắn, cà phê, cao su, tiêu, điều và chè đến xã.

Kết quả chồng xếp bản đồ HTSD đất sản xuất của 5 tỉnh lên bản đồ đất đã xác định được các loại sử dụng phân bố trên 11 loại đất với diện tích đánh giá là 5.370,3 nghìn ha (không tính diện tích sông suối, hồ ao và núi đá).

- Chuyên lúa có 180,1 nghìn ha được trồng trên đất phù sa 109 nghìn ha, đất dốc tụ 27,8 nghìn ha, đất xám 29,7 nghìn ha, đất đen 13,6 nghìn ha.

- Ngô có 173,2 nghìn ha chủ yếu trồng trên đất đỏ vàng 132 nghìn ha, đất xám 13,6 nghìn ha, đất đen 11,8 nghìn ha, đất phù sa 13,6 nghìn ha và đất mùn trên núi cao 2,2 nghìn ha.

- Sắn có 158,7 nghìn ha, trồng trên đất đỏ vàng 98,4 nghìn ha, trên đất xám 46,8 nghìn ha, trên đất đen 11,5 nghìn ha và trên đất dốc tụ 2 nghìn ha.

**Bảng 8: Diện tích các hệ thống sử dụng đất vùng Tây Nguyên**

*Đơn vị: 1000 ha*

Tên đất	Diện tích (1000 ha)	Tỷ lệ (%)	Cây hàng năm				Cây lâu năm						Đất khác	Đất CSD		
			Diện tích đã sử dụng	Lúa	Ngô	Sắn	Cây khác	Cà phê	Cao su	Điều	Hồ tiêu	Chè			Cây khác	Lâm nghiệp
C	0,2	0,00	0,2				0,1								0,1	
P	173,1	3,23	173,0	109,0	13,6		4,9						2,2		43,3	0,1
J	1,5	0,03	0,9	0,0											0,9	0,6
X	538,2	10,03	537,9	29,7	13,6	46,3	92,4	4,0	6,1	72,5	0,3		21,3	231,8	15,9	4,3
Xk	2,2	0,04	2,1	0,0			0,5			0,1			1,3	0,2	0,0	0,1
R	89,3	1,66	88,6	13,6	11,8	11,5	28,4	3,7		0,3	0,1		7,2	6,2	5,8	0,7
F	3691,5	68,79	3.636,7		132,0	98,4	346,6	609,5	244,8	5,6	90,8	12,6	331,0	1.567,5	201,8	50,9
H	631,5	11,77	616,7	0,0	2,2								20,2	593,1	1,2	14,8
A	0,6	0,01	0,0	0,0											0,0	0,6
D	69	1,29	67,0	27,8		2,0	9,3			1,7			1,9	21,1	3,2	2,0
E	173,2	3,23	62,4	0,0										62,4	0,0	110,8
<b>Cộng</b>	<b>5.370,3</b>	<b>100,00</b>	<b>5.185,5</b>	<b>180,1</b>	<b>173,2</b>	<b>158,2</b>	<b>482,2</b>	<b>617,2</b>	<b>250,9</b>	<b>80,2</b>	<b>91,2</b>	<b>12,6</b>	<b>385,1</b>	<b>2.482,3</b>	<b>272,2</b>	<b>184,9</b>

(Nguồn: Viện QH&TKNN, 2019)

- Cây hàng năm khác 482,2 nghìn ha, trồng trên đất đỏ vàng 346,6 nghìn ha, đất xám 92,4 nghìn ha, đất đen 28,4 nghìn ha, đất phù sa 4,9 nghìn ha, đất dốc tụ 9,3 nghìn ha, đất cát 0,1 nghìn ha và đất xám khô hạn 0,5 nghìn ha.

- Cà phê có 617,2 nghìn ha, trồng trên đất bazan và đất đỏ vàng khác 609,5 nghìn ha, còn 4 nghìn ha trên đất xám và 3,7 nghìn ha trồng trên đất đen.

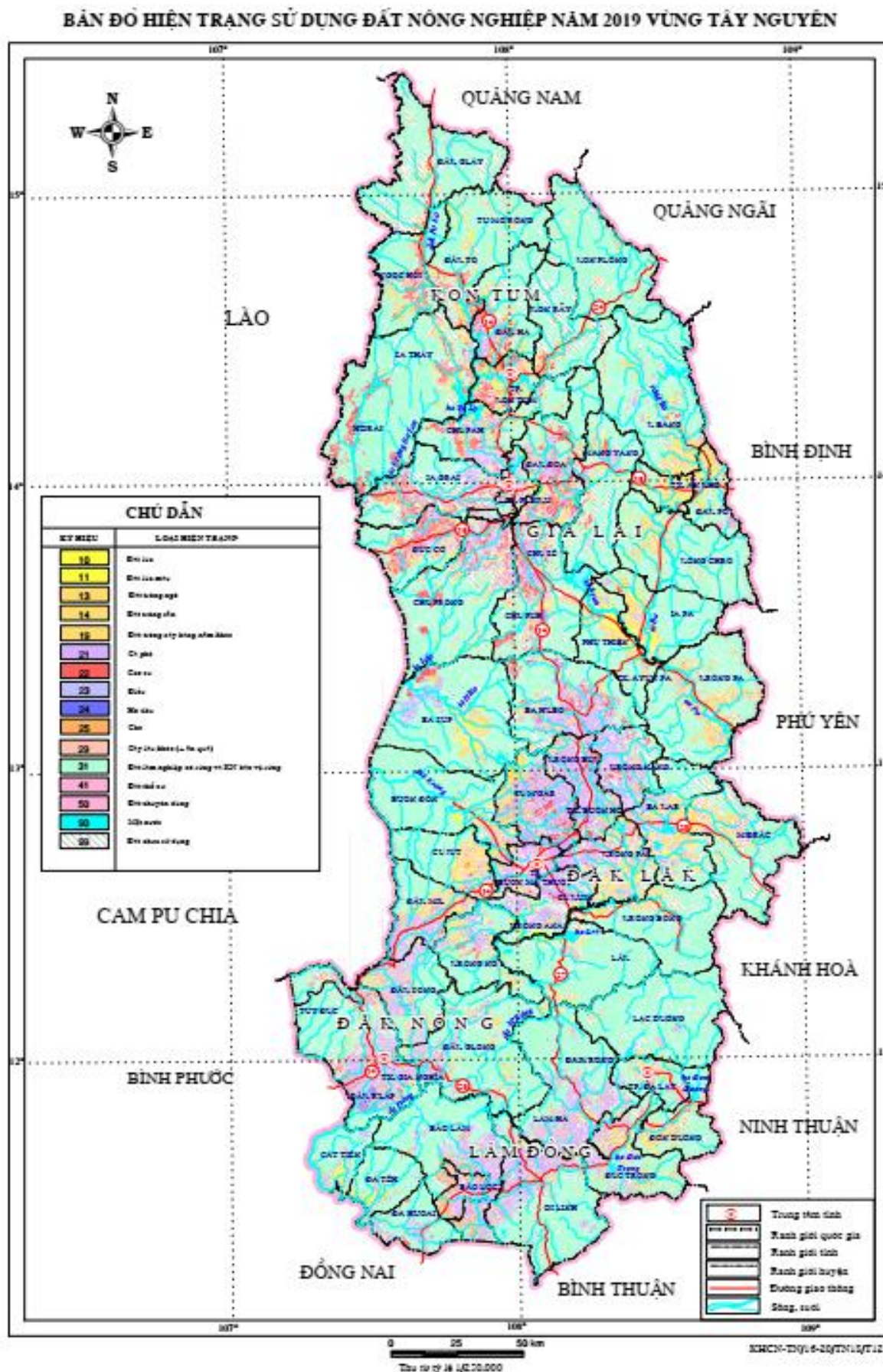
- Cao su có 250,9 nghìn ha, được trồng chủ yếu trên đất bazan và đất đỏ vàng khác 244,8 nghìn ha, 6,1 nghìn ha trên đất xám.

- Điều có 80,2 nghìn ha, được trồng trên đất xám 72,5 nghìn ha, đất đỏ vàng khác 5,5 nghìn ha, đất dốc tụ 1,7 nghìn ha và còn lại 0,4 nghìn ha trên đất đen và đất vùng bán khô hạn.

- Hồ tiêu có diện tích 91,2 nghìn ha, được trồng chủ yếu trên đất bazan và đất đỏ vàng khác tới 90,8 nghìn ha, trên đất xám và đất đen chỉ có 0,4 nghìn ha.

- Cây lâu năm khác có 385,1 nghìn ha gồm cây ăn quả, ca cao và cây lâu năm khác được trồng chủ yếu trên đất đỏ vàng 331 nghìn ha, tiếp đến là đất xám 21,3 nghìn ha, đất đen 7,2 nghìn ha và rải rác trên đất phù sa, đất xám vùng bán khô hạn, đất dốc tụ và đất mùn vàng đỏ trên núi.

- Đất lâm nghiệp có diện tích 2.482,3 nghìn ha, được trồng chủ yếu trên đất bazan và đất đỏ vàng khác 1.567,5 nghìn ha, 593,1 nghìn ha trồng trên



**Hình 1: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 vùng Tây Nguyên**

đất mùn vàng đỏ trên núi, 231,8 nghìn ha trên đất xám, 6,2 nghìn ha trên đất đen, 21,1 nghìn ha trên đất dốc tụ và 62,4 nghìn ha trên đất xói mòn trơ sỏi đá.

- Đất chưa sử dụng: toàn vùng còn 184,9 nghìn ha, phân bố trên hầu hết các loại đất nhưng nhiều nhất là đất xói mòn trơ sỏi đá với 110,8 nghìn ha, đất đỏ vàng 50,9 nghìn ha, đất mùn vàng đỏ trên núi cao 14,8 nghìn ha, đất xám 4,3 nghìn ha, đất dốc tụ 2,0 nghìn ha, các loại đất khác 2,1 nghìn ha.

- Đất khác gồm các loại đất phi nông nghiệp (không kể sông suối, hồ ao và núi đá) 272,2 ha, phân bố trên hầu hết các loại đất nhưng tập trung nhiều trên đất đỏ vàng 201,8 nghìn ha, đất phù sa 43,3 nghìn ha, đất xám 15,9 nghìn ha, đất đen 5,8 nghìn ha và đất dốc tụ 3,2 nghìn ha.

#### ***2.1.4. Đánh giá thực trạng sản xuất cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực ở Tây Nguyên***

Đã hình thành được các vùng tập trung sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa, phát huy được lợi thế của vùng như: Vùng cà phê Buôn Ma Thuật, vùng cao su, hồ tiêu Gia Lai, lúa Ayunpa, Ea Sup, ngô Eakar... Đây cũng là vùng động lực gắn kết giữa sản xuất - chế biến - tiêu thụ và xuất khẩu.

- Cây lúa: Là cây lương thực quan trọng góp phần ổn định về xã hội. Mặc dù Tây Nguyên không phải là vùng có thế mạnh về sản xuất lúa (chiếm 3,0% về diện tích và 2,8% về sản lượng so với cả nước) nhưng diện tích, năng suất và sản lượng lúa vẫn tăng nhanh: Năm 2010 có 218,4 nghìn ha, sản lượng 1.042,9 nghìn tấn, năm 2015 đạt 237,7 nghìn ha, năng suất đạt 50,93 tạ/ha, sản lượng đạt 1.209,8 nghìn tấn và đến năm 2019 diện tích đạt 180,1 nghìn ha, năng suất bình quân 56,16 tạ/ha, sản lượng đạt 1.379,68 nghìn tấn. Lương thực bình quân đầu người do đó cũng tăng nhanh theo thời gian, từ 413,8 kg năm 2010 lên 423,5 năm 2015 và 435,7 kg năm 2019. Tây Nguyên không những đã tự túc được lương thực cho nhân dân trong vùng mà còn dư để phục vụ chăn nuôi.

Tuy nhiên, sản xuất lúa ở Tây Nguyên vài năm trở lại đây gặp nhiều khó khăn do là vùng có điều kiện khí hậu, thời tiết diễn biến khá phức tạp gây bất lợi cho sản xuất nông nghiệp. Tình hình hạn hán diễn ra ngày càng gay gắt nên sản

xuất lúa kém hiệu quả, người trồng lúa vẫn nghèo, chịu nhiều rủi ro. Vì vậy, các địa phương trong vùng đã có nhiều mô hình chuyển đổi cây trồng trên đất lúa mang lại hiệu quả kinh tế cao như: ngô, lạc, rau,...

**Bảng 9: Kết quả sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên**

TT	Hạng mục	Toàn vùng Tây Nguyên			
		2010	2015	2019	Tăng, giảm (2019/2010)
<b>1</b>	<b>Lúa</b>				
	DT (ha)	218,37	237,53	245,69	27,32
	NS (tạ/ha)	47,76	50,93	56,16	8,40
	SL (Tấn)	1.042,89	1.209,80	1.379,68	336,79
<b>2</b>	<b>Ngô</b>				
	DT (ha)	236,60	241,23	213,95	-22,65
	NS (tạ/ha)	49,22	53,71	56,38	7,16
	SL (Tấn)	1.164,60	1.295,62	1.206,32	41,72
<b>3</b>	<b>Sắn</b>				
	DT (ha)	133,20	158,96	158,67	25,47
	NS (tạ/ha)	163,63	177,80	179,68	16,05
	SL (Tấn)	2.179,50	2.826,33	2.850,92	671,42
<b>4</b>	<b>Cà phê</b>				
	DT (ha)	490,69	584,06	617,18	126,49
	NS (tạ/ha)	22,47	25,19	26,91	4,44
	SL (Tấn)	1.026,73	1.365,43	1.511,50	484,77
<b>5</b>	<b>Cao su</b>				
	DT (ha)	180,90	258,92	250,92	70,02
	NS (tạ/ha)	14,03	14,33	13,59	-0,44
	SL (Tấn)	210,50	193,78	219,31	8,80
<b>6</b>	<b>Tiêu</b>				
	DT (ha)	18,60	53,86	91,23	72,63
	NS (tạ/ha)	30,33	31,24	28,77	-1,56
	SL (Tấn)	47,90	102,33	176,63	128,73
<b>7</b>	<b>Điêu</b>				
	DT (ha)	87,20	68,40	81,01	-6,19
	NS (tạ/ha)	9,08	9,82	8,66	-0,42
	SL (Tấn)	52,78	64,73	62,92	10,14
<b>8</b>	<b>Chè</b>				
	DT (ha)	25,00	17,28	12,57	-12,42
	NS (tạ/ha)	89,28	112,42	117,64	28,36
	SL (Tấn)	208,50	185,78	143,97	-64,53

(Nguồn: Niên giám thống kê các tỉnh Tây Nguyên 2020)

- Cây ngô: Là cây lương thực thứ 2 sau cây lúa được trồng ở cả 5 tỉnh



Tây Nguyên nhưng tập trung nhiều nhất ở Đắk Lắk, Đắk Nông và Gia Lai. Tây Nguyên là vùng có điều kiện đất đai, khí hậu thích hợp với cây ngô nên hiện cây ngô chiếm 21,2% về diện tích và chiếm 25,6% về sản lượng ngô cả nước. Diện tích ngô tăng từ 236,6 nghìn ha năm 2010 lên 241,23 nghìn ha năm 2015, đến năm 2019 giảm xuống còn 213,95 nghìn ha. Năng suất ngô tăng từ 49,2 tạ/ha năm 2010 lên 53,51 tạ/ha năm 2015 và đạt 56,3 tạ/ha năm 2019.

Chính vì vậy, sản lượng ngô cũng có xu hướng tăng từ 1.164 nghìn tấn năm 2010 lên 1.295 tấn năm 2015 và đạt 1.206,32 nghìn tấn năm 2019. Đây là hướng phát triển tốt và việc tăng sản lượng ngô là cần thiết vì nước ta đang nhập khẩu ngô phục vụ sản xuất thức ăn chăn nuôi.

Hiện nay, các tỉnh Tây Nguyên đã chuyển phần lớn diện tích lúa rẫy, năng suất thấp sang trồng ngô lai mang lại hiệu quả kinh tế cao. Diện tích gieo trồng ngô đạt trên 210 nghìn ha gieo trồng, với sản lượng mỗi năm đạt từ 1,2 triệu tấn ngô hạt trở lên. Diện tích ngô Hè thu là 177 nghìn ha trên đất lúa rẫy (Đắk Lắk 82 nghìn ha). Đắk Lắk là địa phương sớm chuyển diện tích đất nương rẫy gieo trồng lúa cạn năng suất thấp, kém hiệu quả sang trồng ngô lai và hiện nay có diện tích ngô lai nhiều nhất so với các tỉnh Tây Nguyên, với gần 120 nghìn ha, đạt sản lượng 660 nghìn tấn/năm trở lên.

Các giống ngô lai được gieo trồng đại trà: LVN10, NK46, NK54, DK888, G49, LVN146, LVN61... thích hợp với điều kiện đất đai, khí hậu ở Tây Nguyên cho năng suất cao, trung bình 60 tạ/ha, các vùng trọng điểm ngô như Đắk Lắk, Đắk Nông đạt 65 - 70 tạ/ha. Ngô là cây xóa đói giảm nghèo nên hàng năm đều khai hoang, chuyển các cây trồng cạn trên nương rẫy kém hiệu quả sang trồng ngô, mỗi mùa vụ thu nhập từ cây ngô lai được hàng chục triệu đồng.

Tuy sản lượng ngô hạt nhiều, nhưng công nghiệp chế biến ngô còn yếu, chủ yếu xuất bán thô (ngô hạt) nên giảm giá trị gia tăng của sản phẩm ngô. Vì vậy, các địa phương cần khuyến khích, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các nhà máy chế biến ngô, chủ yếu tinh chế để nâng cao giá trị gia tăng, tăng thu nhập cho người trồng ngô.

- Cây sắn: Trồng và chế biến sắn công nghiệp được coi là một trong những chương trình lớn trong phát triển các cây trồng làm nguyên liệu sản xuất Etanol. Chính phủ đã phê duyệt Chương trình phát triển sắn đến năm 2020. Năm 2010 diện tích toàn vùng mới chỉ có 133,2 nghìn ha, tăng lên 158,96 năm 2015 và 158,67 nghìn ha năm 2019. Năng suất của cây sắn cũng tăng lên không ngừng. Năng suất bình quân hiện nay là 179,68 tạ/ha/vụ, sản lượng đạt 2.851 nghìn tấn. Sắn hiện đang là cây trồng có sức cạnh tranh cao ở vùng Tây Nguyên và hiện đang có sự tranh chấp gay gắt với cây bông, mía và ngô.

- Cây cà phê: Là cây quan trọng nhất trong các cây công nghiệp xuất khẩu của nước ta. Việt Nam đứng thứ 2 thế giới về sản lượng cà phê và là nước xuất khẩu cà phê với lớn nhất thế giới. Trong đó, diện tích cà phê ở Tây Nguyên năm 2019 đã đạt tới 617,18 nghìn ha, chiếm trên 90% diện tích và 94% về sản lượng so với cả nước. Từ năm năm 2010 đến nay diện tích cà phê tăng đều từ 490,69 nghìn ha năm 2010 lên 584,06 nghìn ha năm 2015 và đến năm 2019 đạt 617,18 nghìn ha, sản lượng cà phê nhân đạt 1,5 triệu tấn.

Với diện tích và sản lượng chiếm khoảng 90% so toàn quốc, kim ngạch xuất khẩu khoảng 2 tỷ USD mỗi năm. Các tỉnh Tây Nguyên đã đưa Việt Nam trở thành nước xuất khẩu cà phê hàng đầu thế giới, cà phê đã trở thành sản phẩm chủ lực của Tây Nguyên và của Việt Nam.

Ngành cà phê đang đứng trước thách thức lớn để có thể phát triển do thiếu nước tưới, thâm canh cao quá mức bằng bón phân hóa học, sâu bệnh phát sinh nhiều. Vì vậy, cần thiết phải có Chương trình Quốc gia phát triển bền vững cây cà phê. Trong đó lưu ý tất cả các vấn đề từ mục tiêu phát triển, giải pháp kỹ thuật, tài chính, tổ chức sản xuất, quy hoạch, tiêu chuẩn chất lượng, thị trường, chế biến rang xay, cà phê hòa tan... cho phát triển cà phê.

- Cây cao su: Là cây công nghiệp quan trọng thứ 2 sau cà phê. Đất trồng cao su phần lớn là đất đỏ bazan tốt nên năng suất mủ cao su đạt khá 14 - 15 tạ/ha. Từ năm 2010 - 2015 diện tích và năng suất đều tăng, năm 2015 đạt diện tích cao nhất là 258,92 nghìn ha, đến năm 2019 giảm xuống còn 250,92 nghìn

ha do thanh lý các vườn cao su già cỗi. Hiện nay, cao su Tây Nguyên chiếm 26% về diện tích, 85% về năng suất và 17% về sản lượng cao su toàn quốc (đứng thứ 2 sau vùng Đông Nam Bộ). Mặc dù có sự phát triển với tốc độ khá cao trong 10 năm qua (tốc độ tăng bình quân 5,6%/năm về diện tích, 10,7%/năm về sản lượng) nhưng vấn đề chính để cao su phát triển là tăng năng suất mủ cao su trên 1 ha bằng cách tổ chức lại sản xuất, đầu tư cho chế biến đa dạng hoá sản phẩm của ngành cao su. Một số diện tích cao su trên đất tầng mỏng và một số diện tích khi hết chu kỳ khai thác có thể chuyển sang cây khác.

- Cây điều: Năm 2010, diện tích 87,2 nghìn ha, năng suất 9,08 tạ/ha và sản lượng 52,78 nghìn tấn. Từ năm 2010 đến năm 2015 cây điều ở Tây Nguyên có xu hướng giảm diện tích xuống 68,4 nghìn ha nhưng từ năm 2015 trở lại đây diện tích điều đã tăng lên 80,2 nghìn ha năm 2019, nhưng năng suất giảm do điều bị thoái hóa nhanh.

Giá thành sản xuất điều ở Tây Nguyên tương đối cao so với vùng Đông Nam bộ. Vì vậy, việc áp dụng giống cây điều mới nhằm thay thế dần những giống đã thoái hóa cũng như vườn cây cần cỗi sẽ là một cơ hội tốt để phát triển điều ở Tây Nguyên. Điều kiện đất đai, khí hậu ở Đông Nam Bộ và Tây Nguyên là khá phù hợp cho trồng điều, song hiện nay cây điều vẫn cho thu nhập thấp do các nguyên nhân. Thứ nhất, quan điểm nhiều người vẫn cho điều là cây dễ tính, không cần đầu tư vẫn cho thu hoạch. Vì vậy, năng suất ngày càng giảm (ở Đông Nam Bộ bình quân khoảng 1 tấn hạt/ha; ở Tây Nguyên khoảng 8 - 9 hạt/ha). Thứ hai, do ảnh hưởng của BĐKH (mưa phùn trong thời kỳ ra hoa, hoặc nhiệt độ không khí quá cao trong giai đoạn thụ phấn của hoa điều), sâu bệnh hại ngày càng phát triển và gây hại nghiêm trọng (bọ xít muỗi, bệnh thán thư...) làm cho cây điều không thể ra hoa hoặc đậu quả rất kém. Thứ ba, giá cả bấp bênh và ở mức thấp (từ năm 2011 có xu hướng cao và năm 2019 đạt trên 40.000 đồng/kg). Đáng lưu ý là đa số diện tích điều hiện nay là trồng trên đất lâm nghiệp, đất có độ phì thấp, độ dốc lớn, khó khăn nguồn nước nếu chuyển đổi diện tích này sang trồng cà phê và cây ăn quả sẽ đối mặt với rủi ro như: đầu tư cao và năng

suất thấp vì đất đai, địa hình không phù hợp.

- Cây hồ tiêu: Năm 2010 diện tích là 18,6 nghìn ha và sản lượng đạt 47,9 nghìn tấn, chiếm hơn 36% về diện tích và 43% về sản lượng hồ tiêu cả nước, đặc biệt giai đoạn 2013 - 2017 diện tích trồng hồ tiêu tăng rất nhanh lên 53,86 nghìn ha năm 2015 do giai đoạn này giá hồ tiêu đạt cao, thu nhập của người trồng hồ tiêu đạt bình quân 1 tỷ đồng/ha, đến năm 2019 diện tích hồ tiêu đã đạt 91,23 nghìn ha, tăng gấp gần 5 lần so với năm 2010. Nguyên nhân là do giá hạt tiêu xuất khẩu cao, từ năm 2010 - 2015 giá hạt tiêu ở mức 6.800 - 9.014 USD/tấn đưa Tây Nguyên trở thành vùng xuất khẩu hạt tiêu đứng thứ 2 của Việt Nam. Nông dân ở vùng trồng tiêu nổi tiếng như Chư Sê (Gia Lai), Buôn Ma Thuột (Đắk Lắk) có nhiều kinh nghiệm và kỹ thuật thâm canh nên năng suất hồ tiêu cao hơn so với toàn quốc 1,27 lần. Giá thành sản xuất hồ tiêu ở Tây Nguyên thấp, khoảng 850 - 900USD/tấn (sau Bình Phước 800 USD/tấn). Hồ tiêu Việt Nam được thị trường đánh giá cao về mùi vị, màu sắc, độ dầu... của hồ tiêu, đặc biệt là mùi vị hơn hồ tiêu của Malaysia, Ấn Độ, Indônêxia, đây thực sự là điểm mạnh của chất lượng đối với sản phẩm hạt tiêu của Tây Nguyên.

Diện tích hồ tiêu ở Tây Nguyên tăng mạnh do có hiệu quả kinh tế rất cao nhưng cũng đang đứng trước nguy cơ thiếu bền vững, hiện nay giá tiêu hạt đang rất thấp chỉ 50 - 60 nghìn đồng/kg, ngoài ra một số diện tích tiêu trồng trên đất tầng mỏng hoặc đất dốc cao không được tưới, chỉ bón phân hóa học đã làm mất cân bằng dinh dưỡng trong đất dẫn đến sâu, bệnh trên cây tiêu phát triển lan rộng, nhiều diện tích tiêu phải phá bỏ.

- Cây chè: Được trồng chủ yếu ở Lâm Đồng và một phần ở Gia Lai, nơi có ưu thế về khí hậu lạnh hơn. Diện tích trồng chè giảm mạnh từ 25 nghìn ha năm 2010 xuống còn 12,6 nghìn ha năm 2019 (giảm gần 2 lần). Diện tích chè ở Lâm Đồng giảm mạnh do người dân chuyển đổi sang trồng cà phê, cây ăn quả có hiệu quả kinh tế cao hơn. Tuy nhiên, năng suất chè búp tươi tăng từ 89,3 tấn/ha năm 2010 lên 117,6 tấn/ha năm 2019 do trồng giống mới. Sản lượng chè toàn vùng hiện nay là 145 nghìn tấn, giảm 55 nghìn tấn so với năm 2010.

### 2.1.5. Hiệu quả sử dụng đất trồng cây công nghiệp và cây lương thực

#### a. Cây cà phê

Điều tra trên các loại đất Fk, Fu, Fs, Xa và đất khác ở 5 tỉnh, kết quả tính toán và tổng hợp trên 1 ha cho chu kỳ 25 năm, thời gian KTCB 3 năm, thời gian kinh doanh 22 năm. Giá bán cà phê nhân bình quân 15 năm là 33.000 đồng/kg.

**Bảng 10: Chi phí và hiệu quả trồng cà phê theo loại đất**  
(Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất)

Hạng mục	Đắk Lắk		Gia Lai	Lâm Đồng		Đắk Nông
	Fk+Fu	Đất khác	Đất khác	Fk + Fu	Đất khác	Fk +Fu
<b>I. Tổng chi phí (triệu đồng)</b>	<b>1.708,3</b>	<b>1.725,1</b>	<b>1.660,7</b>	<b>1.602,7</b>	<b>1.669,2</b>	<b>1.619,6</b>
<b>1. KTCB</b>	<b>142,0</b>	<b>145,3</b>	<b>150,4</b>	<b>127,6</b>	<b>90,2</b>	<b>123,5</b>
a. Chi vật chất	62,9	85,9	52,8	85,9	66,9	67,6
b. Chi lao động	52,5	39,5	55,5	18,6	18,8	50,9
TĐ: Lao động thuê	8,7	7,2	20,3	2,3	2,5	20,1
c. Chi khác	26,6	19,9	42,1	23,1	4,5	5,0
<b>2. Kinh doanh</b>	<b>1.566,3</b>	<b>1.579,9</b>	<b>1.510,4</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.579,0</b>	<b>1.496,1</b>
a. Chi vật chất	783,8	799,3	679,8	858,5	767,5	885,7
b. Chi lao động	602,1	628,0	601,8	440,0	646,1	538,2
TĐ: Lao động thuê	193,4	226,9	253,4	176,0	257,4	257,3
c. Chi khác	180,4	152,5	228,7	176,7	165,4	72,2
<b>II. Tổng giá trị cả chu kỳ</b>	<b>2.133,9</b>	<b>2.025,0</b>	<b>1.939,9</b>	<b>1.930,9</b>	<b>1.923,9</b>	<b>2.063,6</b>
<b>III. Tổng thu nhập cả chu kỳ</b>	<b>816,4</b>	<b>688,4</b>	<b>605,8</b>	<b>571,4</b>	<b>641,3</b>	<b>740,0</b>
<b>IV. Lãi gộp cả chu kỳ</b>	<b>425,6</b>	<b>299,9</b>	<b>279,2</b>	<b>328,2</b>	<b>254,7</b>	<b>444,0</b>
Lãi bình quân năm/ha	17,0	12,0	11,2	13,1	10,2	17,8
Tỷ suất sợi nhuận (%)	24,9	17,6	16,9	20,5	15,3	27,4
Năng suất BQ cả chu kỳ (tấn/ha)	2,85	2,71	2,67	2,73	2,65	2,80
Giá thành cà phê nhân (1.000 đ/kg)	19,99	21,26	20,72	19,57	21,00	19,28

(Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019)

- Tổng chi phí đầu tư cho cả chu kỳ của cây cà phê khá cao, trung bình 1.664,3 triệu đồng. Trong đó, đất xám ở Đắk Lắk có mức đầu tư cao nhất là 1.725,1 triệu đồng và thấp nhất trên đất Fk ở Lâm đồng với 1.602,7 triệu đồng.

- Chi phí cho thời kỳ KTCB và trồng mới trên các loại đất bình quân 129,8 triệu đồng, phổ biến từ 127 - 140 triệu đồng, chiếm 7 - 8% mức đầu tư cả chu kỳ. Trên đất có mức độ thích hợp kém hơn như đất đỏ vàng, đất xám mức đầu tư cao hơn 8,5 - 12%. Trong đó, đầu tư trồng mới từ 40 - 48,8 triệu đồng/ha.

- Chi phí cho thời kỳ kinh doanh 22 năm khoảng 1.475 triệu đồng đến

1.579 triệu đồng (69,7 triệu đồng/ha/năm). Trên các loại đất khác nhau thường có mức đầu tư khác nhau, trên đất Fk và Fu phổ biến ở mức 1.566,3 triệu đồng ở Đắk Lắk; 1.496,1 triệu đồng ở Đắk Nông và 1.475,1 triệu đồng ở Lâm Đồng. Do Lâm Đồng có khí hậu ôn hòa và thuận lợi nên đầu tư chăm sóc ít hơn 4 tỉnh. Trong khi đó trên đất khác, mức đầu tư cho cây cà phê là 1.579 triệu đồng ở Lâm Đồng; 1.579,9 triệu đồng ở Đắk Lắk và 1.510,4 triệu đồng ở Gia Lai. Trong TKKD, chi phí vật chất 51,86%, chi phí lao động 37,54%, trong đó lao động thuê chiếm tới 39,47% tổng chi phí lao động và chi phí khác chiếm 10,6%.

- Tổng giá trị sản lượng cả chu kỳ bình quân khoảng 2.002,9 triệu đồng (80,1 triệu đồng/ha/năm). Trên đất Fk ở Đắk Lắk có giá trị sản lượng cao nhất với 2.133,9 triệu đồng và 2.063,6 triệu đồng ở Đắk Nông. Trên các nhóm đất còn lại, giá trị sản lượng từ 1.923,9 - 2.025 triệu đồng.

- Tổng thu nhập bình quân cả chu kỳ sau khi đã trừ đi chi phí vật chất, chi phí khác và lao động thuê là 687,2 triệu đồng, lãi gộp cả chu kỳ 338,6 triệu đồng (13,5 triệu đồng/ha/năm). Trong đó, trên đất Fk ở Đắk Nông có mức lãi cao nhất với 444 triệu đồng và ở Đắk Lắk 425,6 triệu đồng. Trên đất khác thấp nhất 254,7 triệu đồng ở Lâm Đồng, còn lại là từ 299 - 328 triệu đồng/chu kỳ.

- Giá thành cà phê nhân bình quân là 20.300 đồng/kg, trong khi đó giá bán bình quân 15 năm ở Đắk Lắk là 34.000 đồng, ở Đắk Nông là 33.500 đồng và ở các tỉnh còn lại là 33.000 đồng.

- Năng suất cà phê nhân bình quân 15 năm của vùng là 27,4 tạ/ha, trong đó năng suất đạt cao nhất trên đất Fk ở Đắk Lắk với 28,5 tạ/ha và thấp nhất trên đất khác ở Lâm Đồng với 26,5 tạ/ha, các đất còn lại năng suất từ 27 - 28 tạ/ha.

Như vậy, trồng cà phê trên đất Fk ở Đắk Lắk, Lâm Đồng và Đắk Nông đạt hiệu quả cao nhất. Trồng cà phê trên đất khác ở Lâm Đồng cho năng suất kém nhất và hiệu quả kinh tế cũng kém nhất.

#### *b. Cây cao su*

Điều tra trên đất Fk, Fu và đất xám ở Đắk Lắk, Gia Lai và Kon Tum theo hình thức quản lý: doanh nghiệp và tiểu điền. Kết quả tính toán trên 1 ha, chu kỳ

35 năm, thời gian KTCB 7 năm, thời gian kinh doanh 28 năm.

**Bảng 11: Chi phí và hiệu quả trồng cao su theo loại đất và hình thức quản lý (Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất)**

TT	Hạng mục chi phí	Doanh nghiệp		Tiểu điền	
		Đất bazan	Đất xám	Đất bazan	Đất xám
<b>I</b>	<b>Tổng chi phí (triệu đồng)</b>	<b>737,7</b>	<b>743,3</b>	<b>696,1</b>	<b>715,4</b>
1	Trồng mới và KTCB	82,1	90,7	84,6	97,1
2	Chi phí hàng năm	655,6	652,6	611,6	618,3
-	Chăm sóc, tưới, thu hoạch	577,8	579,2	529,4	539,5
-	Chế biến, bảo quản	77,7	73,4	82,2	78,8
<b>II</b>	<b>Tổng sản lượng cả chu kỳ (tấn/ha)</b>	<b>45,73</b>	<b>43,18</b>	<b>41,10</b>	<b>39,40</b>
	Năng suất bình quân	1,83	1,73	1,64	1,58
<b>III</b>	<b>Giá bán bình quân (1000 đồng/kg)</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>
<b>IV</b>	<b>Tổng doanh thu (triệu đồng)</b>	<b>1.243,3</b>	<b>1.179,6</b>	<b>1.121,1</b>	<b>1.078,6</b>
1	Lãi gộp cả chu kỳ	505,6	436,3	425,0	363,2
2	Lãi bình quân/năm	15,8	12,5	12,1	11,0

(Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019)

- Tổng chi phí cho 1 ha cao su cả chu kỳ trung bình từ 696,1 triệu đồng trên đất bazan trồng tiểu điền đến 743,3 triệu đồng trên đất xám trồng ở các doanh nghiệp (chi phí KTCB khoảng trên 10%, còn lại là chi phí TKKD).

- Mức đầu tư trồng mới cho 1ha cao su cũng không có sự khác biệt nhiều giữa các loại đất và hình thức quản lý, thấp nhất là trên đất bazan với 12,1 triệu đồng và cao nhất trên đất xám với 14,6 triệu đồng.

- Chi phí cho cả TKKD bình quân trên 600 triệu đồng, trong đó cao su trồng ở các doanh nghiệp có mức đầu tư 655,6 triệu đồng trên đất bazan và 652,6 triệu đồng trên đất xám. Đối với cao su trồng tiểu điền mức đầu tư thấp hơn, khoảng 611,6 triệu đồng trên đất bazan và 618,3 triệu đồng trên đất xám. Bình quân mỗi năm 1ha cao su được đầu tư khoảng 20,5 triệu đồng, trong đó chi phí vật chất chiếm khoảng 32%, chi phí lao động chiếm 50%, còn lại là chi khác. Trong chi phí lao động, lao động thuê chiếm 72,5%.

- Với năng suất bình quân khoảng 17 tạ/ha và giá mủ khô cao su bình quân 15 năm khoảng 25.000 đồng/kg thì giá trị sản lượng 1ha cao su đạt khá cao, từ 1.078,6 triệu đồng trên đất xám đến 1.243,3 triệu đồng trên đất bazan, đạt giá trị sản lượng 35 triệu đồng/ha/năm.

- Lợi nhuận 1ha cao su tính cho cả chu kỳ trên 400 triệu đồng, trong đó cao nhất là trên đất bazan ở các doanh nghiệp 505,6 triệu đồng (15,8 triệu đồng/năm), tiếp theo là trên đất xám 436,3 triệu đồng (12,5 triệu đồng/năm), trên đất bazan trồng tiêu điền là 425 triệu đồng (12,1 triệu đồng/năm) và thấp nhất là trên đất xám trồng tiêu điền 363,2 triệu đồng (11 triệu đồng/năm).

- Tỷ suất lợi nhuận trên đất bazan và đất xám trồng ở các doanh nghiệp đạt cao nhất với 63,42% tương ứng với giá thành 18.350 đồng/kg mủ khô trên đất bazan và 53,69% tương ứng với giá thành 19.520 đồng/kg mủ khô trên đất xám. Đối với cao su tiêu điền là 52,7% và 19.750 đồng/kg mủ khô trên đất bazan và 44,9% tương ứng với giá thành 21.240 đồng/kg mủ khô trên đất xám.

Như vậy, xét về hiệu quả sản xuất theo loại đất: cao su trồng trên các loại đất nguồn gốc bazan có chi phí đầu tư KTCB và chi phí hàng năm thấp hơn, đồng thời cho năng suất và hiệu quả cao hơn từ 8 - 10% so với cao su trồng trên các loại đất xám. Hiệu quả sản xuất cao su theo hình thức quản lý: cao su quốc doanh có chi phí đầu tư cao hơn, nhưng cho hiệu quả kinh tế cao hơn so với cao su tiêu điền. Tuy nhiên, hiện nay diện tích cao su mới trồng hoặc đang kinh doanh bị đốn chặt chuyển đổi sang cây trồng khác do giá mủ xuống thấp.

### *c. Cây hồ tiêu*

Điều tra trên các loại đất Fk, Fu, Xa và đất khác ở các tỉnh Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông. Kết quả tính toán và tổng hợp trên 1 ha cho chu kỳ 18 năm, thời gian KTCB 2 năm, thời gian kinh doanh 15 năm.

- Tổng chi phí cho cả chu kỳ của cây tiêu ở Tây Nguyên cũng khá cao, trung bình 1.134,2 triệu đồng/ha và có sự khác biệt giữa các loại đất ở các tỉnh. Trên đất Fk + Fu ở Đắk Lắk có mức đầu tư cao nhất 1.208,8 triệu đồng, tiếp đến là đất Fk + Fu ở Gia Lai 1.193,35 triệu đồng, đất đỏ vàng và đất xám ở Đắk Lắk 1.125,15 triệu đồng, đất Fk +Fu ở Đắk Nông 1.170,6 triệu đồng. Sự chênh lệch về mức độ đầu tư giữa các loại đất và giữa các tỉnh chủ yếu do hình thức làm trụ tiêu. Nếu xây trụ bằng bê tông hoặc bằng gỗ thì mức đầu tư thường cao hơn trụ cây từ 100 - 200 triệu đồng/ha.



**Bảng 12: Chi phí và hiệu quả trồng hồ tiêu theo loại đất**  
(*Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất*)

Hạng mục	Đắk Lắk		Gia Lai	Đắk Nông	
	Fk +Fu	Đất khác	Fk + Fu	Fk + Fu	Đất khác
<b>I. Tổng chi phí (triệu đồng)</b>	<b>1.208,80</b>	<b>1.125,15</b>	<b>1.193,35</b>	<b>1.070,76</b>	<b>1.072,80</b>
<b>1. KTCB</b>	<b>248,2</b>	<b>171,3</b>	<b>250,83</b>	<b>135,94</b>	<b>137,2</b>
- Trồng mới	168,4	88,7	170	58,27	58,36
- Chăm sóc	79,8	82,6	80,83	77,67	78,84
<b>2. Thời kỳ kinh doanh</b>	<b>960,6</b>	<b>953,85</b>	<b>942,52</b>	<b>934,82</b>	<b>935,6</b>
- Chi vật chất	441,6	426,85	445,52	413,82	414,6
- Chi lao động	519	527	497	521	521
Trong đó: LĐ thuê	249	252	227	245,5	248,5
<b>II. Giá trị SL cả chu kỳ (triệu đ)</b>	<b>2.333,25</b>	<b>2.103,75</b>	<b>2.486,25</b>	<b>2.074,00</b>	<b>1.904,00</b>
<b>III. Thu nhập cả chu kỳ (triệu đ)</b>	<b>1.124,45</b>	<b>978,60</b>	<b>1.292,90</b>	<b>1.003,24</b>	<b>831,20</b>
<b>IV. Lãi gộp cả chu kỳ (triệu đ)</b>	<b>875,45</b>	<b>726,60</b>	<b>1.065,90</b>	<b>757,74</b>	<b>582,70</b>
<b>V. Lãi bình quân năm (triệu đ)</b>	<b>43,77</b>	<b>36,33</b>	<b>53,30</b>	<b>37,89</b>	<b>29,14</b>
<b>VI. Tỷ suất lợi nhuận (%)</b>	<b>72,42</b>	<b>64,58</b>	<b>89,32</b>	<b>70,77</b>	<b>54,32</b>
NS bình quân 15 năm (tạ/ha)	30,5	27,5	32,5	30,5	28
Giá thành tiêu hạt (1000đ/kg)	31,5	34,7	29,0	30,6	33,4

(*Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019*)

- Chi phí cho thời kỳ KTCB trung bình 188,69 triệu đồng, mức đầu tư này ở tỉnh Gia Lai cao nhất với 250,83 triệu đồng, thấp nhất ở Đắk Nông với 135,94 triệu đồng. Khác với cà phê, chi phí cho đầu tư làm nọc tiêu chiếm tới 70 - 80% tổng chi phí cho thời kỳ kiến thiết cơ bản.

- Chi phí cho TKKD bình quân trên các loại đất 945,48 triệu đồng, trong đó cao nhất là trên đất Fk ở Đắk Lắk với 960,6 triệu đồng, tiếp đến là trên đất đỏ vàng ở Đắk Lắk 953,85 triệu đồng, trên đất Fk ở Gia Lai khá cao 942,52 triệu đồng và thấp nhất là trên đất Fk ở Đắk Nông 934,82 triệu đồng. Bình quân mỗi năm đầu tư cho tiêu ở TKKD là 63 triệu đồng (chi phí vật chất 45,3%, chi phí lao động 54,7%), trong đó lao động thuê chiếm 47,2% chi phí lao động.

- Tổng giá trị sản lượng cả chu kỳ trung bình đạt 2.180,25 triệu đồng, trong đó tiêu trồng trên đất Fk ở Gia Lai đạt rất cao với 2.486,25 triệu đồng, tiếp đến là trên đất Fk ở Đắk Lắk đạt 2.333,25 triệu đồng, trên đất Fs ở Đắk Lắk đạt 2.103,75 triệu đồng, trên đất Fk ở Đắk Nông chỉ đạt 2.074 triệu đồng và thấp nhất là trên đất đỏ vàng ở Đắk Nông 1.904 triệu đồng.

- Tổng thu nhập cả chu kỳ đạt 1.046,08 triệu đồng, lợi nhuận 801,68 triệu đồng, tương ứng với mức giá bán bình quân 10 năm ở Đắk Lắk và Gia Lai là 45.000 đồng/kg và ở Đắk Nông là 40.000 đồng/kg. Lợi nhuận có sự chênh lệch khá lớn giữa đất Fk ở Gia Lai và đất đỏ vàng ở Đắk Nông. Ở Gia Lai, lợi nhuận 1.065,9 triệu đồng (53,3 triệu đồng/ha/năm); ở Đắk Nông trên đất Fk 757,74 triệu đồng (37,89 triệu đồng/ha/năm) và trên đất đỏ vàng 582,7 triệu đồng (29,14 triệu đồng/ha/năm). Tỷ suất lợi nhuận bình quân 70,28%, trong đó trên đất Fk ở Gia Lai 89,32% và đất đỏ vàng ở Đắk Nông 54,32%. Khoảng 3 năm trở lại đây giá tiêu hạt giảm mạnh xuống dưới 40.000 đồng/kg, có thời điểm chỉ 32.000 - 33.000 đồng/kg cộng với ảnh hưởng của thời tiết và sâu bệnh cây tiêu bị chết héo, không có năng suất nên nhiều hộ trồng tiêu bị lỗ nặng phải chuyển đổi sang các cây trồng khác có hiệu quả và tính bền vững cao hơn.

- Năng suất tiêu hạt bình quân cả chu kỳ là 29,8 tạ/ha, cao nhất ở Gia Lai với 32,5 tạ/ha và thấp nhất ở Đắk Nông với 28 tạ/ha.

- Giá thành tiêu hạt bình quân 31.850 đồng/kg và không có sự chênh lệch nhiều giữa các tỉnh trên các loại đất. Giá thành cao nhất ở Đắk Lắk trên đất đỏ vàng 34.700 đồng/kg và thấp nhất ở Gia Lai trên đất Fk là 29.000 đồng/kg.

#### *d. Cây điều*

Điều tra trên đất Xa, Fs và đất khác ở Gia Lai, Lâm Đồng và Đắk Nông. Kết quả tính toán và tổng hợp trên 1ha cho chu kỳ 26 năm, thời gian KTCB 4 năm, thời gian kinh doanh 22 năm.

- Tổng chi phí cho điều trên đất xám và đất đỏ vàng không có sự khác biệt lớn, từ 396 - 416 triệu đồng tính cho cả chu kỳ, trong đó riêng chi phí cho thời kỳ KTCB trên 41 triệu đồng/ha, chi phí trồng mới từ 10,5 - 11,5 triệu đồng. Chi phí cho thời kỳ KTCB trên 11 triệu đồng/ha/năm, chủ yếu đầu tư cho phân bón và làm cỏ.

- Chi phí cả TKKD từ 355 - 370 triệu đồng (16,6 triệu đồng/ha/năm), trong đó chi phí vật chất chiếm 61,37%, chi phí lao động chiếm 32,89% và chi phí khác chiếm khoảng 5,3%.

**Bảng 13: Chi phí và hiệu quả trồng điều theo loại đất**  
(*Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất*)

Hạng mục	Gia Lai	Lâm Đồng		Đắk Nông
	Xa	Xa	Đất khác	Đất khác
<b>I. Tổng chi phí</b>	<b>396,0</b>	<b>410,8</b>	<b>412,5</b>	<b>416,1</b>
<b>1. KTCB</b>	<b>41,2</b>	<b>44,2</b>	<b>46,4</b>	<b>46,0</b>
- Trồng mới + XDDR	10,5	10,8	12,2	11,5
- Chăm sóc	30,7	33,4	34,2	34,5
<b>2. Thời kỳ kinh doanh</b>	<b>354,8</b>	<b>366,6</b>	<b>366,1</b>	<b>370,04</b>
- Chi vật chất	215,6	224,7	225,7	226,6
- Chi lao động	121,2	122,4	120,4	121,44
Trong đó: LĐ thuê	30,7	42,8	41,8	42,24
- Chi khác	18	19,5	20	22
<b>II. Tổng giá trị SL cả chu kỳ</b>	<b>539</b>	<b>605</b>	<b>676,5</b>	<b>605</b>
<b>III. Tổng thu nhập cả chu kỳ</b>	<b>264,2</b>	<b>316,6</b>	<b>384,4</b>	<b>310,4</b>
<b>IV. Lãi gộp cả chu kỳ</b>	<b>143,0</b>	<b>194,2</b>	<b>264,0</b>	<b>188,9</b>
<b>V. Lãi bình quân năm</b>	<b>5,7</b>	<b>7,8</b>	<b>10,6</b>	<b>7,6</b>
<b>VI. Tỷ suất lợi nhuận (%)</b>	<b>36,1</b>	<b>47,3</b>	<b>64,0</b>	<b>45,4</b>
NS BQ 10 năm (tạ/ha)	9,8	11	12,3	11
Giá thành hạt điều (1000 đ/kg)	18,4	17,0	15,2	17,2

(*Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019*)

- Tổng giá trị sản lượng cả chu kỳ đạt từ 539,0 triệu đồng đến 676,5 triệu đồng, tương ứng với năng suất bình quân 10 năm là 11 tạ/ha và giá hạt điều bình quân 25.000 đồng/kg.

- Lãi gộp cả chu kỳ cũng khá thấp, và có sự chênh lệch giữa các loại đất ở các tỉnh. Trên đất khác ở Lâm Đồng đạt 264 triệu đồng, đất xám ở Đắk Nông đạt 194,2 triệu đồng và đất xám ở Gia lai chỉ đạt 143 triệu đồng do năng suất điều ở Gia Lai thấp hơn các tỉnh khác trong vùng.

Từ năm 2017 đến nay giá điều tăng khá cao trên 40.000 đồng/kg nên nếu so sánh chi phí đầu tư với cà phê, hồ tiêu thì 1 đồng đầu tư cho cây điều sẽ mang lại hiệu quả cao hơn do đầu tư ít hơn.

#### *e. Cây chè*

Điều tra trên đất Fu và Fk ở Bảo Lâm - Lâm Đồng. Kết quả tính toán và tổng hợp trên 1ha cho chu kỳ 30 năm, chè hạt có thời gian kiến thiết cơ bản 3 năm, thời gian kinh doanh 27 năm, chè Olong và chè TV14 có thời gian kiến thiết cơ bản 2 năm, thời gian kinh doanh 28 năm.

**Bảng 14: Chi phí và hiệu quả trồng chè theo loại đất**  
(*Tính trên 1 ha cho cả chu kỳ sản xuất*)

Hạng mục	Chè TV 14/ Fk+Fu	Chè Olong/ Fk+Fu	Chè hạt/ Fk+Fu
<b>I. Tổng chi phí</b>	<b>397,7</b>	<b>1.445,7</b>	<b>330,5</b>
<b>1. KTCB</b>	<b>30,2</b>	<b>96,0</b>	<b>23,9</b>
- Trồng mới + KHXDĐR	14,5	67,0	10,3
- Chăm sóc	15,7	29,0	13,7
<b>2. Thời kỳ kinh doanh</b>	<b>367,4</b>	<b>1.349,7</b>	<b>306,5</b>
- Chi vật chất	128,1	1.009,4	76,3
- Chi lao động	229,2	315,4	201,8
Trong đó: LĐ thuê	81,3	202,5	105,6
- Chi khác	10,1	25,0	28,4
<b>II. Tổng giá trị SL cả chu kỳ</b>	<b>567,7</b>	<b>2.047,5</b>	<b>451,6</b>
<b>III. Tổng thu nhập cả chu kỳ</b>	<b>317,9</b>	<b>714,6</b>	<b>217,3</b>
<b>IV. Lãi gộp cả chu kỳ</b>	<b>170,1</b>	<b>601,8</b>	<b>121,1</b>
<b>V. Lãi bình quân năm</b>	<b>5,7</b>	<b>20,1</b>	<b>4,0</b>
<b>VI. Tỷ suất lợi nhuận (%)</b>	<b>42,77</b>	<b>41,62</b>	<b>36,64</b>
NS bình quân 8 năm (tạ/ha)	57,93	54,17	55,75
Giá thành chè búp (1000 đ/kg)	2,5	9,5	2,2

(*Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019*)

- Tổng chi phí cho chè TV14 và chè hạt thấp, tương ứng 397,7 triệu đồng và 330,5 triệu đồng, riêng chè Olong có mức chi phí tương đối cao với 1.445,7 triệu đồng. Trong đó, chi phí KTCB cho chè TV14 chiếm 7,6%, chè Olong 6,6% và chè hạt chiếm 7,2% tổng chi phí. Chi phí trồng mới và khai hoang XDĐR của chè Olong cao hơn từ 5 - 6 lần so với chè TV14 và chè Hạt do giá giống và mức đầu tư ban đầu cao (67 triệu đồng/ha).

- Chi phí trong TKKD của chè Hạt và chè TV14 không chênh lệch nhau nhiều, tương ứng 306,5 triệu đồng và 367,4 triệu đồng/ha, chè Olong là 1.349,7 triệu đồng (48,2 triệu đồng/ha/năm), chủ yếu là chi phí vật chất. Chi phí lao động cho chè hạt và chè TV4 chiếm 62 - 63%, lao động thuê chiếm 45% (chè Olong 23%). Tổng chi phí TKKD, trong đó lao động thuê chiếm tới trên 60%.

- Tổng giá trị sản lượng chè Olong đạt rất cao 2.047,5 triệu đồng (73,12 triệu đồng/ha/năm), chè TV 14 đạt 567,7 triệu đồng (20,3 triệu đồng/ha/năm) và chè hạt 451,6 triệu đồng (16,7 triệu đồng/năm). Giá bán chè Olong cao gấp 4 lần chè hạt và chè TV14 (giá chè Olong 13.500 đồng/kg, chè TV14 là 3.500

đồng/kg và chè hạt là 3.000 đồng/kg) mặc dù năng suất của các giống chè không chênh lệch nhiều (54,17 tạ/ha - 57,93 tạ/ha).

- Lợi nhuận gộp cả chu kỳ của chè Olong đạt khá cao với 601,8 triệu đồng, (20,1 triệu đồng/ha/năm), chè TV14 đạt 170,1 triệu đồng, bình quân 5,7 triệu đồng/ha/năm và chè hạt 121,1 triệu đồng, bình quân 4 triệu đồng/ha/năm.

- Giá thành chè búp TV14 là 2.450 đồng/kg, chè Olong là 9.530 đồng/kg và chè hạt là 2.200 đồng/kg.

*f. Cây hàng năm*

- *Lúa Đông xuân + Lúa Hè thu*: phổ biến trên đất xám: Loại sử dụng đất này được trồng trong điều kiện có tưới, phổ biến trên đất P, đất D, đất F1, đất X, đất R; có tổng mức đầu tư bình quân là 43,5 triệu đồng/ha, trong đó chi phí vật chất 31,3 triệu đồng/ha, chiếm 72%; chi phí lao động 12,2 triệu đồng, chiếm 17,8%. Tổng thu nhập đạt 70,4 triệu đồng (giá lúa bình quân 6000 đồng/kg), thu nhập của người nông dân đạt 35,6 triệu đồng/ha, lợi nhuận 26,8 triệu đồng/ha, năng suất lúa 2 vụ đạt 122 tạ/ha/năm.

- *Một vụ lúa + một vụ màu*: trồng lúa vụ Đông xuân và màu vụ Hè thu (ngô, khoai lang) trên đất dốc tụ, trong điều kiện không chủ động nước tưới với mức đầu tư khá cao 43,4 triệu đồng/ha, trong đó chi phí vật chất chiếm tới 74%, giá trị sản lượng đạt 71,6 triệu đồng, thu nhập đạt 36,5 triệu đồng và lợi nhuận 28,2 triệu đồng, tỷ suất lợi nhuận đạt 65%.

- *Ngô 2 vụ*: phổ biến là ngô Đông xuân + Hè thu trên đất X, D, Rk, Ru, Pf, Pc và Fk. Tính trung bình toàn vùng, ngô có mức đầu tư 43,3 triệu đồng/ha, trong đó chi phí vật chất 35,4 triệu đồng/ha chiếm 81,8%, chi phí lao động 7,8 triệu đồng/ha chiếm 18,2%. Tổng giá trị sản lượng đạt 72,8 triệu đồng/ha, thu nhập đạt 37,4 triệu đồng/ha và lợi nhuận đạt 29,5 triệu đồng/ha, sản lượng ngô bình quân 128,6 tạ/ha/năm, giá thành 3.400 đồng/kg. Đất Pc có mức đầu tư cao nhất với 47,5 triệu đồng/ha, đất X có mức đầu tư thấp nhất 30,4 triệu đồng, các loại đất còn lại có mức đầu tư từ 35 - 40 triệu đồng. Năng suất ngô đạt cao nhất trên đất Fk 136 tạ/ha/năm (68 tạ/ha/vụ), thấp nhất trên đất X 98,6 tạ/ha/năm

(47,3 tạ/ha/vụ), trên đất khác năng suất từ 100 - 120 tạ/ha/năm. Ngô trên đất Rk cho lợi nhuận 27,6 triệu đồng/ha, tiếp đến là đất D 20,6 triệu đồng/ha, đất Ru 19,2 triệu đồng/ha, thấp nhất là trên đất X 8 triệu đồng/ha. Trên các loại đất còn lại có mức lợi nhuận 16,4 triệu đồng đến 21,2 triệu đồng/ha.

**Bảng 15: Chi phí và hiệu quả một số cây hàng năm**  
(*Tính trên 1 ha/năm*)

TT	Loại sử dụng đất	Tổng chi (triệu đ)			Tổng thu (triệu đ)	Thu nhập (triệu đ)	Lãi (triệu đ)	Tỷ suất lợi nhuận (%)	Giá thành (1000đ/kg)	NS (tạ/ha)
		Cộng	Vật chất	Lao động						
1	Lúa ĐX-Lúa HT	43,5	31,3	12,2	70,4	35,6	26,8	61,5	3,6	122,0
2	Ngô ĐX- Ngô HT	43,3	35,4	7,8	72,8	37,4	29,5	68,2	3,4	128,6
3	Sắn	14,0	10,2	3,8	31,7	20,2	17,7	150,5	0,8	191,6

(*Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra của đề tài năm 2018 - 2019*)

- *Sắn*: được trồng trên hầu hết các loại đất nhưng nhiều nhất vẫn là sắn trên đất X và đất F. Sắn có mức đầu tư thấp hơn do canh tác theo phương thức bóc lột đất là chính. Tổng chi phí đầu tư cho sắn là 14 triệu đồng/ha. Trong đó, chi phí cho vật chất là 10,2 triệu đồng/ha và chi phí lao động là 3,8 triệu đồng/ha. Tổng giá trị sản lượng đạt 31,7 triệu đồng/ha, thu nhập đạt 20,2 triệu đồng/ha, lợi nhuận đạt 17,7 triệu đồng/ha, tỉ suất lợi nhuận rất cao 150,5%, năng suất sắn 191,6 tạ/ha/năm và giá thành sắn tươi 0,8 nghìn đồng/kg.

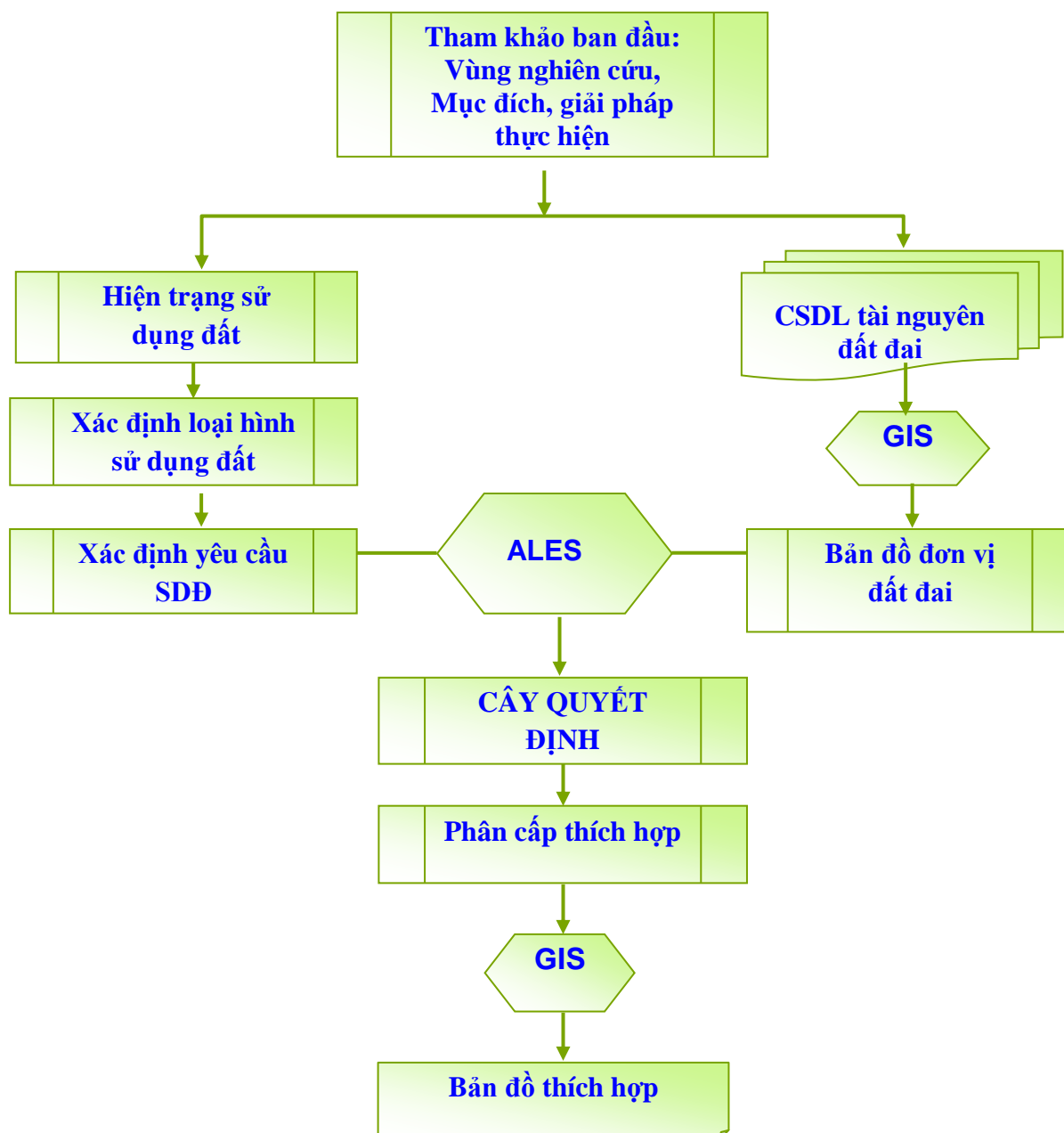
### **2.1.6. Đánh giá thích nghi đất đai cho cây công nghiệp và cây lương thực chính vùng Tây Nguyên**

#### *a. Xây dựng yêu cầu sử dụng đất*

Đánh giá đất đai thông qua sử dụng kết hợp GIS và ALES được thực hiện trên cơ sở kết nối cơ sở dữ liệu GIS và ALES. Để tiến hành giải bài toán thích hợp trong môi trường GIS, một tiến trình phân tích đa chỉ tiêu được xây dựng gồm 5 bước (hình 2) [50,51].

- ⇒ Xây dựng cơ sở dữ liệu GIS
- ⇒ Xây dựng bộ chỉ tiêu đánh giá
- ⇒ Xây dựng bản đồ đơn vị đất đai
- ⇒ Đánh giá và phân loại mức độ thích hợp trong ALES

⇒ Trình bày kết quả đánh giá đất với GIS.



**Hình 2: Tiến trình đánh giá đất đai ứng dụng kết hợp GIS và ALES**

Cơ sở dữ liệu phục vụ phân hạng thích hợp đất đai được tổ chức dưới dạng các lớp thông tin bản đồ chứa các thông tin thuộc tính có liên quan đến mục đích nghiên cứu dưới dạng các bảng. Cơ sở dữ liệu GIS tài nguyên đất đai bao gồm nhiều lớp bản đồ chuyên đề ở khuôn dạng ArcView như:

- Thổ nhưỡng
- TPCG
- Hiện trạng sử dụng đất

- Điều kiện tưới, tiêu

Dựa vào yêu cầu sinh thái của từng cây trồng cần đánh giá, yêu cầu sử dụng đất đai của cây trồng được xây dựng ở phụ lục

*Nguyên tắc xây dựng yêu cầu sử dụng đất được căn cứ như sau:*

Xác định yêu cầu sinh thái của cây trồng thuộc loại sử dụng đất cần đánh giá: mỗi cây trồng đều chịu sự tác động của tất cả các yếu tố ngoại cảnh, tuy nhiên không phải toàn bộ yếu tố ngoại cảnh đều tác động như nhau đến mỗi cây trồng. Những yếu tố tác động nhiều nhất, quyết định nhất đến sinh trưởng phát triển của cây trồng, từ đó chi phối năng suất, chất lượng sản phẩm của cây trồng đó được gọi là yếu tố hạn chế. Xác định yêu cầu sử dụng đất là xác định các yếu tố hạn chế đối với từng cây trồng (nhóm cây trồng) cần đánh giá.

Nguyên tắc lựa chọn yếu tố hạn chế và xây dựng chỉ tiêu phân cấp: Mỗi yếu tố hạn chế đều có một khoảng giới hạn tích cực mà ở đó cây trồng sinh trưởng phát triển thuận lợi nhất hay giới hạn đó thích hợp nhất cho sự sinh trưởng phát triển của cây trồng. Càng xa giới hạn này (về cả 2 cực), tác động tích cực giảm dần và đến một giá trị nhất định, tác động tích cực không còn nữa. Vượt khỏi giá trị này, yếu tố hạn chế bắt đầu có tác dụng bất lợi hay kìm hãm sinh trưởng phát triển của cây trồng. Yếu tố hạn chế sinh trưởng phát triển của mỗi cây trồng là yếu tố tạo lập yêu cầu sử dụng đất của cây trồng đó.

Căn cứ vào quy luật này và đặc điểm của nguồn thông tin hiện có, yếu tố hạn chế được phân cấp theo giới hạn phù hợp nhất để đảm bảo xác định được mức độ thích hợp của đất đai vùng nghiên cứu đối với từng cây trồng, cơ cấu luân canh. Các yếu tố hạn chế được đưa ra xem xét cần thỏa mãn điều kiện sau:

- Có sự phân biệt về mức độ thích hợp của đất đai đối với từng loại hoặc nhóm cây trồng thuộc các loại sử dụng đất trong phạm vi toàn vùng.
- Ranh giới các lớp thích hợp trên có thể xác định được trên bản đồ.
- Yếu tố lựa chọn phải phù hợp và chỉ tiêu phân cấp của từng yếu tố phải tương thích với chỉ tiêu phân cấp của bản đồ đơn vị đất đai.
- Việc lựa chọn các yếu tố dùng trong xây dựng yêu cầu sử dụng đất cho



các loại hoặc cơ cấu cây trồng được căn cứ vào những cơ sở sau:

- + Yêu cầu sinh lý, sinh thái của cây trồng
- + Kết quả điều tra mô hình và đánh giá hiệu quả sử dụng đất
- + Số lượng, chất lượng đất và các nguồn thông tin hiện có

*b. Xây dựng bản đồ đơn vị đất đai*

Trên cơ sở hướng dẫn của FAO trong lựa chọn yếu tố để xây dựng bản đồ đơn vị đất đai, kết hợp với các tài liệu về khí hậu nông nghiệp, thủy văn và yêu cầu sử dụng đất của các cây trồng, đã lựa chọn 22 chỉ tiêu và tiến hành mã hóa, phân cấp các chỉ tiêu để xây dựng bản đồ đơn vị đất đai như sau:

- Loại đất - ký hiệu G: 24 cấp ( từ G1 đến G24);
- Độ dốc ( $^{\circ}$ ) - ký hiệu SL: 6 cấp (từ  $<3^{\circ}$  đến  $>25^{\circ}$ );
- Địa hình tương đối - ký hiệu DH: 5 cấp (từ cao đến trũng);
- Độ dày tầng đất (cm) - ký hiệu D: 5 cấp (từ  $>100$  cm đến  $<30$ cm);
- TPCG - ký hiệu TE: 6 cấp (a - e);
- Đá lẫn, kết von (%) - ký hiệu SK: 3 cấp (10 - 30% ở độ sâu  $>70$ cm đến 30 - 50% ở độ sâu  $>70$ cm);
- Độ cao địa hình (m) - ký hiệu H: 10 cấp (từ  $<300$  đến  $>1.500$ m);
- Lượng mưa trung bình năm (mm) - ký hiệu RY: 4 cấp (từ  $<1.800$  mm -  $>2.200$ mm);
- Nhiệt độ trung bình năm ( $^{\circ}$ C) - ký hiệu TY: 4 cấp (từ  $<18^{\circ}$ C -  $>22^{\circ}$ C);
- Tổng tích ôn ( $^{\circ}$ C) - ký hiệu TTY: 3 cấp (từ  $<7.500^{\circ}$ C đến  $>8.500^{\circ}$ C);
- Điều kiện tưới - ký hiệu I: 3 cấp (chủ động, bán chủ động và nhờ mưa);
- Lượng mưa trung bình tháng 4 - 7 (mm) - ký hiệu R47: 7 cấp (từ  $<400$  mm đến  $>1.000$  mm);
- Nhiệt độ trung bình tháng 4 -7( $^{\circ}$ C) - ký hiệu T47: 6 cấp ( $<20^{\circ}$ C-  $>24^{\circ}$ C);
- Số tháng khô hạn - ký hiệu PE: 3 cấp (từ  $<3$  tháng đến  $>4$  tháng);
- Lượng mưa tháng 1 - ký hiệu R1: 3 cấp (từ  $<20$ mm đến  $>25$ mm);
- Lượng mưa tháng 2 - ký hiệu R2: 3 cấp (từ  $<20$ mm đến  $>25$ mm);
- Lượng mưa tháng 4 - ký hiệu R4: 4 cấp (từ  $<75$ mm đến  $>150$  mm);

- Lượng mưa tháng 5 - ký hiệu R5: 5 cấp (từ <100 mm đến 250-300 mm);
- Lượng mưa tháng 6 - ký hiệu R6: 4 cấp (từ 100 mm đến 400 - 450 mm);
- Lượng mưa tháng 7 - ký hiệu R7: 7 cấp (từ <100 mm đến 400-450 mm);
- Biên độ nhiệt độ tháng 9 (°C)- ký hiệu BD9: 3 cấp (từ <7°C đến >10°C);
- Biên độ nhiệt độ tháng 10(°C)-ký hiệu BD10: 3 cấp (từ <7°C - >10°C);

Để xây dựng bản đồ đơn vị đất đai, sử dụng kỹ thuật Vector chồng ghép các bản đồ đơn tính. Trong kỹ thuật này, thông tin của lớp các bản đồ đơn tính được lưu giữ trên các công tuya khép kín. Giá trị của các chỉ tiêu được gán vào được coi như đồng nhất trên một công tuya có ranh giới xác định rõ ràng.

Các lớp bản đồ đơn tính được chồng ghép theo thứ tự bằng phần mềm ARC/INFO. Quy trình xây dựng bản đồ đơn vị đất đai bao gồm:

- Chuyển bộ chỉ tiêu đánh giá đất đai vào GIS;
- Mã hoá các chỉ tiêu để chúng có thể so sánh với nhau;
- Sử dụng “đại số” bản đồ xác định các đơn vị đất.

Kết quả tạo ra một bản đồ tổ hợp duy nhất chứa đựng thông tin thuộc tính của tất cả các lớp.

Các thông tin trên bản đồ tổ hợp được sắp xếp, thống kê, chỉnh lý để xây dựng bản đồ đơn vị đất đai cho các cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực vùng Tây Nguyên tỷ lệ 1/250.000. Dựa vào điều kiện về đất đai, khí hậu và điều kiện tưới, toàn vùng đã tổng hợp được 14.724 đơn vị đất có diện tích 4.095,5 nghìn ha (Không đánh giá đất phi nông nghiệp, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ).

**Bảng 16: Quy mô diện tích các đơn vị đất đai**

<b>Quy mô diện tích (ha)</b>	<b>Diện tích (1.000 ha)</b>	<b>Số lượng ĐVĐ</b>	<b>Tỷ lệ (%) DT đánh giá</b>
<50	110,5	6.820	2,7
>50 - 100	149,3	2.075	3,7
100 - 300	554,3	3.114	13,5
>300 - 500	387,2	996	9,5
> 500 - 1.000	664,2	943	16,2
>1.000 - 5.000	1.328,4	691	32,4
>5.000	901,6	85	22,0
<b>Tổng</b>	<b>4.095,5</b>	<b>14.724</b>	<b>100,0</b>

*c. Kết quả phân hạng thích hợp đất đai cho các cây trồng*

Phân hạng đánh giá mức độ thích hợp đất đai là đối chiếu, so sánh đặc điểm của từng đơn vị đất đai với yêu cầu sử dụng đất của mỗi loại sử dụng đất được lựa chọn. Sự phù hợp của đặc điểm đất đai với yêu cầu sử dụng đất của từng loại sử dụng đất theo các hạng thích hợp. Việc xác định hạng thích hợp được lấy theo giới hạn dưới (phương pháp hạn chế), nghĩa là mức độ thích hợp của 1 đơn vị đất đai với 1 loại sử dụng đất là mức thích hợp nhất đã được phân loại theo đặc trưng đất đai. Hay nói cách khác, chỉ cần 1 trong các điều kiện tự nhiên như: độ dốc, tầng dày, kết von,... không thuận lợi thì loại sử dụng đất đó sẽ không được lựa chọn được dù các điều kiện còn lại thuận lợi.

- Bậc thích hợp được chia thành 3 hạng:

+ Rất thích hợp ( $S_1$ ): Đất không có những hạn chế hoặc chỉ có hạn chế không đáng kể đối với sử dụng đất xác định. Nhưng hạn chế đó không làm giảm năng suất hoặc lợi nhuận, không làm tăng thêm đầu tư vốn tối thiểu hoặc định kỳ để sản xuất và bảo vệ sản xuất.

+ Thích hợp ( $S_2$ ): Đất có hạn chế vừa phải cho một loại sử dụng đất. Nhưng hạn chế đó làm giảm năng suất hoặc lợi nhuận nhưng có thể khắc phục được bằng các biện pháp kỹ thuật và tăng đầu tư vốn tối thiểu hoặc định kỳ để sản xuất và bảo vệ sản xuất. Lợi nhuận thu được so với loại  $S_1$  thì thấp hơn.

+ Ít thích hợp ( $S_3$ ): Đất có những hạn chế cho một loại sử dụng đất xác định. Những hạn chế này làm giảm năng suất hoặc lợi nhuận, làm tăng đầu tư để sản xuất và bảo vệ sản xuất mà tiêu phí này làm cho lợi nhuận thu được là rất ít.

- Bậc không thích hợp: Đất có những hạn chế nghiêm trọng rất khó khắc phục hoặc hạn chế tới mức loại trừ mọi khả năng sử dụng đất.

Việc đối chiếu đặc điểm của từng đơn vị đất đai với yêu cầu sử dụng đất của từng loại sử dụng đất được thực hiện bởi ALES sau khi đã tích hợp, xây dựng được bản đồ đơn vị đất đai trong CSDL và thành lập yêu cầu sử dụng đất.

Kết quả đánh giá thích hợp đất đai bằng kết hợp GIS và phần mềm đánh giá đất tự động ALES được thể hiện ở dạng các bản đồ thích hợp. Mỗi một đơn vị đất đai có thể thích hợp với một hoặc nhiều loại sử dụng đất.

**Bảng 17: Diện tích thích hợp đất đai cho cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực vùng Tây Nguyên**

*ĐVT: 1.000 ha*

Loại sử dụng đất	Diện tích đánh giá	Mức độ thích hợp				Không thích hợp N
		Cộng	S1	S2	S3	
1. Lúa	4095,5	672,6	85,6	162,4	424,7	3422,9
2. Ngô	4095,5	2247,6	415,2	500,8	1331,6	1847,9
3. Sắn	4095,5	2417,7	646,3	1216,4	555,0	1677,8
4. Cà phê vôi	4095,5	1734,6	327,0	369,3	1038,3	2360,9
5. Cà phê chè	4095,5	1330,8	26,1	184,7	1120,0	2764,7
6. Cao su	4095,5	1794,8	163,3	519,5	1111,9	2300,7
7. Điều	4095,5	1673,0	49,8	450,2	1173,0	2422,5
8. Tiêu	4095,5	1480,3	207,9	444,4	828,0	2615,2
9. Chè	4095,5	1347,0	72,9	232,9	1041,2	2748,5

Kết quả phân hạng thích hợp đất đai theo yếu tố hạn chế đã xác định được 1.223 kiểu thích nghi đất đai cho các cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực ở Tây Nguyên. Diện tích các mức độ thích hợp đất đai đối với từng loại sử dụng đất của các loại cây trồng được tổng hợp tại bảng trên, chi tiết đối với từng tỉnh được thể hiện trong phụ lục.

- **Cây lúa:** Diện tích thích hợp là 672,6 nghìn ha, chiếm 16,4% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 3.422,9 nghìn ha, chiếm 83,6% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 85,6 nghìn ha, chiếm 2,1%, thích hợp S2 có 162,4 nghìn ha, chiếm 4% và diện tích ít thích hợp S3 là 424,7 nghìn ha, chiếm 10,4% diện tích đánh giá.

- **Cây ngô:** Diện tích thích hợp là 2.247,6 nghìn ha, chiếm 54,9% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 1.847,9 nghìn ha, chiếm 45,1% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 415,2 nghìn ha, chiếm 10,1%, thích hợp S2 có 500,8 nghìn ha, chiếm 12,2% và diện tích ít thích hợp S3 là 1.331,6 nghìn ha, chiếm 32,5% diện tích đánh giá.

- **Cây sắn:** Diện tích thích hợp là 2.417,7 nghìn ha, chiếm 59,0% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 1.677,8 nghìn ha, chiếm 40% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 646,3 nghìn ha, chiếm 15,8%, thích hợp S2 có 1.216,4 nghìn ha, chiếm 29,7% và diện tích ít thích hợp S3 là 555 nghìn ha, chiếm 13,6% diện tích đánh giá.

- **Cây cà phê vối:** Diện tích thích hợp là 1.734,6 nghìn ha, chiếm 42,4% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.360,4 nghìn ha, chiếm 57,6% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 327 nghìn ha, chiếm 8,0%, thích hợp S2 có 369,3 nghìn ha, chiếm 9,0% và diện tích ít thích hợp S3 là 1.038,3 nghìn ha, chiếm 25,4% diện tích đánh giá.

- **Cây cà phê chè:** Diện tích thích hợp là 1.330,8 nghìn ha, chiếm 22,5% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.764,7 nghìn ha, chiếm 67,5% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 26,1 nghìn ha, chiếm 0,6%, thích hợp S2 có 184,8 nghìn ha, chiếm 4,5% và diện tích ít thích hợp S3 là 1.120 nghìn ha, chiếm 27,3% diện tích đánh giá.

- **Cây cao su:** Diện tích thích hợp là 1.794,8 nghìn ha, chiếm 43,8% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.300,7 nghìn ha, chiếm 56,2% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 163,3 nghìn ha, chiếm 4%, thích hợp S2 có 519,5 nghìn ha, chiếm 12,7% và diện tích ít thích hợp S3 là 1.111,9 nghìn ha, chiếm 27,2% diện tích đánh giá.

- **Cây điều:** Diện tích thích hợp là 1.673 nghìn ha, chiếm 40,8% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.422,5 nghìn ha, chiếm 59,8% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 49,8 nghìn ha, chiếm 1,2%, thích hợp S2 có 450,2 nghìn ha, chiếm 11,0% và diện tích ít thích hợp S3 là 1.173 nghìn ha, chiếm 28,6% diện tích đánh giá.

- **Cây hồ tiêu:** Diện tích thích hợp là 1.480,3 nghìn ha, chiếm 36,1% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.615,2 nghìn ha, chiếm 63,9% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 207,9 nghìn ha, chiếm 5,1%, thích hợp S2 có 444,4 nghìn ha, chiếm 10,9% và diện tích ít thích hợp S3 là 828 nghìn ha, chiếm 20,2% diện tích đánh giá.

- **Cây chè:** Diện tích thích hợp là 1.347 nghìn ha, chiếm 32,9% diện tích đánh giá và diện tích không thích hợp là 2.748,5 nghìn ha, chiếm 67,1% diện tích đánh giá. Trong đó, diện tích rất thích hợp S1 là 72,9 nghìn ha, chiếm 1,8%, thích hợp S2 có 232,9 nghìn ha, chiếm 5,7% và diện tích ít thích hợp S3 là

1.041,2 nghìn ha, chiếm 25,4% diện tích đánh giá.

### **2.1.7. Đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2030**

#### *a. Quan điểm đề xuất*

- Đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2030 phải dựa trên việc khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, môi trường, nguồn nhân lực và vị trí địa lý,...

- Bố trí sử dụng đất hợp lý dựa trên mức độ thích hợp của đất đai với cây trồng, tận dụng lợi thế và né tránh hạn chế của điều kiện tự nhiên.

- Xác định cơ cấu cây trồng, loại sử dụng đất hợp lý trên cơ sở nâng cao hệ số sử dụng đất, phù hợp điều kiện sinh thái và hiệu quả kinh tế trên 1 đơn vị diện tích, nâng cao thu nhập cho nông dân.

- Bố trí sản xuất gắn với nhu cầu thị trường, xây dựng các chuỗi liên kết cho các cây lương thực để đảm bảo an ninh lương thực và cây công nghiệp hàng hóa để nâng cao hiệu quả kinh tế và phát triển bền vững.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, khuyến nông để có khả năng ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất. Đặc biệt là công nghệ sinh học để sản xuất các giống cây trồng mới có năng suất, khả năng chịu hạn cao. Ứng dụng công nghệ tưới tiết kiệm nước, dùng các vật liệu giữ nước và bảo vệ đất.

#### *b. Xu hướng phát triển bền vững các loại sử dụng đất*

Sự phát triển bền vững các loại sử dụng đất cần theo các hướng sau:

- Thứ nhất: Chọn cây trồng phù hợp với đất đai, khí hậu để hạn chế và né tránh những khó khăn, giảm mức đầu tư nhưng mang lại hiệu quả kinh tế cao.

- Thứ hai: Sự thay đổi trong phương thức canh tác để nâng cao năng suất, hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội và bảo vệ môi trường.

- Thứ ba: Những thay đổi trong cơ cấu cây trồng chuyển từ những cây trồng nhiều yếu tố hạn chế, năng suất thấp, hiệu quả thấp sang những cây trồng có năng suất và hiệu quả cao hơn.

- Thứ tư: Quá trình chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ độc canh sang đa

canh, luân canh là quá trình phát triển sức sản xuất, phân công lao động trong ngành trồng trọt. Đa dạng hóa cây trồng đặc trưng bởi tính chất thương phẩm, sản xuất hướng tới thị trường và được tiến hành trên cơ sở phát huy lợi thế so sánh để phát triển nông nghiệp bền vững.

*c. Căn cứ đề xuất*

- Kết quả phân hạng tích hợp đất đai cho 8 cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa. Ưu tiên các mức độ thích hợp cao cho các cây lương thực để ổn định an ninh lương thực và các cây công nghiệp hàng hóa có hiệu quả kinh tế cao có thể lựa chọn cả mức thích hợp S3 có ít yếu tố hạn chế nhất.

- Quy hoạch sản xuất nông nghiệp vùng Tây Nguyên đến năm 2030 trong điều kiện biến đổi khí hậu [47, 48].

- Đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững của các tỉnh vùng Tây Nguyên đến năm 2030.

- Rà soát, điều chỉnh bổ sung quy hoạch 3 loại rừng của 5 tỉnh.

*c. Đề xuất sử dụng tiềm năng đất*

Dựa trên các quan điểm, xu hướng phát triển bền vững của loại sử dụng đất và các căn cứ nêu ở trên, đề xuất sử dụng đất sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2030 như sau:

- **Lúa:** Hiện có 180,08 nghìn ha, đề xuất đến năm 2030 là 186,5 nghìn ha, tăng 6,5 nghìn ha. Diện tích tăng do đầu tư xây dựng các công trình thủy lợi. Tỉnh Đắk Lắk 68,5 nghìn ha, Gia Lai 72 nghìn ha, Lâm Đồng 19,9 nghìn ha, Kon Tum 17,3 nghìn ha và Đắk Nông 8,76 nghìn ha.

- **Ngô:** Hiện có 173,2 nghìn ha, đề xuất đến năm 2030 ổn định 173 nghìn ha. Trong đó, Đắk Lắk 56,5 nghìn ha, Gia Lai 46 nghìn ha, Đắk Nông 56 nghìn ha, Lâm Đồng 9,5 nghìn ha và Kon Tum 5 nghìn ha.

- **Sắn:** Hiện có 158,25 nghìn ha, đến năm 2030 ổn định 152,5 nghìn ha, giảm 5,75 nghìn ha, để chuyển đổi các khu vực đất dốc sang trồng cây lâu năm. Diện tích sắn ở Gia Lai 65 nghìn ha, Kon Tum 38,5 nghìn ha, Đắk Lắk 36 nghìn ha, Đắk Nông 12 nghìn ha và Lâm Đồng 1,0 nghìn ha.

**Bảng 18: Đề xuất sử dụng đất trồng cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2030**

*Đơn vị: ha*

Loại sử dụng đất	Hiện trạng 2019	Đề xuất 2030	Theo tỉnh				
			Kon Tum	Gia Lai	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
Lúa	180.079	186.545	17.277	72.065	68.500	8.759	19.944
Ngô	173.181	173.000	5.000	46.000	56.500	56.000	9.500
Sắn	158.255	152.500	38.500	65.000	36.000	12.000	1.000
Cây HN khác	482.188	355.300	34.500	180.500	74.000	31.300	35.000
Cà phê	617.182	555.000	14.000	86.000	180.000	120.000	155.000
Cao su	250.915	255.000	74.500	105.000	40.000	26.000	9.500
Điều	80.214	80.000	300	18.200	21.500	15.000	25.000
Tiêu	91.231	47.500	500	11.000	19.000	15.000	2.000
Chè	12.565	12.500	100	800		100	11.500
Cây LN khác	385.106	255.200	22.500	93.800	74.700	35.700	28.500
Đất lâm nghiệp	2.482.252	2.863.430	674.731	737.956	596.412	257.915	596.416
Chưa sử dụng	184.870	43.061	1.010	17.742	11.779	5.994	6.536
Đất khác	352.849	471.851	84.499	117.035	124.720	67.159	78.438
<b>Tổng diện tích</b>	<b>5.450.887</b>	<b>5.450.887</b>	<b>967.417</b>	<b>1.551.098</b>	<b>1.303.111</b>	<b>650.927</b>	<b>978.334</b>

- **Cây hàng năm khác:** Hiện có 482,2 nghìn ha, đề xuất đến năm 2030 là 355,3 nghìn ha, giảm 127 nghìn ha chủ yếu là đất nương rẫy sang trồng rừng.

- **Cà phê:** Hiện có 617,2 nghìn ha, đến năm 2030 là 555 nghìn ha, giảm 62,2 nghìn ha. Diện tích cà phê ở Đắk Lắk 180 nghìn ha, Lâm Đồng 155 nghìn ha, Đắk Nông 120 nghìn ha, Gia Lai 74,5 nghìn ha và Kon Tum 14 nghìn ha.

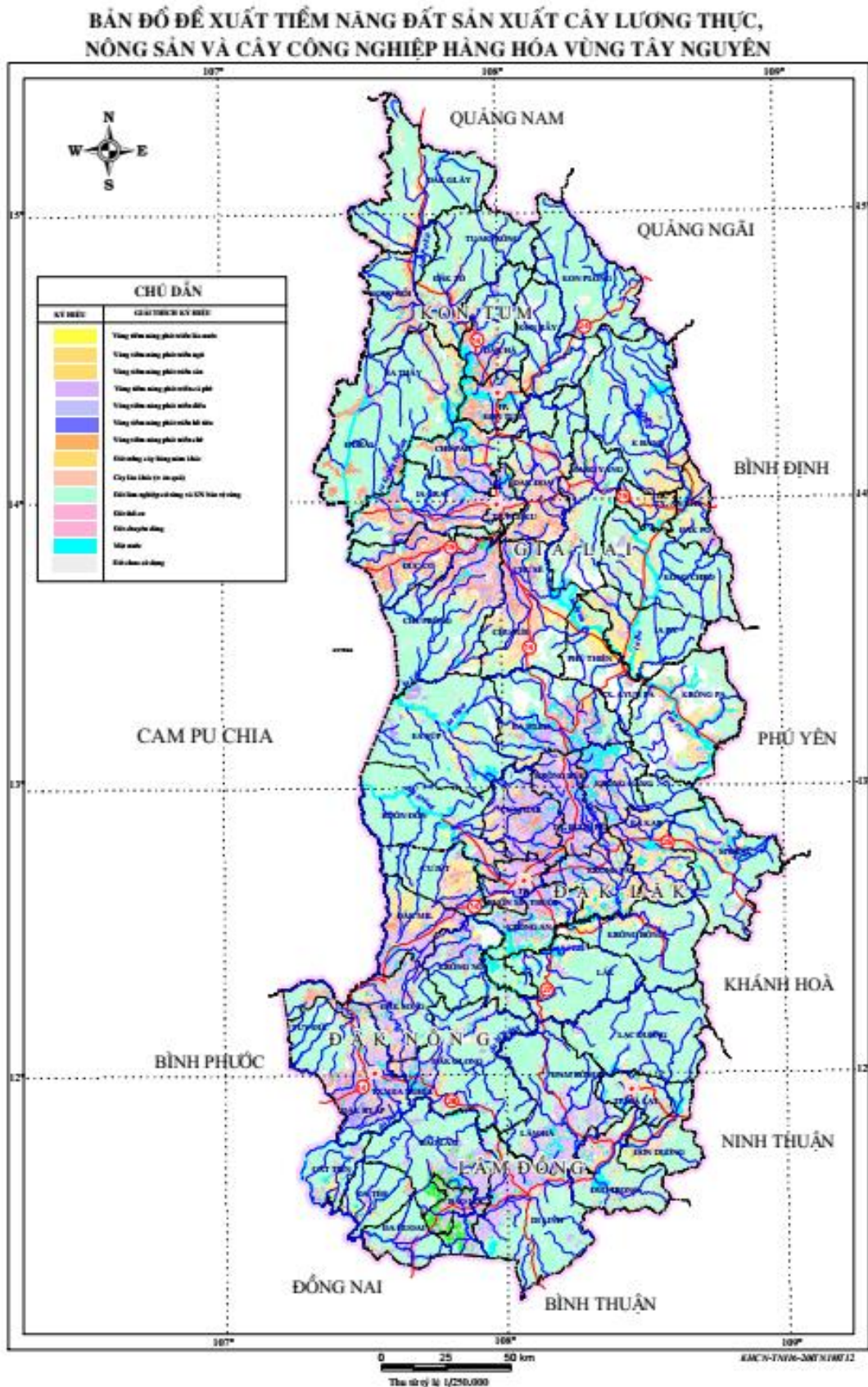
- **Cao su:** Hiện có 250,9 nghìn ha, đến năm 2030 là 255 nghìn ha, tăng 4,1 nghìn ha. Trong đó, Gia Lai 105 nghìn ha, Kon Tum 74,5 nghìn ha, Đắk Lắk 40 nghìn ha, Đắk Nông 26 nghìn ha và Lâm Đồng 9,5 nghìn ha.

- **Điều:** ổn định đến 2030 là 80 nghìn ha. Trong đó, Đắk Lắk 21,5 nghìn ha, Gia Lai 18,2 nghìn ha, Lâm Đồng 25 nghìn ha và Đắk Nông 15 nghìn ha.

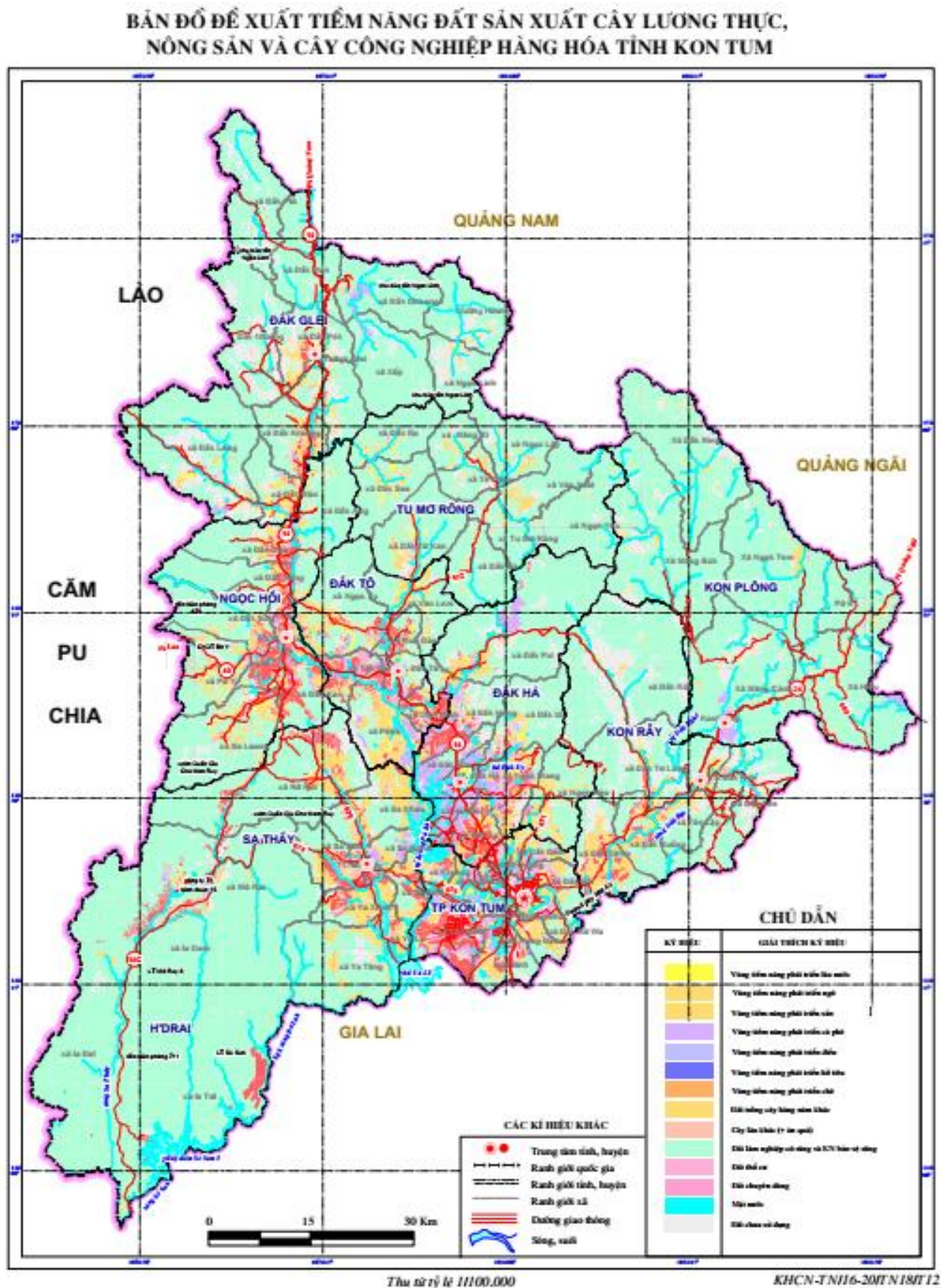
- **Hồ tiêu:** Hiện có 91,23 nghìn ha, đến năm 2030 là 47,5 nghìn ha, giảm 43,73 nghìn ha. Trong đó, Kon Tum 0,5 nghìn ha, Gia Lai 11 nghìn ha, Đắk Lắk 19 nghìn ha, Đắk Nông 15 nghìn ha và Lâm Đồng 2,0 nghìn ha.

- **Chè:** Hiện có 12,6 nghìn ha, đến năm 2030 là 12 nghìn ha. Trong đó, Gia Lai 0,8 nghìn ha, Đắk Nông 0,1 nghìn ha, Lâm Đồng 11,5 nghìn ha, Kon Tum 0,1 nghìn ha.

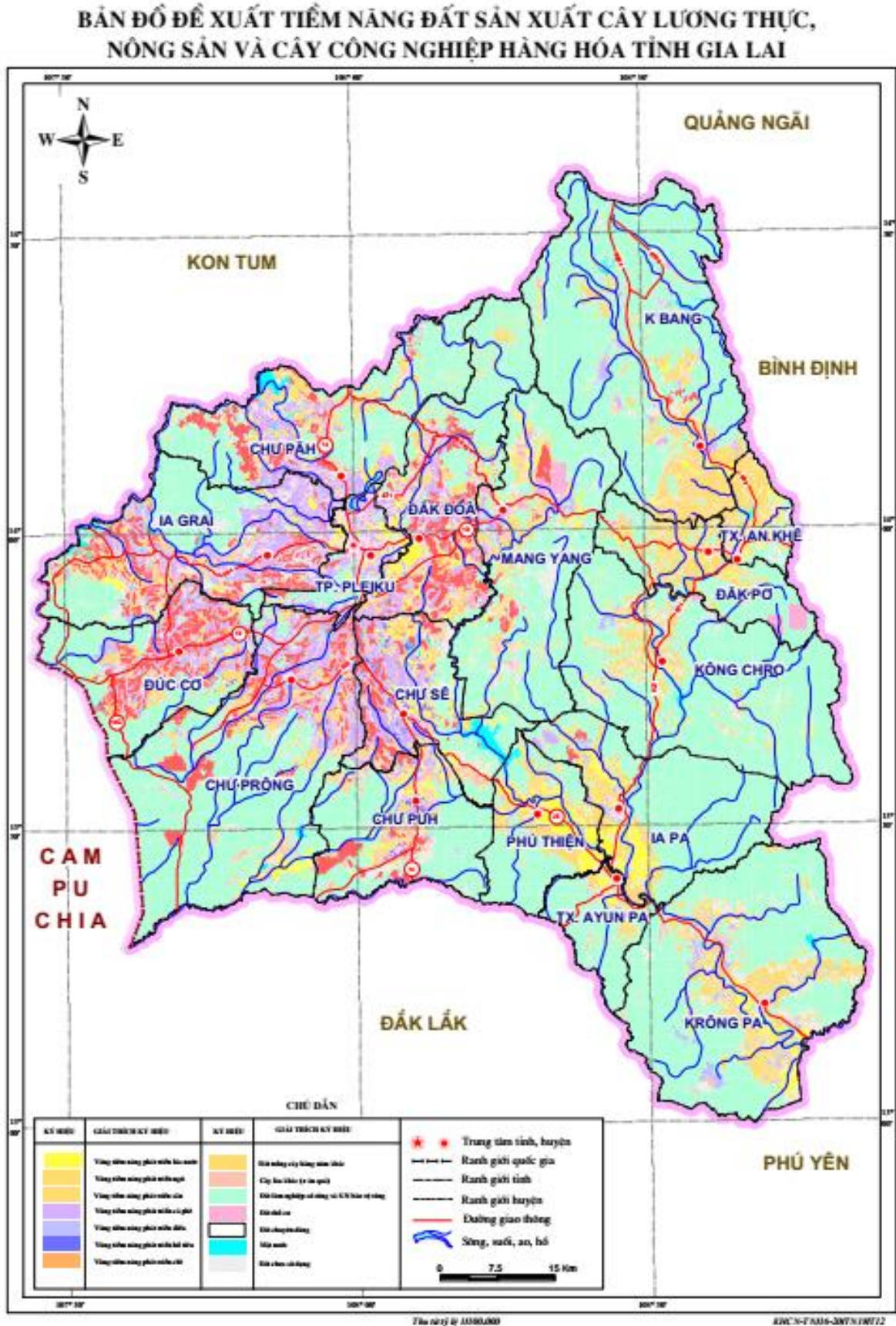




**Hình 3: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên tỷ lệ 1/250.000**

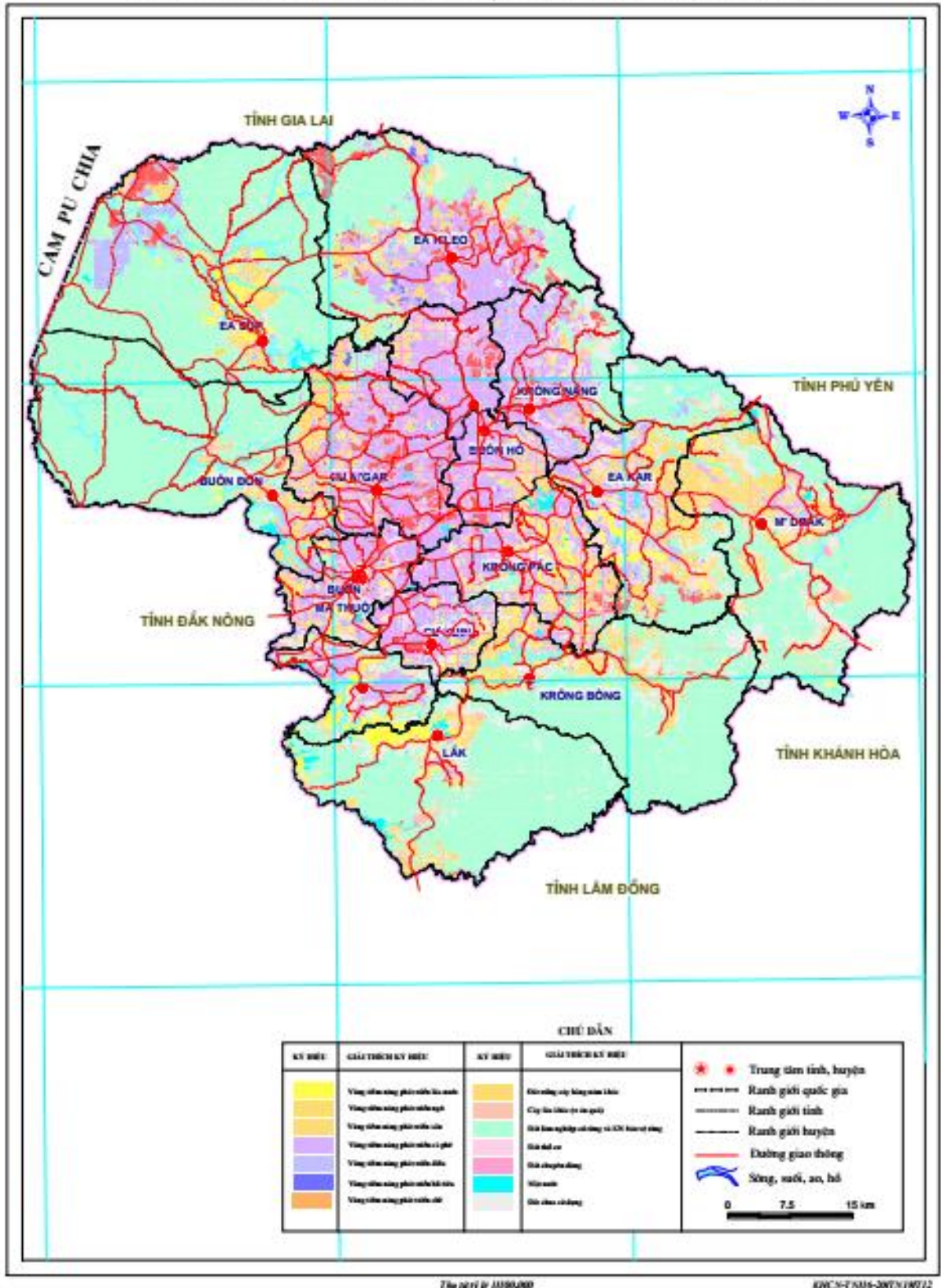


**Hình 4: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Kon Tum**

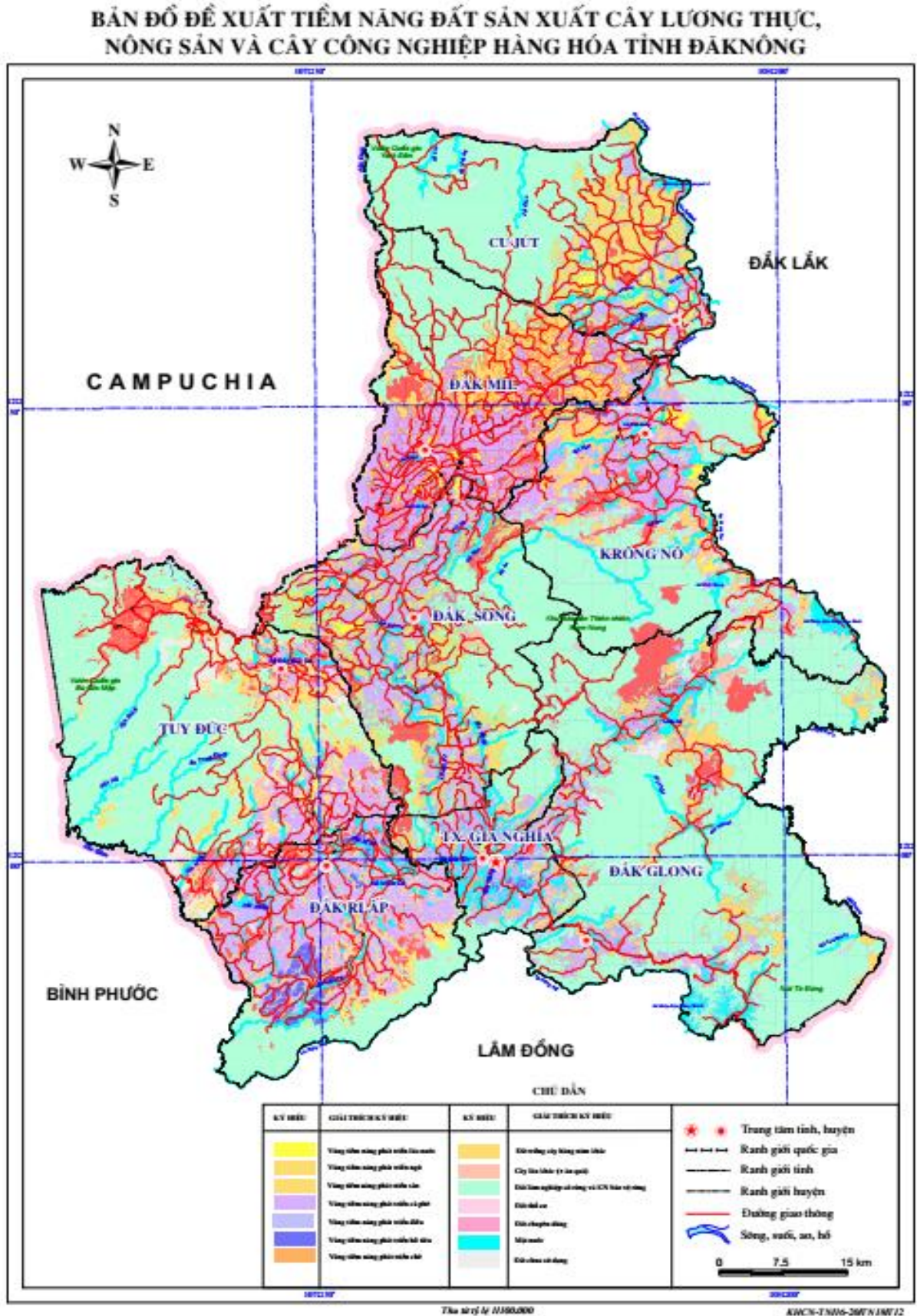


**Hình 5: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Gia Lai**

**BẢN ĐỒ ĐỀ XUẤT TIỀM NĂNG ĐẤT SẢN XUẤT CÂY LƯƠNG THỰC, NÔNG SẢN VÀ CÂY CÔNG NGHIỆP HÀNG HÓA TỈNH ĐẮK LẮK**



**Hình 6: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Đắk Lắk**



**Hình 7: Bản đồ đề xuất tiềm năng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa tỉnh Đắk Nông**



## 2.2. Đánh giá thực trạng quản trị đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên

### 2.2.1. Tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013

#### a. Tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Từ năm 2014 - 2019, các tỉnh vùng Tây Nguyên đã ban hành 104 văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền và quy định của Luật đất đai, gồm 96 Quyết định của UBND tỉnh và 08 Nghị quyết của HĐND tỉnh. Trong đó, tỉnh Đắk Lắk (25 văn bản), tỉnh Đắk Nông (23 văn bản), tỉnh Gia Lai (25 văn bản), tỉnh Kon Tum (24 văn bản) và tỉnh Lâm Đồng (07 văn bản).

**Bảng 19: Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của 5 tỉnh Tây Nguyên theo quy định của Luật đất đai từ 2014 - 2019**

TT	Tỉnh/ vùng	Loại văn bản			Hiệu lực của văn bản				Ghi chú
		Cộng	NQ của HĐND tỉnh	QĐ của UBND tỉnh	Cộng	Còn hiệu lực	Hết hiệu lực 1 phần	Hết hiệu lực	
1	Kon Tum	24		24	24	20		4	Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019, hệ số điều chỉnh giá đất 2016, 2017
2	Gia Lai	25		25	25	8		17	Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019
3	Đắk Lắk	25	3	22	25	18	2	5	Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019
4	Đắk Nông	23	5	18	23	16		7	Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019
5	Lâm Đồng	7		7	7	7			
	<b>Toàn vùng</b>	<b>104</b>	<b>8</b>	<b>96</b>	<b>104</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	

(Nguồn: Kết quả điều tra của đề tài năm 2018 – 2020)

Các văn bản chủ yếu tập trung vào lĩnh vực giá đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, hạn mức sử dụng đất, cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Việc cụ thể hoá các chính sách và tổ chức thực hiện phù hợp với điều kiện thực tế của từng tỉnh đã đưa Luật đất đai đi vào cuộc sống. Đồng thời từng bước đưa công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp, khai thác, sử dụng đất ngày càng hiệu quả hơn, làm giảm đáng kể các khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai góp phần phát triển kinh tế - xã hội. Đến nay, chỉ còn 69 văn bản còn hiệu lực thi hành, 33 văn bản hết hiệu lực và 02 văn bản hết hiệu lực 1 phần.

Thực hiện Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09/4/2016 của Quốc hội, 5 tỉnh đã tiến hành Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) được Chính phủ phê duyệt. ; 62 đơn vị hành chính cấp huyện đã Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) được UBND tỉnh phê duyệt. Từ năm 2015 đến nay, cấp huyện lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt là căn cứ pháp lý để thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

**Bảng 20: Đánh giá của hộ gia đình về mức độ có lợi của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp ở các tỉnh vùng Tây Nguyên**

Mức độ	Đánh giá của hộ	Đơn vị	Toàn vùng	Gia Lai	Kon Tum	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
	Hộ được điều tra	Hộ	587	201	83	165	67	71
1	Không có lợi	%	5,8	5,0	12,0	2,4	6,0	8,5
2	Có lợi ít	%	12,9	21,4	3,6	7,9	13,4	11,3
3	Có lợi trung bình	%	39,4	28,4	34,9	44,2	44,8	59,2
4	Có lợi nhiều	%	31,5	39,3	30,1	31,5	29,9	12,7
5	Có lợi rất nhiều	%	10,4	6,0	19,3	13,9	6,0	8,5

(Nguồn: Kết quả điều tra của đề tài, 2018 - 2019)

Kết quả tổng hợp phiếu đánh giá của người dân về mức độ có lợi tăng dần theo thang điểm từ 1 đến 5 đối với công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình cá nhân cho thấy: Có 5,8% số hộ được điều tra cho rằng công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp không có lợi đối với hộ, 12,9% số hộ có lợi ít; 39,7% số hộ có lợi trung bình; 31,5% số hộ có lợi nhiều và 10,4% số hộ có lợi rất nhiều.

- Kết quả đạt được

+ Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của 5 tỉnh đã thực hiện nghiêm túc tạo cơ sở, công cụ pháp lý quan trọng đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng, khắc phục cơ bản tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan, giao đất lãng phí không đưa vào sử dụng, giao đất, cho thuê đất cho các chủ đầu tư không có năng lực...



+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã thực sự trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai. Thông qua công tác này nhận thức về vị trí, vai trò và ý thức chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp chính quyền và người dân được nâng lên; công tác quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng đi vào thực chất. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã cơ bản bám sát và tuân thủ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, từng bước khắc phục được tình trạng giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai góp phần làm tăng giá trị của đất và bảo vệ môi trường, đóng góp tích cực và hiệu quả khôi phục và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đầu nguồn, rừng khoanh nuôi tái sinh, rừng trồng kinh tế. Việc giao đất, giao rừng đã ngăn chặn được tình trạng suy thoái rừng nghiêm trọng, hạn chế được nạn chặt phá rừng trái phép, góp phần duy trì ổn định diện tích rừng trên các lâm phần được giao khoán mà còn góp phần nâng cao đời sống của hộ gia đình nhận khoán, tạo động lực khuyến khích họ tích cực tham gia vào công tác bảo vệ rừng.

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tạo sự chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất gắn với chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đảm bảo quốc phòng, an ninh; đã phân bổ nguồn lực đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh. Thông qua quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất được chuyển đổi phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ. Đặc biệt đã tạo điều kiện để kinh tế các vùng sâu, vùng xa trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên phát triển, thoát khỏi tình trạng tự cung, tự cấp và chuyển sang sản xuất hàng hóa, thúc đẩy nhanh quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nông nghiệp, nông thôn phù hợp với nền kinh tế thị trường.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần tạo việc làm và giải quyết các vấn đề an sinh xã hội. Việc thực hiện quy hoạch là cơ sở để triển khai thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai, tạo việc làm, tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho nhân dân. Sự tham gia của người dân trong quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất từng bước phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, hạn chế được những tiêu cực trong quản lý đất đai, góp phần ổn định chính trị - xã hội.

+ Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từng bước đi vào nề nếp, tạo sự chủ động và giải quyết kịp thời nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng các loại đất đã được chuyển đổi mục đích phù hợp với quá trình đô thị hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển.

- *Những tồn tại, vướng mắc*

+ Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chưa phù hợp về thời gian, nội dung với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Chất lượng quy hoạch còn thấp, thiếu đồng bộ trong sử dụng đất; thiếu tính khả thi, không đảm bảo nguồn lực đất đai để thực hiện.

+ Các quy hoạch ngành thường được phê duyệt trước quy hoạch sử dụng đất như: Quy hoạch đô thị; quy hoạch thủy điện vừa và nhỏ; quy hoạch thủy lợi; quy hoạch 03 loại rừng; quy hoạch phát triển giao thông - vận tải; quy hoạch mạng lưới chợ nên nhu cầu sử dụng đất của các ngành thường cao hơn nhiều so với chỉ tiêu phân bổ của Chính phủ trên địa bàn các tỉnh. Vì vậy, quy hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của các ngành.

+ Việc dự báo nhu cầu sử dụng đất của từng ngành trong tương lai còn yếu và còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác làm ảnh hưởng đến tính khả thi trong việc triển khai và thực hiện quy hoạch sử dụng đất không cao.

+ Theo quy định các dự án đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách của các doanh nghiệp, cá nhân thì phải có văn bản đăng ký nhu cầu sử dụng đất để đưa vào kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, việc đầu tư của doanh nghiệp thường không theo kế hoạch hàng năm mà thường hay quyết định đầu tư trong thời gian ngắn. Do vậy, rất nhiều trường hợp không có trong kế hoạch sử dụng đất nên đã gây trở ngại cho công tác thu hút đầu tư trong phát triển kinh tế xã hội.

+ Một số quy hoạch sử dụng đất đã công bố nhiều năm, nhưng không triển khai hoặc triển khai một phần diện tích ít quan tâm điều chỉnh quy hoạch

làm ảnh hưởng đến quyền lợi người dân, phát sinh đơn thư khiếu nại.

+ Quy hoạch và quản lý quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp chưa phù hợp, thiếu linh hoạt và thiếu cơ chế giám sát chặt chẽ: Việc lập quy hoạch với quy trình từ trên xuống theo chỉ tiêu phân bổ cho từng loại đất không phản ánh đúng thực tế và nhu cầu sử dụng đất ở mỗi địa phương. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi giữa các loại đất nông nghiệp và từ đất nông nghiệp sang các mục đích phi nông nghiệp, nhất là với đất lúa còn cứng nhắc, thủ tục phê duyệt chậm, phức tạp gây khó khăn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn cần có nhà xưởng, khu chế biến... Việc cứng nhắc trong quy định pháp lý, cùng với việc thiếu chế tài và công cụ giám sát đã dẫn đến việc sử dụng đất nông nghiệp không đúng quy hoạch diễn ra khá phổ biến ở nhiều địa phương. Luật đất đai năm 2013 đã quy định công dân có quyền giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai nhưng để thực hiện giám sát là rất khó khăn.

*- Nguyên nhân tồn tại*

+ Hệ thống quy hoạch sử dụng đất còn thiên về sắp xếp các loại đất theo mục tiêu quản lý hành chính, chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường cho phát triển bền vững, chưa phát huy cao nhất tiềm năng đất đai. Sự phối hợp giữa các cấp, các ngành trong việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thật chặt chẽ.

+ Việc phân cấp trách nhiệm quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa rõ ràng; còn có tình trạng giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất trái quy hoạch. Tình trạng quy hoạch “treo” chưa được xử lý còn khá phổ biến. Việc công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt còn chậm, chưa được quan tâm đúng mức và mang tính hình thức.

+ Ở các tỉnh Tây nguyên, phần lớn đất đai đang sử dụng sản xuất nông nghiệp, là nguồn sống của số đông dân cư. Sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước trong bối cảnh hội nhập kinh tế thế giới đã, đang và sẽ đòi hỏi có sự chuyển dịch mạnh mẽ trong cơ cấu đất đai. Vì vậy, việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với tầm nhìn chiến lược lâu dài, phù hợp với chiến

lược phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới, giải quyết hài hoà lợi ích nhà nước, nhà đầu tư và hộ nông dân, kết hợp được các mục tiêu phát triển bền vững thật sự là một khó khăn và thách thức lớn.

+ Nhận thức về Luật Đất đai và về vai trò, tầm quan trọng của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn hạn chế; trong công tác lập, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhiều nơi còn nóng vội, đặt ra yêu cầu quá cao so với nhu cầu thực tế và khả năng đầu tư; chú ý nhiều đến lợi ích nhà nước, tập thể, nhà đầu tư mà chưa chú ý thoả đáng, xem xét thấu đáo lợi ích của những người thuộc đối tượng bị thu hồi đất sản xuất, đất ở.

+ Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đòi hỏi nhiều chi phí cho công tác nghiên cứu, tính toán khoa học cũng như công tác thực địa, nhưng đội ngũ cán bộ làm công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp, nhất là ở cấp huyện vừa thiếu vừa hạn chế về chuyên môn, nắm bắt chưa sát nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trên địa bàn.

+ Hệ thống thông tin về đất đai còn chưa đầy đủ, khó tiếp cận và thiếu các cơ chế đảm bảo cho việc giám sát của công dân được thực hiện một cách hiệu quả và an toàn.

#### *b. Tình hình giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Trên cơ sở quy định của pháp luật, việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại các tỉnh thực hiện phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, đáp ứng đầy đủ yêu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế, xã hội. Các quy định về căn cứ, điều kiện, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã cơ bản được các địa phương triển khai thực hiện, giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được chú trọng thực hiện, góp phần tăng thu cho ngân sách địa phương, hạn chế đáng kể việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tràn lan, kém hiệu quả và để hoang hóa so với trước đây. Từ năm 2014 - 2019:

- Thu hồi đất của 1.397 tổ chức, hộ gia đình cá nhân là 114.117,8 ha.

- Giao đất cho 1.259 tổ chức, diện tích 382.414,65 ha, trong đó:

- + Giao đất có thu tiền sử dụng đất 260 tổ chức, diện tích 2.041,55 ha
- + Giao đất không thu tiền sử dụng đất 999 tổ chức, diện tích 380.373,1 ha
- Cho thuê đất 1.204 tổ chức, diện tích 74.882,19 ha
- Chuyển mục đích sử dụng đất 534 tổ chức, diện tích 3.005,64 ha
- Gia hạn sử dụng đất 37 tổ chức, diện tích 22,68 ha
- Chuyển hình thức sử dụng đất 33 tổ chức, diện tích 23,67 ha

Kết quả tổng hợp phiếu đánh giá của người dân về mức độ tốt tăng dần theo thang điểm từ 1 đến 5 đối với công tác giao đất, cho thuê đất nông nghiệp cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân cho thấy: Có 6,1% số hộ được điều tra cho rằng công tác giao đất, cho thuê đất nông nghiệp là không tốt đối với hộ, 10,7% số hộ đánh giá mức tốt ít; 31% số hộ đánh giá tốt trung bình; 32,5% số hộ đánh giá tương đối tốt và 19,6% số hộ đánh giá rất tốt.

**Bảng 21: Đánh giá của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân về công tác giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất**

Mức độ	Đánh giá của tổ chức, hộ gia đình	Đơn vị	Toàn vùng	Gia Lai	Kon Tum	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
	Hộ được điều tra	Hộ	587	201	83	165	67	71
1	Không tốt	%	6,1	5,0	13,3	2,4	7,5	8,5
2	Tốt ít	%	10,7	14,9	4,8	14,5	1,5	5,6
3	Tốt trung bình	%	31,0	40,3	21,7	29,7	17,9	31,0
4	Tương đối tốt	%	32,5	26,4	34,9	33,3	38,8	39,4
5	Rất tốt	%	19,6	13,4	25,3	20,0	34,3	15,5

(Nguồn: Kết quả điều tra của đề tài, 2018 – 2019)

- *Kết quả đạt được*

+ Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được triển khai thực hiện tốt, đáp ứng yêu cầu thu hút các dự án đầu tư trên địa bàn. Việc quy định chặt chẽ các căn cứ, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất tiết kiệm.

+ Hồ sơ giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật và trình tự thẩm định, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng theo thẩm quyền.

+ Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất mà có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất

rừng đặc dụng sang mục đích khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, tổng hợp danh mục báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua trước khi trình UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho người sử dụng đất khi nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

+ Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đối tượng, hình thức giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

+ Các chủ đầu tư sau khi được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất đã triển khai đầu tư xây dựng công trình; sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả; đã giải quyết công ăn việc làm cho lao động địa phương và góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, phối hợp với các Sở, Ban ngành và UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra việc triển khai các dự án và báo cáo UBND tỉnh xử lý các trường hợp chậm hoặc không triển khai dự án.

+ Hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật và trình tự thẩm định, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng theo thẩm quyền.

+ Việc sử dụng đất của các dự án đầu tư sau khi được giao đất, cho thuê đất đúng mục đích, đúng ranh giới, diện tích; sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả.

+ Người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, góp phần tăng thu ngân sách.

- *Những tồn tại, vướng mắc*

+ Nguồn lực về đất đai vẫn chưa thực sự được khai thác và phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

+ Việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp. Khó khăn trong tiếp cận đất đai là một trong rào cản để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp.

+ Hệ thống pháp luật còn mâu thuẫn, chông chéo, không đồng bộ và thống nhất, dẫn tới không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn cho tổ chức thực hiện; có một số nội dung quy định biểu hiện chưa phù hợp với thực tiễn triển khai; có một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh. Tổ chức phát triển quỹ đất mặc dù đã được thành lập nhưng lại chưa được quan tâm bố trí nguồn lực đầy đủ để thực hiện chức năng tạo quỹ đất; điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị còn thiếu...

+ Một số nhà đầu tư không đảm bảo nguồn lực tài chính, dự án chậm triển khai xây dựng phải thu hồi đất bàn giao cho địa phương quản lý; việc bồi thường giải phóng mặt bằng khó khăn, kéo dài cũng là một nguyên nhân dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

+ Các dự án cho thuê đất để phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất, chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân để triển khai thực hiện dự án.

+ Trong quá trình thu hồi đất xây dựng công trình còn gặp khó khăn vướng mắc: Về khung giá đất nông nghiệp áp dụng cho khu vực nội thị, trên các trục đường giao thông, đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư thấp so với mặt bằng chung của thị trường, dẫn đến khiếu nại của người dân bị thu hồi đất.

+ Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số địa phương còn chậm, nhất là các dự án thực hiện thu hồi đất, bồi thường trong giai đoạn thay đổi cơ chế, chính sách. Một số dự án lớn thực hiện kéo dài đã nhiều năm chưa hoàn thành, vừa ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư, ảnh hưởng đến đời sống của người dân, vừa tác động không tốt đến an ninh, trật tự, an toàn xã hội.

+ Việc thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai rất khó khăn, nhất là các dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

### *c. Định giá đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*

Trên cơ sở các quy định của pháp luật về giá đất, UBND các tỉnh đã tổ

chức thực hiện việc điều tra, khảo sát xác định giá đất, thông qua Hội đồng thẩm định giá đất, quyết định giá đất. Các tỉnh đã ban hành bảng giá đất cho giai đoạn 2015 - 2019 đúng quy định, phù hợp với Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ. Việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đã góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước. Việc xác định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án tại từng địa phương đã cơ bản sát với giá đất chuyên nhượng phổ biến trên thị trường, cùng với chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã bảo đảm tốt hơn quyền lợi của người có đất thu hồi. Việc lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Phương án dự thảo được công khai để lấy ý kiến và niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi được thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 2, Điều 28, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo quy định của Luật Đất đai, người bị thu hồi đất mà đủ điều kiện bồi thường về đất thì được bồi thường giá đất theo thị trường. Bên cạnh đó còn có thêm các chính sách hỗ trợ như: Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải di chuyển chỗ ở; hỗ trợ khác, lợi ích của người có đất thu hồi được đảm bảo. Người dân sau khi thu hồi đất được ổn định cuộc sống, ổn định chỗ ở nên nhận được sự đồng thuận cao và chấp hành chủ trương thu hồi đất của Nhà nước. Đây là điều kiện thuận lợi để đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng.

Các tỉnh trong vùng đã triển khai thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, bảo đảm đúng các quy định của pháp luật về đất đai, nhờ đó đã khắc phục được tình trạng thu hồi đất tràn lan, lãng phí đất.

Kết quả tổng hợp phiếu đánh giá của người dân về mức độ tốt tăng dần theo thang điểm từ 1 đến 5 đối với công tác định giá đất, bồi thường hỗ trợ tái



định cư khi Nhà nước thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân cho thấy: Có 4,4% số hộ được điều tra cho rằng công tác định giá đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là không được tốt, 6,0% số hộ đánh giá mức tốt ít; 27,9% số hộ đánh giá tốt trung bình; 38% số hộ đánh giá tương đối tốt và 23,7% số hộ đánh giá rất tốt.

**Bảng 22: Đánh giá của các hộ gia đình cá nhân về định giá đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư**

Mức độ	Đánh giá của hộ	Đơn vị	Toàn vùng	Gia Lai	Kon Tum	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
	Hộ được điều tra	Hộ	587	201	83	165	67	71
1	Không được tốt	%	4,4	1,5	13,3	1,8	6,0	7,0
2	Tốt ít	%	6,0	10,0	7,2	3,0	1,5	4,2
3	Tốt trung bình	%	27,9	31,8	25,3	22,4	31,3	29,6
4	Tương đối tốt	%	38,0	36,3	28,9	41,2	44,8	39,4
5	Rất tốt	%	23,7	20,4	25,3	31,5	16,4	19,7

(Nguồn: Kết quả điều tra của đề tài, 2018 - 2019)

*- Kết quả đạt được*

+ Các chính sách về giá cả bồi thường, hỗ trợ tạo việc làm, tái định cư ổn định đời sống đối với hộ gia đình cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất đã ban hành phù hợp với pháp luật đã đảm bảo tính công khai, quan tâm đến lợi ích chính đáng, hợp pháp của nhân dân khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Giá đất áp dụng để tính toán bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất cụ thể do UBND các tỉnh quyết định cho từng loại đất của mỗi công trình dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất trên cơ sở phương án giá đất cụ thể do UBND cấp huyện, nơi có diện tích đất bị thu hồi đất xây dựng - UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn mình quản lý.

*- Những tồn tại, vướng mắc*

+ Việc tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ ở các địa phương vùng Tây Nguyên còn gặp nhiều khó khăn do hồ sơ đất đai không đầy đủ, không cập nhật kịp thời các thay đổi về thông tin đất đai của từng hộ dân.

+ Vướng mắc về việc tính toán bồi thường đối với diện tích đất thuộc quy hoạch đất lâm nghiệp, diện tích đất thu hồi không đủ điều kiện được bồi

thường về đất; hoặc vướng mắc về việc giải quyết giao đất cho những trường hợp sau khi bị thu hồi đất không còn chỗ ở nào khác...

+ Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng dự án chưa được xem xét, có cơ chế, chính sách tổng thể trước khi phê duyệt nhằm đảm bảo thực hiện thống nhất, công bằng cho các đối tượng trong cùng một dự án.

+ Theo quy định tại Điểm a, b, c và d Khoản 1 và Khoản 3 Điều 19, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, phải kê khai và được xác nhận tỷ lệ đất nông nghiệp thu hồi so với tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng. Tuy nhiên, rất khó xác định chính xác diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng khi Nhà nước thu hồi đất vì trong thực tế có rất nhiều trường hợp sử dụng nhiều thửa đất trên nhiều địa bàn xã, phường, thị trấn khác nhau. Do vậy, UBND cấp xã không thể xác định chính xác tổng diện tích đất đang sử dụng của người có đất thu hồi để xác định tỷ lệ phần trăm. Từ đó, dẫn đến việc lập phương án hỗ trợ thiếu chính xác gây khiếu kiện.

*d. Hệ thống tổ chức, nguồn nhân lực trong quản lý, sử dụng đất, cơ sở vật chất phục vụ cho quản lý đất đai ở các cấp từ tỉnh đến xã*

Hiện nay tổ chức bộ máy và nguồn nhân lực ngành quản lý đất đai của các tỉnh vùng Tây Nguyên như sau:

- Cấp huyện: Có phòng Tài nguyên và Môi trường và các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Cấp xã: Cán bộ địa chính xây dựng.

- Các đơn vị sự nghiệp công gồm có:

+ Văn phòng đăng ký đất đai: Là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Về tổ chức bộ máy: Văn phòng đăng ký đất đai có Giám đốc và 02 Phó Giám đốc; có 04 phòng chuyên môn, nghiệp vụ (gồm: Phòng Hành chính -

**Bảng 23: Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên giai đoạn 2014 - 2019**

TT	Nội dung	Toàn vùng		Kon Tum		Gia Lai		Đắk Lắk		Đắk Nông		Lâm Đồng	
		Số tổ chức	Diện tích	Số tổ chức	Diện tích	Số tổ chức	Diện tích	Số tổ chức	Diện tích	Số tổ chức	Diện tích	Số tổ chức	Diện tích
1	Tình hình thu hồi đất	1.397	114.117,80	755	1.083,56		19.638,17	365	21.863,44	130	64.761,79	147	6.770,84
2	Tình hình giao đất	1.259	382.414,65	494	203.351,47	242	1.958,40	227	166.952,76	20	2.615,10	276	7.536,92
-	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	260	2.041,55	7	43,54	240	1.957,10	6	30,81	7	10,1		
-	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	999	380.373,10	487	203.307,93	2	1,30	221	166.921,95	13	2605	276	7.536,92
3	Cho thuê đất	1.204	74.882,19	410	32.605,73			267	26.922,71	135	7360	392	7993,75
-	Trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê	127	978,28	36	687,19	20	76,45					71	214,64
-	Trả tiền hàng năm	1.032	58.364,86	374	31.918,54	337	18.667,21					321	7.779,11
5	Chuyển mục đích sử dụng đất	534	3.005,64			216	1.195,40	253	1.677,51	22	58	43	74,73
6	Gia hạn sử dụng đất	37	22,68					37	22,68				
7	Chuyển hình thức sử dụng đất	33	23,67					33	23,67				

(Nguồn: Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật đất đai 5 tỉnh Tây Nguyên, 2020)

Tổng hợp; Phòng Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận; Phòng Thông tin - Lưu trữ; Phòng Kỹ thuật địa chính); có các Chi nhánh tại các huyện, thị xã, thành phố.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố hầu hết chưa được bố trí trụ sở làm việc riêng, chủ yếu sử dụng chung với các đơn vị khác hoặc mượn tạm trụ sở của các huyện do đó chưa có kho lưu trữ hồ sơ mà hồ sơ lưu trữ ngày càng tăng lên, mặt khác hồ sơ đất đai là lưu trữ vĩnh viễn. Hệ thống máy chủ phục vụ công tác quản lý, xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu hiện đang để chung với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và hồ sơ tư liệu địa chính do đó dễ gây ra tình trạng cháy nổ.

+ Trung tâm phát triển quỹ đất: Là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác trong lĩnh vực đất đai. Trung tâm có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Cơ cấu tổ chức: Trung tâm phát triển quỹ đất có Giám đốc và 1 - 2 phó Giám đốc; các phòng chuyên môn, nghiệp vụ gồm: Phòng Hành chính - Tổng hợp; Phòng Quản lý, Phát triển quỹ đất và Bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhân sự thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất gồm 10 - 16 người.

+ Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường: Là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hoạt động theo cơ chế tự chủ về tài chính, tự bảo đảm chi thường xuyên, có chức năng thực hiện việc đo đạc, lập bản đồ, hồ sơ địa chính, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tổ chức thực hiện các dịch vụ về môi trường theo quy định của pháp luật.

Cơ cấu tổ chức: Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường có Giám đốc và 1 - 2 phó Giám đốc; các phòng chuyên môn, nghiệp vụ: Hành chính - Tổng hợp, Đo đạc, Dịch vụ môi trường và nhân sự biên chế từ 15 - 20 người.

*e. Việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*

- Hàng năm tỉnh ủy, UBND các tỉnh đều chỉ đạo các Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất thực hiện các quyền được cho phép và phải đáp ứng đầy đủ nghĩa vụ theo quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; phối hợp Cục Thuế trao đổi thông tin điện tử để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất khi thực hiện các quyền theo quy định.

- Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, được hưởng thành quả lao động đầu tư trên đất, được hưởng lợi từ các công trình của Nhà nước, được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất... Tuy nhiên, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đúng mục đích đất, ranh giới thửa đất, kê khai đăng ký đất đai, làm đầy đủ thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng quy định của pháp luật; giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi, khi hết hạn sử dụng đất mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

- Việc thực hiện các quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất. Các hồ sơ, thủ tục khi người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định luôn được kiểm tra chặt chẽ, đảm bảo đúng và đủ điều kiện.

*f. Đánh giá về thời hạn giao đất, quy mô giao đất đối với đất cây hàng năm, cây lâu năm, đất rừng*

- Về thời hạn giao đất được quy định tại Điều 125 và 126 Luật Đất đai: Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 50 năm; khi hết thời hạn này, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định. Theo Điều 125, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên được giao cho các hộ sử dụng ổn định lâu dài, không bị giới hạn thời hạn.

- Về hạn mức giao đất được quy định tại Điều 129: Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các tỉnh Tây Nguyên là không quá 02 ha cho mỗi loại đất; hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở miền núi; hạn mức giao đất đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha [4].

Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 đã kéo dài thời hạn giao đất trồng cây hàng năm lên 50 năm, bằng thời hạn giao đất trồng cây lâu năm và quy định gia hạn thời hạn giao đất. Tuy nhiên, thời hạn này chưa đủ dài để nông dân yên tâm và khuyến khích đầu tư dài lâu và vốn lớn vào đất nông nghiệp vì các lý do sau:

- Ngành nông nghiệp hiện nay phải đối mặt với nhiều khó khăn như BĐKH, diện tích đất nông nghiệp bị thu hẹp, thoái hóa đất làm ảnh hưởng đến năng suất đất. Ngoài ra, lợi nhuận từ sản xuất nông nghiệp thường thấp hơn các ngành khác, trong khi đó, đầu tư cho nông nghiệp đòi hỏi lâu dài, nhiều vốn cho phát triển nông nghiệp hàng hóa nhưng khả năng thu hồi vốn chậm.

- Đa số nông dân ở vùng Tây Nguyên là hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp nhỏ, lẻ với nhiều hạn chế về vốn. Họ cần có sự hỗ trợ mạnh mẽ hơn và ổn định hơn từ Nhà nước so với các doanh nghiệp, công ty nông nghiệp. Một trong những hỗ trợ đó là việc giao đất với thời hạn dài hơn bởi vì như đã nêu ở trên, thời hạn sử dụng đất ảnh hưởng đến sự an toàn của quyền đất đai.

- Ngoài ra, do tính chất nhỏ lẻ nên hộ gia đình nông dân đầu tư vào đất

không chỉ một lần mà nhiều lần, tích tụ từ đời này sang đời khác, cha truyền con nối và như vậy không thể dùng thời hạn 50 năm để giao cho hộ gia đình hay cá nhân đối với đất nông nghiệp nếu Nhà nước mong muốn người nông dân yên tâm đầu tư lớn, dài lâu và sử dụng đất hiệu quả, bền vững.

Nông dân do hạn chế về vốn nên thường sử dụng đất đai để bảo đảm cho các khoản tín dụng. Trong khi đó, thời hạn sử dụng đất có thể cản trở việc thế chấp quyền sử dụng đất, nhất là khi quyền sử dụng đất sắp hoặc hết thời hạn. Luật Đất đai hiện hành cho phép gia hạn đất đai tự động; khi hết hạn sử dụng, người sử dụng đất nông nghiệp được tiếp tục được giao quyền sử dụng đất nếu đáp ứng các yêu cầu của pháp luật. Về nguyên tắc, Nhà nước quy định còn thời hạn sử dụng đất thì nếu Nhà nước cần thu hồi đất, việc đất hết thời hạn sử dụng sẽ là điều kiện để Nhà nước thu hồi đất không bồi thường. Điều này vẫn treo lơ lửng trên đầu người nông dân một nguy cơ đất được giao cho họ có thể bị thu hồi khi hết hạn sử dụng và quyền đất đai trở nên kém an toàn.

*g. Tình hình quản lý chất lượng đất sản xuất nông nghiệp. Quy trình canh tác, bón phân, sử dụng thuốc bảo vệ thực vật đối với các cây trồng*

Tây Nguyên là vùng trọng điểm về sản xuất cây công nghiệp hàng hóa, với diện tích cà phê khoảng 617,2 nghìn ha, cao su 250,9 nghìn ha, hồ tiêu 91,2 nghìn ha. Trong đó, sản lượng xuất khẩu hồ tiêu đứng đầu và cà phê đứng thứ hai trên thế giới. Trong những thập kỷ qua sản xuất cà phê, cao su, hồ tiêu đã góp phần rất quan trọng trong xóa đói giảm nghèo, phát triển kinh tế và xây dựng nông thôn mới. Bộ mặt nông thôn ở Tây Nguyên đã thay đổi từng ngày theo hướng hiện đại và văn minh; đời sống người nông dân được cải thiện.

Nông dân trồng cà phê, cao su, hồ tiêu đã ứng dụng tiến bộ kỹ thuật theo hướng thâm canh cao để đạt năng suất tối đa. Việc thâm canh cao độ bằng con đường hóa học, mở rộng diện tích ngoài quy hoạch cùng với nạn phá rừng để lấy đất canh tác; sử dụng nguồn tài nguyên nước bất hợp lý... trong một thời gian dài đã làm cho tài nguyên đất bị suy thoái; tài nguyên rừng bị suy giảm; tài nguyên nước bị thiếu hụt; sâu bệnh hại phát triển; tình trạng BDKH xảy ra với

tốc độ nhanh hơn, quy mô rộng hơn và mức độ ngày càng nghiêm trọng hơn.

Diện tích cà phê, hồ tiêu tăng nhanh không kiểm soát được vào các giai đoạn giá cả tăng cao, người dân ồ ạt phát triển diện tích ngay trên cả các loại đất, địa hình không phù hợp, làm phá vỡ cân bằng hệ sinh thái. Đất mới khai phá để trồng trọt ban đầu có độ phì nhiêu màu mỡ song sau một thời gian canh tác độc canh sẽ dẫn đến đất bị thoái hóa theo con đường bạc màu hóa (đất chua, mất chất hữu cơ, mất kết cấu đất, suy giảm chất dinh dưỡng), làm cho sức khỏe của đất bị giảm sút; sức sản xuất kém, năng suất cây trồng thấp và bấp bênh.

Kiết quả điều tra cho thấy: trong vòng 30 năm, đất canh tác độc canh cà phê đã bị chua hóa nhanh; bình quân pH đất đã giảm từ 0,5 - 1,2 đơn vị; hàm lượng các cation kiềm thổ giảm 40 - 70%; dung tích hấp thu của đất (CEC) giảm 30 - 40%; đã xuất hiện tầng tích sét ở độ sâu 30 - 40 cm; hàm lượng hữu cơ giảm 20 - 40%; đất bí chặt, thoát nước kém dẫn đến gia tăng cường độ xói mòn đất trên bề mặt sau các cơn mưa trên đất dốc. Quá trình chua hóa, giảm hàm lượng hữu cơ, các cation kiềm thổ xảy ra với tốc độ nhanh, rõ hơn trên đất canh tác cà phê có độ dốc từ 7 - 15%; trồng trần (không có cây che bóng). Ở các vùng trồng sắn với địa hình dốc (thường là trên 8%), việc canh tác không đi đôi với biện pháp chống xói mòn và rửa trôi đất của đại đa số đồng bào dân tộc thiểu số và hộ nông dân nghèo đã làm cho đất bị suy thoái nhanh chóng, mất sức sản xuất. Trên các diện tích này sau 2 - 3 năm canh tác sắn, hàm lượng hữu cơ đã suy giảm 40 - 60%; đất bí chặt, trơ sỏi đá, năng suất giảm tới 50 - 70% so với đất mới khai phá ban đầu.

Việc sử dụng phân bón, thuốc BVTV hóa học quá mức là nguyên nhân gây thoái hóa đất phổ biến ở vùng Tây Nguyên hiện nay. Do tác dụng của phân hóa học nhanh, hiệu lực tức thì nên nông dân sản xuất nông nghiệp quan tâm đầu tiên đến việc sử dụng phân hóa học để mong đạt được năng suất, thu nhập cao. Có tới 60% nông dân trồng cà phê và 45% nông dân trồng tiêu sử dụng phân bón là không hợp lý, mất cân đối và 70% nông dân bón phân hóa học với liều cao hơn nhiều so với khuyến cáo và so với năng suất đạt được. Lượng phân



đạm được nông dân bón cho cây thường rất cao, có khi cao hơn 300% so với khuyến cáo; tiếp đến là lượng lân cao hơn từ 50 - 200%; kali đa phần bón thấp hơn so với khuyến cáo; đặc biệt khi giá nông sản cà phê, hồ tiêu cao thì có đến trên 90% hộ nông dân bón phân hóa học cao hơn với mong muốn đạt được năng suất và thu nhập tối đa. Tỷ lệ hộ nông dân quan tâm đến phân hữu cơ còn thấp, chỉ khoảng 40%. Các nghiên cứu cũng đã chứng minh rằng việc sử dụng phân hóa học với lượng cao nhiều năm liên tục đã làm cho tốc độ chua hóa của đất nhanh hơn; chất hữu cơ bị suy giảm nhanh hơn; CEC giảm nhanh hơn; hệ vi sinh vật có hại trong đất phát triển nhanh hơn và do vậy chất lượng đất bị suy giảm cũng nhanh hơn. Bằng chứng cho thấy rằng trên các diện tích trồng cà phê, hồ tiêu bón phân hóa học với liều cao nhiều năm sau đó trồng tái canh thì sinh trưởng, phát triển của cây chậm hơn và tỷ lệ cây bị còi cọc, bị chết cũng cao hơn so với diện tích sử dụng phân hóa học hợp lý, cân đối.

Theo quy luật tự nhiên, khi trồng trọt chuyên canh và càng thâm canh cùng với tác động của biến đổi khí hậu thì ngày càng xuất hiện nhiều loại dịch hại trên đồng ruộng. Để bảo vệ thành quả lao động, người nông dân đã sử dụng các loại thuốc BVTV hóa học với số lượng, chủng loại ngày càng gia tăng; phun với nồng độ và cả liều lượng, tần suất cao hơn so với khuyến cáo; đặc biệt vào các thời điểm giá nông sản cao. Điều này dẫn đến sự nghèo kiệt về tính đa dạng sinh học; mất cân bằng về thiên địch; cân bằng hệ vi sinh vật trong đất bị phá vỡ; hình thành nhiều quần thể có hại cho đất và cây trồng; từ đó đất đai bị ô nhiễm, suy thoái, mất sức sản xuất.

Tất cả những vấn đề trên đã làm cho sản xuất nông nghiệp Tây Nguyên nói chung, sản xuất 8 cây công nghiệp và lương thực nói riêng thiếu tính bền vững. Nguy cơ tính thiếu bền vững được thể hiện cụ thể ở các lĩnh vực sau:

- Đất đai bị suy thoái, chai cứng nên khả năng giữ phân bón, giữ nước kém từ đó làm tổn thất lượng phân bón hay hệ số sử dụng phân bón thấp. Lượng phân thất thoát lớn sẽ tăng nguy cơ ô nhiễm môi trường đất và nước.

- Đất bị chua hóa sẽ phát sinh nhiều độc tố mang gan (Mn), nhôm (Al)

gây hại bộ rễ, từ đó nấm bệnh hại từ đất rất dễ xâm nhập gây hại cây trồng.

Ngoài ra, đất chua sẽ không giữ được các chất dinh dưỡng từ phân bón, gây thất thoát, tăng chi phí đầu tư và ô nhiễm môi trường. Đất chua là môi trường rất thuận lợi cho vi sinh vật gây hại phát triển, phá vỡ cân bằng vi sinh vật trong đất, các vi sinh vật có hại phát triển nhanh tấn công gây hại cây trồng.

- Hiện tượng xói mòn, rửa trôi đất trên bề mặt ở các vườn cà phê, hồ tiêu trồng trên đất dốc xảy ra khá phổ biến. Khoảng 75% diện tích trồng cà phê và hồ tiêu ở Tây Nguyên trồng trên đất dốc dưới điều kiện mưa nhiều và tập trung với cường độ lớn đã gây hiện tượng xói mòn, rửa trôi xảy ra nghiêm trọng.

- Lượng đất bị mất chủ yếu lớp đất mặt có các chất dinh dưỡng như hữu cơ, đạm, lân, kali dễ tiêu; can xi, magiê cao bị mất theo dòng đất bị cuốn trôi, từ đó làm suy kiệt các chất dinh dưỡng bề mặt, đất chai cứng và chua hóa [2,20].

Tác động của BĐKH gây ra nhiều hậu quả khác nhau. Mưa lũ xuất hiện nhiều làm tăng nguy cơ ngập lụt đối với các vùng đất thấp, thoát nước kém làm cho mức độ rủi ro trong sản xuất cao hơn. Bên cạnh đó, những đợt hạn hán kéo dài đã hưởng trực tiếp tới năng suất, sản lượng của hầu hết các cây công nghiệp chủ lực của vùng như cà phê, cao su, hồ tiêu, gây ra nhiều loại dịch bệnh trên cây trồng như bệnh chết nhanh, chết chậm trên cây hồ tiêu; bệnh vàng lá do thối rễ cà phê; bệnh nứt thân cà phê; bộ xít muối hại cà phê chè...

Để đảm bảo cho các ngành hàng nông sản phát triển bền vững trong việc hội nhập quốc tế, đặc biệt là sẵn sàng cho việc đáp ứng các yêu cầu về hàng rào kỹ thuật khi mà Việt Nam đã phê duyệt EVFTA thì ngay từ bây giờ cần có những giải pháp tổng thể mang tính đồng bộ về quy hoạch sản xuất, quy hoạch thị trường và khoa học công nghệ để tạo bước đột phá trong tư duy từ sản xuất sang kinh tế, từ số lượng chuyển sang chất lượng và có giá trị gia tăng cao.

### ***2.2.2. Tình hình thực hiện các chính sách tài chính, đầu tư trong nông nghiệp tại 5 tỉnh vùng Tây Nguyên***

#### ***a. Chính sách thuế, phí và lệ phí***

*- Tình hình ban hành bảng giá đất:*

+ Bảng giá đất 05 năm (2015 - 2019) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng và được HĐND tỉnh thông qua. Bảng giá đất này được đăng tải trên cổng thông tin điện tử và tổ chức lấy ý kiến theo đúng quy định. Sau đó, UBND tỉnh ban hành quyết định áp dụng thực hiện thời điểm ngày 01/01/2015.

+ Giá đất giáp ranh giữa các địa phương: đối với đất giáp ranh với các địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số gửi các tỉnh giáp ranh theo quy định để rà soát, điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Bảng giá đất tại các khu vực giáp ranh với các tỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp, lâm nghiệp... không có giá trị cao, ít có trường hợp thu hồi để thực hiện dự án đầu tư. Đối với khu vực giáp ranh tại các huyện, thành phố thực hiện rà soát, điều chỉnh theo quy định.

+ Hệ số giá đất tại địa phương: Sở Tài chính đã phối hợp với UBND các huyện, thành phố, các ngành chức năng tham mưu UBND tỉnh ban hành hệ giá đất hàng năm để áp dụng thực hiện, hệ giá đất hàng năm do UBND tỉnh ban hành hàng năm có tăng so với Bảng giá đất định kỳ 05 năm.

+ Các nguồn thu từ đất đai (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, các loại phí, lệ phí từ đất đai) thu được từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay.

- *Đánh giá kết quả đạt được:*

+ Thời gian qua, pháp luật về thuế, phí từng bước được hoàn thiện phù hợp với điều kiện thực tế, khuyến khích doanh nghiệp đầu tư phát triển sản xuất, chú trọng thu hút đầu tư một số lĩnh vực cần khuyến khích. Đặc biệt pháp luật về thuế đã quy định ưu đãi ở mức cao nhất đối với lĩnh vực nông nghiệp nhằm khuyến khích và tạo thuận lợi để doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Chính sách tài chính đất đai được thể hiện tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ đã khắc phục được hạn chế so với quy định trước đây. Cụ thể:

i. Đơn giản hóa thủ tục xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trên cơ

sở các phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định và giá trị thửa đất được giao phù hợp với đối tượng sử dụng đất; không còn việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

ii. Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tạo quỹ đất đã giải phóng mặt bằng để giao đất cho nhà đầu tư chủ yếu thông qua hình thức đấu giá; thu hẹp hơn các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá. Để đảm bảo tính khả thi, quy định cho phép nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được phê duyệt trong một số trường hợp.

+ Đối với tiền thuê đất, thuê mặt nước: Hợp lý và minh bạch tỷ lệ tính đơn giá thuê đất, xác định tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất là một trong hai yếu tố có tính chất quyết định (cùng với giá đất) tới đơn giá thuê đất, có tác động trực tiếp tới giá thành sản phẩm, dịch vụ.

- *Những tồn tại, vướng mắc*

+ Theo quy định thì việc định giá đất cụ thể phải được dựa trên cơ sở thu thập thông tin giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thông qua việc điều tra, khảo sát từ các nguồn giao dịch, chuyển nhượng thành công (theo hướng dẫn tại Điểm c, Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Nếu thực hiện theo đúng hướng dẫn trên thì thông tin giá đất chuyển nhượng thu thập được còn hạn chế, nhiều khu vực, vị trí đất không có thông tin giá chuyển nhượng; còn nếu lấy thông tin từ những khu vực vị trí khác để so sánh thì việc điều chỉnh các yếu tố khác biệt so với khu vực, vị trí đất cần định giá gặp rất nhiều khó khăn, thiếu dữ liệu, thiếu cơ sở trong việc tính toán đưa ra số liệu điều chỉnh sự khác biệt.

+ Thị trường bất động sản còn nhiều bất cập, việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn trường hợp thông qua giấy viết tay. Đối với các trường hợp lập thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua các hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thường có mức giá thấp hơn so với

mặt bằng giá thị trường hoặc có mức giá bằng với mức giá trong bảng giá đất.

Thông tin từ đấu giá quyền sử dụng đất thì mức giá thu thập được có tình trạng chênh lệch giá khá lớn (vì giá đất trúng đấu giá phụ thuộc rất nhiều vào số lượng lô đất đưa ra bán đấu giá, thời điểm bán đấu giá và nhu cầu của người mua), có những lô đất kết quả trúng đấu giá tăng lên rất nhiều so với giá khởi điểm, nhưng có những lô đất liền kề, cùng dãy, cùng khu quy hoạch thì bán đấu giá không được hoặc giá trúng đấu giá tăng không nhiều so với giá khởi điểm.

+ Cán bộ làm công tác định giá đất tại địa phương còn hạn chế cả về số lượng và cả về năng lực chuyên môn, thường là kiêm nhiệm, không chuyên sâu nên quá trình thực hiện định giá đất cụ thể còn sai sót trong việc sử dụng phương pháp định giá đất, không tuân thủ theo đúng trình tự quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Chưa có chính sách ưu đãi thuế đặc biệt để thúc đẩy sự gắn kết giữa 4 nhà, từ đó, tạo điều kiện thuận lợi và phát huy mọi tiềm năng của xã hội cho phát triển sản xuất nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới.

#### *b. Chính sách đầu tư trong nghiệp*

Thời gian qua, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách ưu đãi, hỗ trợ thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông thôn. Các tỉnh Tây Nguyên cũng đã chủ động trong việc triển khai, đồng thời ban hành các chính sách riêng của từng tỉnh để khuyến khích thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn,...

Giai đoạn 2015 - 2020 là giai đoạn có nhiều dấu ấn quan trọng nỗ lực tạo dựng môi trường kinh doanh thuận lợi cho sự phát triển của doanh nghiệp. Nhiều Nghị quyết quan trọng được ban hành thời gian qua như Nghị quyết 19, Nghị quyết 35. Riêng đối với ngành nông nghiệp, nhiều thủ tục hành chính đã được cắt giảm, đơn giản hóa. Các thủ tục hành chính được giải quyết trực tuyến mức độ 3,4 ngày càng tăng, công tác quản lý, kiểm tra chuyên ngành đã và đang được sửa đổi theo hướng giao một đầu mối thực hiện thống nhất, giảm danh mục hàng hóa phải kiểm tra chuyên ngành. Nhiều điều kiện kinh doanh đã được

cắt giảm, sửa đổi và đơn giản hóa. Hiện nay, Bộ NN&PTNT đã thực hiện rà soát và đề nghị cắt giảm, sửa đổi và đơn giản hóa 241/345 điều kiện kinh doanh thuộc lĩnh vực quản lý chiếm 69,9%. Tại Bộ NN&PTNT, Ban chỉ đạo cải cách hành chính và cải thiện môi trường kinh doanh để thực hiện các giải pháp hỗ trợ tốt nhất cho doanh nghiệp tiếp tục duy trì hoạt động.

Việc cắt giảm, sửa đổi, đơn giản hóa thủ tục hành chính, các điều kiện kinh doanh, kiểm tra chuyên ngành, thực hiện cung cấp dịch vụ công trực tuyến qua mạng đã tiết kiệm thời gian và chi phí cho doanh nghiệp, được cộng đồng doanh nghiệp đánh giá cao.

Bên cạnh các kết quả đạt được, cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện kinh doanh, danh mục hàng hóa phải kiểm tra chuyên ngành trong lĩnh vực nông nghiệp còn chậm, chưa thực chất, chưa tạo được những thay đổi mang tính đột phá, chưa đáp ứng được yêu cầu, đòi hỏi của thực tế.

### *c. Chính sách về tín dụng và tín dụng ưu đãi*

#### *- Hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận tín dụng và tín dụng đặc thù*

+ Nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn quy định nhiều ưu đãi đối với lĩnh vực nông nghiệp nông thôn như: (i) cho vay không có tài sản bảo đảm đối với cá nhân, hộ gia đình, chủ trang trại, hợp tác xã đến tối đa 3 tỷ đồng; (ii) doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã được vay không có tài sản đảm bảo đến 70-80% giá trị phương án, dự án sản xuất, kinh doanh, đồng thời được hưởng cơ chế xử lý nợ (khoanh nợ, thậm chí xóa nợ) khi gặp rủi ro khó khăn trong việc trả nợ ngân hàng do nguyên nhân khách quan bất khả kháng...

Để cụ thể hóa chính sách hỗ trợ tại Nghị định 55, Ngân hàng Nhà nước đã quy định khuyến khích đầu tư tín dụng đối với lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn, cụ thể: trần lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VNĐ đối với lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn luôn thấp hơn 1 - 2% so với lãi suất cho vay các lĩnh vực thông thường khác; tái cấp vốn và giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với các tổ chức tín dụng có tỷ lệ cho vay nông nghiệp từ 40% trở lên, thực hiện các giải pháp

nhằm tăng khả năng tiếp cận vốn tín dụng phục vụ sản xuất nông nghiệp.

Chương trình kết nối ngân hàng - doanh nghiệp nhằm đối thoại trực tiếp với doanh nghiệp, tìm hiểu khó khăn, từ đó có giải pháp cụ thể tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp nông nghiệp đã được triển khai. Đồng thời, các tổ chức tín dụng đẩy mạnh thực hiện các biện pháp hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho khách hàng vay vốn bị thiệt hại do thiên tai như: cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn giảm lãi vay, tiếp tục cho vay mới khôi phục sản xuất.

+ Chương trình cho vay khuyến khích phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp sạch theo Nghị quyết số 30/NQ-CP ngày 07/3/2017 của Chính phủ: các khách hàng đáp ứng tiêu chí nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sạch theo quy định tại Quyết định 738/QĐ-BNN-KHCN của Bộ NN&PTNT được vay vốn với lãi thấp hơn từ 0,5%/năm đến 1,5%/năm so với mức lãi suất cho vay thông thường của ngân hàng thương mại.

+ Chương trình cho vay giảm tổn thất trong nông nghiệp theo Quyết định 68/2013/QĐ-TTg ngày 14/11/2013 của Thủ tướng chính phủ: (i) Các doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, hộ gia đình, cá nhân được ngân sách Nhà nước hỗ trợ lãi suất vay vốn 100% trong 2 năm đầu và 50% trong năm thứ 3 để mua các máy móc thiết bị nhằm giảm tổn thất trong nông nghiệp theo danh mục Bộ NN&PTNT công bố (ii) các tổ chức, cá nhân được hưởng lãi suất tín dụng đầu tư của Nhà nước để thực hiện các dự án đầu tư dây chuyền, máy móc, thiết bị giảm tổn thất trong nông nghiệp bao gồm cả nhà xưởng và các dự án chế tạo máy, thiết bị sản xuất nông nghiệp.

+ Chương trình cho vay ưu đãi lãi suất, ân hạn lãi để hỗ trợ người dân, doanh nghiệp thực hiện tái canh cây cà phê tại khu vực Tây Nguyên...

*- Kết quả đạt được*

+ Việc đẩy mạnh triển khai chương trình tín dụng thời gian qua đã đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn phục vụ sản xuất nông nghiệp và nhu cầu vốn phục vụ phát triển nông thôn. Kết quả đầu tư tín dụng thời gian qua cho thấy, 1 đồng vốn tín dụng đã góp phần tạo ra xấp xỉ 1,2 đồng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp.

+ Việc áp dụng công nghệ sản xuất trong nhà kính, nhà lưới, tưới nước tiết kiệm và chế biến sâu các sản phẩm nông nghiệp theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế đã được ngành ngân hàng đẩy mạnh cho vay và bước đầu mang lại hiệu quả kinh tế, tạo tiền đề để tiến tới sản xuất hàng hóa lớn.

+ Chính sách hỗ trợ về nguồn vốn như ưu tiên trong tái cấp vốn và thực hiện giảm dự trữ bắt buộc đối với các tổ chức tín dụng có tỷ lệ đầu tư cho nông nghiệp, nông thôn từ 40% trở lên đã khuyến khích các tổ chức tín dụng tăng cường đầu tư vào lĩnh vực này, góp phần đưa tín dụng đối với lĩnh vực tăng đều hàng năm và cao hơn so với tăng trưởng tín dụng chung. Nợ xấu trong lĩnh vực nông nghiệp nông thôn luôn thấp hơn so với tỷ lệ nợ xấu nền kinh tế.

*- Những khó khăn vướng mắc*

+ Các công cụ phòng ngừa hạn chế rủi ro trong nông nghiệp còn thiếu vì vậy hiệu quả đầu tư tín dụng đối với lĩnh vực này còn hạn chế.

+ Nhiều doanh nghiệp nông nghiệp chưa đáp ứng được điều kiện vay vốn do phương án sản xuất kinh doanh thiếu khả thi, vốn chủ sở hữu và năng lực tài chính còn hạn chế, công tác hạch toán kế toán thiếu chuyên nghiệp, thông tin tài chính thiếu minh bạch, thiếu tài sản đảm bảo dẫn đến khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng của các doanh nghiệp nông nghiệp còn hạn chế.

+ Tài sản đảm bảo cho khoản vay thường là đất nông nghiệp có giá trị thấp, trong khi tài sản trên đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu để làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo vay vốn ngân hàng.

*d. Chính sách hỗ trợ khác*

- *Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai:* Chủ trương khuyến khích tích tụ, tập trung đất đai nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, thông qua việc mở rộng quy mô sản xuất phù hợp, áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật và hình thành các vùng chuyên canh theo hướng sản xuất hàng hóa gắn với thị trường đã được khẳng định trong Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI, XII, Nghị quyết số 142/2016/QH 13 ngày 12/4/2016 của Quốc hội, Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 22/01/2014 của Chính phủ và Đề án tái cơ cấu ngành



nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững.

- *Một số kết quả đạt được:*

+ Ngành nông nghiệp đã có nhiều chuyển biến tích cực theo hướng sản xuất hàng hóa tập trung với quy mô lớn hơn, nâng cao hiệu quả sản xuất và năng lực cạnh tranh của nông sản hàng hóa. Những mô hình sản xuất quy mô lớn, hợp tác, liên kết sản xuất theo chuỗi giá trị, áp dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến và canh tác bền vững trong sản xuất lúa gạo, rau, hoa, quả, hạt tiêu... cho thu nhập cao từ 300 triệu đồng đến 1 tỷ đồng/ha.

+ Hiệu quả sử dụng đất tiếp tục tăng, góp phần nâng cao giá trị sản phẩm thu được trên diện tích đất sử dụng. Việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần quan trọng vào thành tựu của ngành nông nghiệp, đã khắc phục được nhiều hạn chế của việc sử dụng đất nông nghiệp như: Nâng thời hạn sử dụng các loại đất nông nghiệp lên 50 năm; mở rộng hạn mức giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân, cho phép chuyển đổi cơ cấu sản xuất trên đất trồng lúa...tạo điều kiện cho người sử dụng đất tập trung đất đai để mở rộng sản xuất và yên tâm đầu tư lâu dài vào sản xuất.

- *Những khó khăn vướng mắc:*

+ Luật Đất đai năm 2013 mới chỉ quy định việc giao đất nông nghiệp cho đối tượng hộ gia đình, còn đối với tổ chức kinh tế thì mới chỉ có hình thức thuê đất không có hình thức giao đất, đất ở có giá trị cao hơn đất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế vẫn được giao đất. Đây được xem là bất cập và phân biệt chính sách giữa đất nông nghiệp và đất ở, dẫn đến tình trạng “hữu danh vô thực” trong sở hữu đất nông nghiệp, gây khó khăn cho tập trung đất đai để sản xuất lớn.

Ngoài ra, theo quy định của Luật Đất đai, đất nông nghiệp được phân thành 5 nhóm với 19 loại đất khác nhau. Mỗi một loại đất có quy định khác nhau về việc sử dụng, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng. Trong khi đó các doanh nghiệp nông nghiệp thì sản xuất theo thị trường, sản xuất đa sản phẩm, việc quy định quá nhiều loại đất, làm doanh nghiệp mất nhiều thời gian, nguồn lực thực hiện thủ tục chuyển đổi.

+ Ruộng đất quy mô hộ gia đình phân tán, manh mún đã và đang cản trở việc ứng dụng cơ giới hóa, khoa học công nghệ để nâng cao hiệu quả và giá trị tăng trên một đơn vị diện tích đất trong quá trình cơ cấu lại ngành nông nghiệp.

+ Chưa có cơ chế thúc đẩy hoạt động thị trường chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp. Thủ tục chuyển nhượng giữa các hộ, thủ tục cho doanh nghiệp thuê đất còn phức tạp. Doanh nghiệp thuê đất nông nghiệp của hộ nông dân còn gặp nhiều khó khăn.

### **2.2.3. Thực trạng quản lý sử dụng đất và vấn đề di dân tự do**

#### **a. Thực trạng di dân tự do**

Kết quả rà soát của Bộ NN&PTNT năm 2019 cho thấy, trên địa bàn Tây Nguyên hiện còn 11.642 hộ dân di cư tự do đang sinh sống phân tán, chưa được bố trí, sắp xếp ổn định vào các vùng dự án. Trong đó, nhiều hộ sống ở bìa rừng và vùng lõi của rừng phòng hộ, đặc dụng; tình trạng đốt nương làm rẫy, chặt phá rừng lấy đất sản xuất thường xuyên xảy ra. Đời sống của các hộ dân gặp nhiều khó khăn, phần lớn chưa có hộ khẩu cho nên chưa được hưởng các chính sách an sinh xã hội; thiếu đất ở, đất sản xuất, thiếu nước và điện sinh hoạt, nơi ở tạm bợ, không ổn định, chưa có việc làm; tỷ lệ đói nghèo cao, tiềm ẩn nhiều yếu tố phức tạp về trật tự, trị an...

Tây Nguyên có 05 tỉnh thì tất cả đều là điểm nóng về di cư tự do. Từ ngày thống nhất đất nước đến nay dân di cư tự do đến Tây Nguyên rất lớn. Tỉnh Đắk Nông đã có 38.191 hộ, với 173.973 khẩu đến địa phương bằng con đường di cư tự do. Trong đó, đã ổn định đời sống 26.680 hộ, với 122.220 khẩu và chưa được bố trí, sắp xếp ổn định cuộc sống là 11.511 hộ, với 51.753 khẩu. Tỉnh Đắk Lắk đã có 59.616 hộ với 290.241 khẩu từ khắp cả nước di cư tự do đến. Tỉnh Kon Tum, di cư tự do chủ yếu là đi theo anh em, họ hàng đi kinh tế mới trước đây, sống xen ghép trong các thôn, buôn khoảng 7.243 hộ với 21.708 khẩu. Các tỉnh Gia Lai và Lâm Đồng từ lâu cũng trở thành “miền đất hứa” cho di cư tự do.

Đối tượng di cư tự do đến Tây Nguyên chủ yếu là người dân các tỉnh phía Bắc bỏ lại bản làng để mang theo khát vọng đổi đời đến với Tây Nguyên bằng

di cư tự do. Họ vốn là hộ gia đình kinh tế khó khăn, trình độ học vấn thấp, thiếu sự chuẩn bị cho tương lai ở đất mới xa lạ. Đến vùng đất mới không ít người dân lại tiếp tục rơi vào cảnh khó khăn, rất cần sự ra tay trợ giúp của chính quyền... Trong hành trình di dân vượt hàng nghìn cây số, nhiều giấy tờ tùy thân của người di cư bị mất, còn lại cái tên từ thuở khai sinh và trở thành người bơ vơ giữa đại ngàn. Nhiều nơi, người dân lập làng tự phát, nhưng chưa được đăng ký hộ khẩu, chưa tổ chức thôn, buôn được chính quyền công nhận. [61,62,63].

*b. Tác động của di dân tự do*

Nhìn chung, di cư tự do đã tạo nguồn lao động dồi dào, góp phần khai thác tài nguyên, xây dựng nền kinh tế - xã hội của địa bàn chiến lược các tỉnh Tây Nguyên. Hầu hết dân di cư tự do có tinh thần tự lực cao, cần cù, chịu khó. Nhiều điểm 100% số hộ là dân di cư tự do, nhưng đã hình thành nên các đơn vị hành chính, trình độ dân trí ngày một nâng lên, kinh tế phát triển.

Tuy nhiên, dân di cư tự do thường sống rải rác, cách xa các khu trung tâm, nơi thiếu cơ sở hạ tầng thiết yếu, do đó, không có điều kiện học tập, khám, chữa bệnh và thụ hưởng các phúc lợi xã hội, đời sống vật chất và tinh thần thấp so với mặt bằng chung. Những nguyên nhân nêu trên đã tạo điều kiện cho kẻ xấu lôi kéo, kích động, gây mất ổn định an ninh, chính trị và tinh thần đoàn kết giữa các dân tộc đang cùng chung sống.

Tình trạng dân di dân tự do đến Tây Nguyên với số lượng và quy mô quá lớn trong một thời gian dài đã tác động đến quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch bố trí dân cư, gia tăng tỷ lệ đói nghèo, tệ nạn xã hội, gây xáo trộn trong cộng đồng, khó khăn cho công tác quản lý hành chính,... Đặc biệt, số lượng dân di cư tự do quá lớn đã xâm hại đến rừng tự nhiên, gia tăng tranh chấp, mua bán đất đai bất hợp pháp; làm mất an ninh - trật tự. Các dự án quy hoạch ổn định dân di cư tự do tập trung khó thực hiện do không có quỹ đất, nhiều hạng mục đầu tư cần nguồn vốn lớn... Vì vậy, nhiều dự án đã phê duyệt không thực hiện được vì thiếu kinh phí.

Dân di cư tự do tăng đột biến đã phát sinh nhiều hệ lụy, nhất là vấn đề

nhu cầu đất ở, đất sản xuất, đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng phục vụ nhu cầu sản xuất, sinh hoạt đặc biệt là ven rừng ở vùng sâu, vùng xa, ngoài ra còn làm tăng đột biến dân số cơ học tại vùng nhập cư, khiến chiến lược dân số bị ảnh hưởng nghiêm trọng, gây khó khăn cho công tác quản lý hành chính địa phương; phát sinh tranh chấp đất đai, nạn phá rừng làm rẫy gia tăng, ảnh hưởng công tác quản lý bảo vệ rừng, môi trường sinh thái.

Thực tế cho thấy, nhiều hộ dân di cư tự do vào phát rừng làm rẫy trong một thời gian dài nhưng chính quyền và ngành chức năng các địa phương phát hiện quá muộn. Khi được tiếp xúc với chính quyền, các hộ này đều có chung nguyện vọng là xin được định cư lâu dài tại nơi xâm canh để sản xuất, sinh sống. Rất nhiều người trong số đó ngoài đốt rừng làm rẫy là tiếp tay cho các đối tượng khai thác lâm sản trái phép...

Theo thống kê, hiện nay số hộ dân di cư tự do có đất ở, đất sản xuất khoảng 20%, 80% phải đi làm thuê. Phần lớn các hộ này chưa có hộ khẩu; một số hộ tiếp tục di dịch từ xã này sang xã khác trên cùng một huyện [64].

### *c. Thực trạng quản lý sử dụng đất và di dân tự do*

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2019, vùng Tây Nguyên có DTTN 5.450,8 nghìn ha, là vùng xếp thứ nhất của cả nước về diện tích và là vùng có dân số không cao nên diện tích bình quân đầu người cao nhất (0,1 ha). Hiện nay, toàn vùng đã đưa vào sử dụng cho nông nghiệp 4.922,6 nghìn ha (chiếm 90,3% DTTN). Căn cứ theo đối tượng sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng 39,45%; các tổ chức trong nước sử dụng 60,22% tổng diện tích đất tự nhiên; trong đó, UBND cấp xã sử dụng 0,26%, tổ chức kinh tế sử dụng 29,64%; cơ quan, đơn vị của nhà nước sử dụng 29,33%, các tổ chức khác sử dụng 0,99%. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 0,11%, cộng đồng dân cư sử dụng 0,22%, hai đối tượng này chủ yếu sử dụng đất lâm nghiệp.

Phần lớn diện tích đất sản xuất nông nghiệp được giao cho các hộ gia đình và cá nhân sử dụng (84,63% diện tích đất sản xuất nông nghiệp; 92,41% diện tích đất trồng cây hằng năm và 78,75% diện tích đất trồng cây lâu năm).

Các tổ chức kinh tế sử dụng 13,96% diện tích đất sản xuất nông nghiệp, 6,45% đất trồng cây hằng năm và 19,36% đất trồng cây lâu năm.

Trong khi đó thì việc sử dụng đất lâm nghiệp lại diễn biến theo chiều ngược lại, phần lớn diện tích đất lâm nghiệp được giao cho các tổ chức kinh tế (42,09%) và cơ quan, đơn vị nhà nước (52,8%) sử dụng. Trong đó, tổ chức kinh tế sử dụng 67,58% diện tích đất rừng sản xuất, 17,53% diện tích đất rừng phòng hộ và 1,29% diện tích đất rừng đặc dụng; cơ quan, tổ chức nhà nước sử dụng 24,4% diện tích đất rừng sản xuất, 79,78% diện tích đất rừng phòng hộ và hầu hết diện tích đất rừng đặc dụng (98,71%). Các hộ gia đình và cá nhân chỉ sử dụng 3% diện tích đất lâm nghiệp, hầu hết (99,98%) là đất rừng sản xuất, trong đó 70% là đất rừng tự nhiên.

Diện tích đất nông nghiệp ở Tây Nguyên chủ yếu giao cho các hộ gia đình cá nhân và 201 tổ chức nông lâm nghiệp bao gồm 126 công ty, chi nhánh công ty nông, lâm nghiệp; 18 đơn vị quản lý đất rừng đặc dụng; 57 Ban quản lý rừng phòng hộ và đơn vị sự nghiệp khác.

Tuy nhiên, hiện nay, tình trạng phá rừng, lấn chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường, tranh chấp đất đai, khiếu kiện và vi phạm về đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên còn diễn biến phức tạp, tiềm ẩn làm mất ổn định an ninh trật tự. Đồng thời, vẫn còn tình trạng cho thuê, cho mượn, khoán trắng không phù hợp với quy định của pháp luật; tình trạng sử dụng không đúng mục đích hoặc chậm đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả còn xảy ra ở nhiều nơi nhưng chưa giải quyết kịp thời. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm chưa được thực hiện thường xuyên, triệt để. Nguyên nhân là do địa phương và các công ty nông, lâm nghiệp, các ban quản lý rừng buông lỏng quản lý đất đai kéo dài; cơ chế khoán theo Nghị định số 01/NĐ-CP, Nghị định 135/2005/NĐ-CP... còn nhiều điểm chưa phù hợp; việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số còn rất hạn chế, thiếu giải pháp phù hợp thực tiễn đời sống, sinh hoạt và sản xuất của đồng bào dân tộc; công tác quản lý dân cư không chặt chẽ; tình trạng di dân tự do diễn ra chưa được

ngăn chặn; hệ thống bản đồ, tài liệu về đất đai không đầy đủ, thiếu chính xác; việc thực hiện Nghị định số 118/2014/NĐ-CP khi sắp xếp đổi mới doanh nghiệp nông, lâm nghiệp còn nhiều hạn chế, vướng mắc; sự phối hợp giải quyết các vụ việc nổi cộm chưa kịp thời, chưa tập trung, quyết liệt; ý thức chấp hành pháp luật của bộ phận người dân còn hạn chế, có biểu hiện chống đối, một bộ phận người dân lôi kéo nhau khiếu kiện, dẫn đến tình trạng lấn, chiếm giữ đất đai, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, không nộp khoán, không ký tiếp hợp đồng khoán... Một số có tư tưởng chiếm giữ đất để đòi lại đất, muốn giao đất lâu dài.

Vấn đề nổi cộm nhất trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp ở Tây Nguyên là xảy ra tranh chấp, chồng lấn giữa đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp. Theo kết quả rà soát điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng các tỉnh Tây Nguyên đến tháng 10/2018, sơ bộ xác định diện tích đất lâm nghiệp hiện đang sản xuất nông nghiệp (bao gồm cây công nghiệp và cây nông nghiệp) toàn vùng Tây Nguyên là 208.265 ha, trong đó đất quy hoạch đặc dụng là 4.062 ha; đất quy hoạch phòng hộ là 39.497 ha và đất quy hoạch sản xuất là 164.707 ha. Trên diện tích đất này, hiện nay chủ yếu được người dân địa phương trồng cây công nghiệp và cây ăn quả lâu năm (điều, cà phê, tiêu, bơ, sầu riêng...) và cây nông nghiệp ngắn ngày (ngô, sắn, đậu,...). Công tác quản lý rừng và đất lâm nghiệp còn bộc lộ nhiều yếu kém và chậm triển khai trên thực tế, nhất là chủ trương xã hội hóa công tác quản lý.

Theo số liệu tổng hợp từ báo cáo của các địa phương đến cuối năm 2019 tại địa bàn 05 tỉnh Tây Nguyên diện tích đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường đang bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp là khoảng 199.288 ha (chiếm 7,3% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng); phần diện tích các nông, lâm trường đã giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư khoảng 107.607 ha (chiếm 3,9% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng).

Phần diện tích đất đang bị lấn chiếm, đang có tranh chấp phổ biến dưới nhiều hình thức. Phổ biến như giữa các hộ dân nhận khoán vườn cây với các nông, lâm trường (bao gồm cả việc không tuân thủ thực hiện hợp đồng giao

khoán); các hộ dân đòi lại đất Nhà nước đã giao cho các nông, lâm trường và đòi lại đất khi đã hết thời gian nhận khoán hoặc hết chu kỳ kinh doanh theo hợp đồng đối với đất người dân đưa vào nông, lâm trường trước đây.

Hoặc người dân kiến nghị cơ quan Nhà nước thu hồi lại đất của các nông, lâm trường để giao cho các hộ, gia đình thiếu đất sản xuất, hoàn cảnh kinh tế khó khăn; tranh chấp giữa người dân di cư tự do từ các địa phương khác đến lấn, chiếm đất đai của nông, lâm trường và các hộ gia đình, cá nhân tại chỗ đang nhận khoán đất của các nông, lâm trường...

Mặc dù các cấp, các ngành đã có rất nhiều cố gắng giải quyết nhưng do tính phức tạp của các vụ việc, nguồn gốc đất đai và chất lượng của hồ sơ lưu trữ không đảm bảo nên tiến độ xử lý còn chậm. Trên địa bàn hiện còn một số vụ nổi cộm liên quan đến hợp đồng giao khoán đất và vườn cây, nguồn gốc đất - đòi lại đất, giao chồng lấn đất, chiếm giữ đất và đề nghị giao đất ở, đất sản xuất.

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ năm 2019, hiện vùng Tây Nguyên có khoảng 52.940 hộ thiếu đất sản xuất, với diện tích khoảng 24.075 ha. Trong đó, tỉnh Đắk Lắk có 19.198 hộ thiếu đất sản xuất (36,3% ), với diện tích khoảng 6.591 ha và tỉnh Gia Lai có 12.986 hộ thiếu đất sản xuất (22,48%), với diện tích khoảng 4.921,9 ha.

Nguyên nhân chính của việc thiếu đất sản xuất là do đồng bào dân tộc thiểu số, di cư tự do thường sinh sống tại vùng sâu, vùng xa, địa hình phức tạp, đất dốc, điều kiện canh tác hạn chế, cơ sở hạ tầng thấp kém; thiên tai, lũ quét, sạt lở thường xuyên xảy ra. Trong khi đó, do tập quán canh tác lạc hậu, canh tác thiếu khoa học nên đất sản xuất ngày càng bị bạc màu (năng suất thấp).

Một nguyên nhân khác là do đói nghèo, nhiều hộ đã phải sang nhượng, cầm cố, thế chấp đất sản xuất; không có khả năng chuộc lại, trở thành các hộ không có đất sản xuất; do du canh, du cư; di cư tự do đã gây biến động lớn về đất ở và đất sản xuất trong vùng có dân di cư; do tỷ lệ tăng dân số tự nhiên cao, các hộ phát sinh thêm đa số không có đất để sản xuất.

Một nguyên nhân quan trọng là do công tác quản lý đất đai còn bị buông

lỏng dẫn đến tình trạng mua bán đất, sang nhượng đất trái phép trong vùng đồng bào dân tộc thiểu số, di cư tự do [65].

#### **2.2.4. Thực trạng tranh chấp đất đai ở Tây Nguyên**

Tình trạng tranh chấp đất đai kéo dài, phức tạp, không được giải quyết dứt điểm dẫn tới những tác động xấu đến xã hội, tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội và sự phát triển bền vững của các tỉnh Tây Nguyên.

Tranh chấp đất đai bắt nguồn từ ba nguyên nhân cơ bản sau: 1) Sự bất bình đẳng trong quản lý và sử dụng đất đai giữa công ty và người dân và/hoặc giữa các đối tượng người dân khác nhau; 2) Hậu quả để lại của các chương trình dự án trước đây, đặc biệt là chương trình giao đất giao rừng và các dự án trồng rừng; và 3) Tác động của kinh tế thị trường đến sử dụng đất đai. Cụ thể, việc tổ chức khai thác và bố trí đất chưa hợp lý; công tác cấp đất, giao đất rừng, đất ở nhiều nơi còn chông chéo; việc xử lý tranh chấp, lấn chiếm đất không triệt để. Trong quá trình giao đất, chưa có sự đánh giá, kiểm tra hiện trạng đất trên thực địa, hồ sơ đất thiếu chính xác, ranh giới sử dụng đất không rõ ràng. Ngoài ra, áp lực của dân di cư tự do cũng gây nên tình trạng thiếu đất và phá vỡ kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Một nguyên nhân khác là do lợi ích kinh tế: thu nhập từ trồng cao su, cà phê, hồ tiêu... khá cao và giá đất tăng đã dẫn đến tình trạng mua bán đất ồ ạt (đặc biệt là giữa những người di cư - chủ yếu là người Kinh - và những người dân tộc thiểu số tại chỗ), xâm canh và chiếm đất. Bên cạnh đó, công tác quản lý, sử dụng đất của các lâm trường lỏng lẻo, nhiều nơi còn tùy tiện trong giao khoán hoặc để hoang. Hơn nữa, cũng phải kể đến sự khác biệt về trình độ phát triển kinh tế - xã hội của các cư dân trong vùng, về quan niệm và thói quen sử dụng đất rừng và đất sản xuất của họ. Tình trạng mất đất, thiếu đất, đặc biệt là đất sản xuất, cùng với những hạn chế trong quản lý và phân bổ đất đai kèm theo sự lợi dụng, kích động và lôi kéo của các thế lực thù địch trong và ngoài nước đã dẫn đến những bất ổn về an toàn xã hội và an ninh quốc gia.

*a. Tình hình quản lý, sử dụng, tranh chấp đất đai tại các nông, lâm trường*



- Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai đã trở thành vấn đề nóng của các tỉnh Tây Nguyên suốt nhiều năm qua. Các vụ việc tranh chấp khiếu kiện tập trung vào các nội dung chính sau: Chặt phá rừng, lấn chiếm đất đai, tranh chấp đất đai giữa các hộ dân với các nông lâm trường và các Công ty nông lâm nghiệp; xâm canh, lấn chiếm, tranh chấp đất để canh tác nông nghiệp; mua bán, sang nhượng đất rừng trái pháp luật; tranh chấp, khiếu kiện giữa các hộ được nhận giao khoán vườn cây cao su, cà phê, đất của các nông, lâm trường với các công ty TNHH được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; khiếu kiện liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, xác định nguồn gốc đất để tính bồi thường khi thu hồi đất để thực hiện các dự án thủy lợi, thủy điện, quốc phòng.

- Việc quản lý, sử dụng đất nông lâm trường ở Tây Nguyên: Tính đến tháng 12/2019, tổng diện tích đất có nguồn gốc từ các nông lâm trường hiện do các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình - cá nhân đang quản lý, sử dụng trên địa bàn 05 tỉnh Tây Nguyên là: 2.726.874 ha, trong đó:

+ Phân loại theo mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp: 2.660.553 ha, chiếm 97,5% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng; đất phi nông nghiệp 20.935 ha, chiếm 0,8% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng; đất chưa sử dụng 45.386 ha, chiếm 1,7% tổng diện tích đang quản lý.

+ Phân loại theo hình thức giao, cho thuê: Đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 2.089.536 ha, chiếm 76,6% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng; Nhà nước cho thuê đất 366.038 ha, chiếm 13% tổng diện tích đang quản lý, sử dụng; Còn lại 271.300 ha đất Nhà nước chưa thực hiện giao, cho thuê.

- Kết quả sắp xếp lại các công ty nông lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ở các tỉnh Tây Nguyên:

+ Cả 5 tỉnh Tây Nguyên đã thực hiện đề án xếp lại các công ty nông lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Trong đó, số công ty nông lâm nghiệp thực hiện đề án xếp lại là 122 công ty và số công ty nông lâm nghiệp giữ lại sau rà soát là 108 công ty (57 công ty nông nghiệp, 51 công ty lâm nghiệp; 46 công ty do Trung ương quản lý, 62 công ty do địa phương

quản lý. Số công ty giải thể và bàn giao về cho địa phương là 14 công ty.

+ Về đất đai: Tổng diện tích do 122 công ty nông, lâm nghiệp thực hiện đề án xếp lại là 1.0079.744 ha, trong đó:

Tổng diện tích do 108 công ty nông lâm nghiệp sau sắp xếp lại là 935.7120 ha (57 công ty nông nghiệp giữ 124.625 ha, 51 công ty lâm nghiệp giữ 810.495 ha).

Diện tích các nông lâm trường bàn giao về cho địa phương là 144.624 ha (bao gồm 14 công ty giải thể).

- Diện tích đất có nguồn gốc từ nông lâm trường đang bị lấn chiếm, đang có tranh chấp là khoảng 199.288 ha (chiếm 7,3% tổng diện tích); phần diện tích các nông lâm trường giao khoán, cho thuê, cho mượn sử dụng, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư là khoảng 107.607 ha (chiếm 3,9% tổng diện tích).

- Các địa phương toàn khu vực Tây Nguyên đã rà soát, xác định được 490 khu vực với tổng diện tích khoảng 17.095 ha có khả năng bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số và đồng bào di cư tự do tại các địa phương, giải quyết được 54,5% nhu cầu, trong đó đã xây dựng phương án bố trí đất sản xuất tại 480 khu vực với diện tích 16.891 ha cho 27.783 hộ dân.

*b. Một số vụ việc tranh chấp đất đai nông lâm trường điển hình do cơ quan Nhà nước ở Trung ương và địa phương đã giải quyết những năm gần đây*

Theo báo cáo của Bộ TNMT 2019, trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên có 40 vụ tranh chấp, khiếu kiện về đất nông, lâm nghiệp phức tạp kéo dài, có 14 vụ tranh chấp, khiếu kiện phức tạp, nổi cộm chưa được giải quyết dứt điểm, trong đó: Tại Tổng công ty Cà phê Việt Nam có 08 vụ việc phức tạp kéo dài (Đắk Lắk có 03 vụ; Đắk Nông 01 vụ; Gia Lai 01 vụ; Kon Tum 03 vụ).

- Vụ việc tranh chấp 209,8 ha đất tại xã Ia Chim, TP Kon Tum;
- Vụ việc khiếu kiện đất đai phức tạp tại Công ty Cà phê Đắk Nông;
- Việc tranh chấp đất giữa người dân với Công ty lâm nghiệp TNHH Long Sơn ở huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông;
- Vụ hỗn chiến chết người vì tranh chấp đất rừng tại Đắk Lắk;

- Vụ tranh chấp đất đai ở công ty TNHH MTV Cà phê Đắk Nông [66].

*c. Nguyên nhân, tồn tại hạn chế trong quản lý sử dụng đất đai*

- Hiệu quả sử dụng đất chưa cao; hiệu lực quản lý đất yếu kém, công tác quản lý Nhà nước đối với đất đai có nguồn gốc nông lâm trường còn lỏng lẻo, sơ hở; tình trạng sử dụng quỹ đất của Nhà nước giao, cho thuê để cho thuê lại, cho mượn, liên doanh liên kết trái pháp luật; tình trạng lợi dụng ranh giới giữa các loại rừng chưa rõ ràng để khai thác rừng trái pháp luật còn diễn ra. Tình trạng sử dụng đất không đúng đối tượng, không đúng mục đích xảy ra ở nhiều nơi, gây lãng phí nguồn tài nguyên. Việc xác định nghĩa vụ tài chính của các tổ chức sử dụng đất còn chưa đúng, chưa đủ theo diện tích, loại, hạng đất đang thực tế sử dụng; nhiều công ty nông lâm nghiệp đã cổ phần hóa hoặc đã chuyển thành mô hình công ty 2 thành viên, ba thành viên nhưng vẫn chưa thực hiện chuyển đổi từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất; vẫn sử dụng nhiều diện tích đất của Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc chưa xác định hình thức giao đất, thuê đất. Nguyên nhân của tình trạng này là do:

+ Số lượng và chất lượng hồ sơ kỹ thuật và pháp lý để quản lý đất đai thiếu và yếu so với diện tích đất đai còn lại và so với nhu cầu sử dụng thực tế.

+ Chưa thực hiện xong việc xác định cụ thể ranh giới, mốc giới sử dụng đất trên thực địa, chưa xác định được chính xác vị trí, ranh giới đất (phạm vi sử dụng, loại đất...) thuộc nhiệm vụ và sản xuất kinh doanh, đất được giao không thu tiền và đất phải chuyển sang thuê đất; nhiều tổ chức là đơn vị sự nghiệp, đơn vị công ích nhưng vẫn đang quản lý loại đất thuộc diện phải thuê đất (đất rừng sản xuất là rừng trồng và đất sản xuất nông nghiệp là chủ yếu); nhiều tổ chức là đơn vị sản xuất kinh doanh tự chủ vẫn quản lý nhiều diện tích đất thuộc loại đất phục vụ công ích (đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ là chủ yếu); hay bên trong các tổ chức vẫn còn nhiều đất ở, đất của các hộ gia đình, cá nhân chưa xác định cụ thể...

+ Nguồn lực lao động trực tiếp trong danh sách của nhiều nông trường lâm trường không đáp ứng với diện tích đất được giao quản lý, sử dụng.

+ Công tác giao đất trước đây được thực hiện một cách đơn giản, chủ yếu trên giấy tờ, sổ sách, không phù hợp trên thực địa.

+ Thiếu kinh phí để triển khai đồng bộ và toàn diện công tác rà soát, đo đạc lập bản đồ, cắm mốc, xác định ranh giới, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất.

+ Các địa phương chưa quan tâm, vào cuộc thực sự, chưa tập trung nguồn lực cho công tác quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông lâm trường.

- Tình trạng lấn chiếm, tranh chấp, vi phạm hợp đồng giao khoán đất có nguồn gốc từ nông lâm trường diễn ra phức tạp, khó kiểm soát; việc giải quyết các trường hợp tự ý xây dựng công trình, nhà ở, cư trú trái phép trong phạm vi đất rừng do các nông lâm trường quản lý còn lúng túng, chưa có biện pháp giải quyết hiệu quả. Nguyên nhân của tình trạng này là: Ý thức chấp hành pháp luật, trách nhiệm của người dân, người nhận khoán còn nhiều hạn chế. Thiếu kinh phí và nhân lực thực hiện, có sự né tránh, sợ rủi ro, thiếu chủ động, thiếu kiên quyết, triệt để trong giải quyết các vấn đề đang tồn tại của các cấp chính quyền.

- Chưa quản lý chặt chẽ và đưa vào khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng đối tượng phân diện tích đất các nông lâm trường bàn giao về cho các địa phương. Nguyên nhân của tình trạng trên là:

+ Phần lớn đất bàn giao về cho địa phương là đất trước đây nông lâm trường đã giao khoán cho các hộ, cho thuê, cho mượn; liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư bị lấn chiếm, đang có tranh chấp... không phải là đất đang quản lý ổn định nên rất khó khăn khi xác định đối tượng, diện tích để giao, cho thuê lại; nhiều diện tích trên đã bị mua bán, chuyển nhượng không chính thức.

+ Diện tích đất mà nông lâm trường bàn giao về địa phương thường là khu vực vùng sâu, vùng xa khó quản lý, địa hình phức tạp; một số nơi khi bàn giao diện tích đất đã có tài sản trên đất thì chính quyền địa phương (huyện, xã) và người dân không có kinh phí để thanh toán bồi thường lại giá trị tài sản trên đất cho người sử dụng trước hoặc các doanh nghiệp đã đầu tư vào đất.

+ Một số diện tích là rừng phòng hộ nằm đan xen hoặc trên đỉnh núi là

rừng phòng hộ nhưng dưới chân là rừng sản xuất, đất sản xuất nông nghiệp nên không chi tiết được trên thực địa để bàn giao cho địa phương quản lý, tạo ra sự không rõ ràng về trách nhiệm quản lý giữa địa phương và các nông lâm trường.

+ Các địa phương đều khó khăn trong việc bố trí nguồn kinh phí cho công tác rà soát, đo đạc chi tiết để xây dựng phương án giao đất, giao rừng cho các đối tượng (trong đó có nguyên nhân không có kinh phí để bảo vệ diện tích rừng) nên đất bị bỏ hoang hóa, rừng bị chặt phá, người dân lấn chiếm, xâm canh.

+ Do việc giải quyết đối với diện tích đất này nhiều khó khăn, phức tạp, thường xảy ra va chạm với người dân...nên nhiều địa phương, nhất là cấp huyện, xã còn đùn đẩy, không thực sự theo sát, quyết liệt để giải quyết triệt để.

+ Sự phối hợp giữa các công ty nông lâm nghiệp với chính quyền các địa phương còn chưa tốt.

#### *d. Xu hướng thay đổi chính sách, pháp luật về quản lý đất đai vùng Tây Nguyên*

Trong mấy chục năm qua, tài nguyên đất ở Tây Nguyên được khai thác với quy mô lớn như là một nguồn lực chính cho sự tăng trưởng của vùng này. Điều đó đã gây ra xung đột giữa các phương diện của sự phát triển: i) Xung đột giữa tăng trưởng kinh tế với đảm bảo phát triển xã hội và bảo vệ môi trường; ii) Xung đột giữa lợi ích của các nhóm xã hội khác nhau; iii) Xung đột lợi ích trước mắt với việc bảo tồn lợi ích lâu bền cho các thế hệ sau; iv) Xung đột giữa không gian kinh tế, thị trường và không gian sinh tồn truyền thống; v) Xung đột giữa tri thức khoa học hiện đại và tri thức bản địa. Việc giải quyết các xung đột nêu trên chính là điều làm nên xu hướng thay đổi chính sách và pháp luật về quản lý đất đai vùng Tây Nguyên.

Căn nguyên những xung đột này là do các thể chế, chính sách về sử dụng, quản lý, phân phối đất đai hiện hành phân lớn mang tính chất giải pháp tình thế, nên chưa giải quyết một cách căn cơ vấn đề bền vững đất đai ở Tây Nguyên, xét cả về hiệu quả kinh tế, hợp lý về kỹ thuật, công bằng về xã hội và bền vững lâu dài về môi trường. Cụ thể: i) Đất được quy hoạch khác xa so với thực tế sử

dụng; ii) Quy hoạch thiếu hệ thống, kém chất lượng, không phối hợp các ngành và lãnh thổ, giải pháp thực hiện mang tính hành chính - chỉ huy; iii) Nguồn lực dựa vào đầu tư tài chính công của một nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung đầy khiếm khuyết; iv) Điểm yếu nghiêm trọng nhất là chưa có các giải pháp điều tiết theo cơ chế thị trường.

Các tổ chức, nông, lâm trường hiện nay đang quản lý khoảng 50% diện tích đất của vùng. Nếu thực hiện tốt việc sắp xếp sẽ giải phóng nguồn lực lớn cho phát triển vùng. Cùng với đó, cần tập trung giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai và đất cho đồng bào dân tộc thiểu số; đất ở, đất sản xuất cho đồng bào để đảm bảo ổn định chính trị, xã hội cho phát triển kinh tế - xã hội khu vực Tây Nguyên. Mặt khác, cần giải quyết những bất cập, điểm nghẽn trong chính sách pháp luật về đất đai; những mâu thuẫn, chồng chéo với các pháp luật chuyên ngành; đề xuất cơ chế, giải pháp để hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai, đặc biệt là để sửa đổi Luật Đất đai.

Sự bất cập trong quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên có quá trình phức tạp, thay đổi qua từng giai đoạn, nhưng chưa có biện pháp giải quyết một cách căn cơ, thấu đáo; tiến độ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính ở các địa phương còn chậm so với tiến độ đo vẽ bản đồ địa chính; tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai vẫn còn xảy ra, nhiều vụ việc phức tạp còn chưa được giải quyết dứt điểm làm ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội... Đặc biệt, các vấn đề tồn đọng liên quan đến đất nông, lâm trường gây ra lãng phí lớn về tài nguyên đất đai, ảnh hưởng đến đời sống nhân dân trong vùng. Quản lý đất chưa chặt chẽ, sử dụng đất chủ yếu trên bản đồ, không thực hiện đo đạc, cắm mốc xác định ranh giới cụ thể; căn cứ để quản lý, giao đất là các bản đồ có độ chính xác thấp, hồ sơ giấy tờ cũ, không được cập nhật thường xuyên dẫn đến người dân lấn chiếm đất để canh tác nông nghiệp. Một số nông, lâm trường có diện tích đất được giao chồng lấn với đất của các hộ dân đang sử dụng trên địa bàn, có trường hợp khi quy hoạch thành lập nông, lâm trường đã giao đất cho các nông, lâm trường có cả diện tích đất của các hộ

dân đang sử dụng. Qua rà soát có 14 ban quản lý rừng phòng hộ để người dân lấn chiếm, mua bán trái pháp luật diện tích hơn 17.450 ha đất rừng. Nguồn gốc sử dụng đất của một số công ty cà phê có yếu tố phức tạp, không rõ ràng như việc thuê đất của người dân địa phương để trồng cà phê, giao khoán vườn cà phê, giao khoán trắng... đã tạo hiệu ứng tâm lý người nhận khoán (kể cả công nhân của của các công ty đòi lại đất khi thực hiện cổ phần hoá như công ty TNHH MTV Cà phê Gia Lai, công ty TNHH MTV Cà phê Ia Grai...

### ***2.2.5. Ảnh hưởng của BĐKH đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên***

Biến đổi khí hậu không chỉ là tăng nhiệt độ và tăng hàm lượng CO<sub>2</sub> mà còn làm thay đổi quy luật thời tiết, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến năng suất, chất lượng sản phẩm của cây trồng cũng như ảnh hưởng đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên.

Tây Nguyên có tiềm năng, thế mạnh trong phát triển sản xuất trồng trọt với các cây trồng chủ lực đem lại hiệu quả kinh tế cao như: cà phê, hồ tiêu, cao su, cần ăn quả... Tuy nhiên, với tác động của BĐKH cùng nhiều nguyên nhân khách quan khiến cây trồng chủ lực như cà phê, hồ tiêu, điều, các loại cây ăn quả, cây công nghiệp ngắn ngày, cây lương thực,... phát triển thiếu bền vững. Điển hình cho kiểu thời tiết bất thường tại Tây Nguyên là vào đầu tháng 8/2019, trong khi các địa phương vùng trũng thấp (Buôn Đôn, Ea Súp, Krông Ana, Lắk) phải trải qua đợt mưa lũ lịch sử thì tại các địa phương vùng cao lại diễn ra hạn hán kéo dài gây thiệt hại nặng nề, nhiều diện tích cây trồng bị cháy khô do không tìm được nguồn nước tưới. Mặc dù những năm trước đã xảy ra tình trạng hạn hán giữa mùa mưa, nhưng năm 2019 tình trạng này trở nên khắc nghiệt hơn. Nhiều tháng liền không có mưa, các hồ đập cũng cạn kiệt nước, nông dân bất lực đứng nhìn nhiều diện tích lúa nước chết khô giữa nắng hạn.

Mùa mưa năm 2018, nhiều nông dân tại huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông lo lắng việc lượng mưa lớn và kéo dài trong điều kiện địa hình phức tạp, đòi dốc nhiều sẽ dẫn tới ngập úng, làm quá trình sinh trưởng của cây tiêu bị đảo lộn,

phát sinh nhiều dịch bệnh khó xử lý. Khoảng tháng 11 - 12, khi bắt đầu dứt mưa và bước vào mùa khô, hàng loạt vườn tiêu đã chết trụi chỉ trong vài tuần. Đây là một minh chứng rõ nét nhất về ảnh hưởng của BĐKH đến sản xuất nông nghiệp và cuộc sống của mỗi nông dân tại Tây Nguyên hiện nay.

Do ảnh hưởng của BĐKH, Tây Nguyên là khu vực có mức tăng nhiệt độ khá lớn, lượng mưa hàng năm có xu hướng giảm. Tình trạng hạn hán trong mùa khô ngày càng diễn biến phức tạp, thời tiết cực đoan có thể xảy ra bất cứ lúc nào, điển hình như đợt mưa lớn đầu tháng 8/2019. Một số nơi có số ngày mưa nhiều hơn đã ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất, sinh hoạt của người dân.

Các hiện tượng thời tiết cực đoan như nắng nóng kéo dài, mưa trái mùa, cường độ cao đã gây ảnh hưởng đến khả năng sinh trưởng, phát triển cũng như tính năng ra hoa, đậu quả của tất cả các loại cây trồng. Ảnh hưởng rõ nét nhất là hiện tượng mùa mưa kết thúc sớm, kết hợp với các cơn mưa muộn làm cho cây cà phê nở hoa sớm và không tập trung ảnh hưởng đến năng suất; mùa khô thì kéo dài. Chẳng hạn, mùa khô năm 2018 - 2019, theo thống kê sơ bộ, diện tích cà phê không có nước tưới lên tới 100 nghìn ha, nghiêm trọng nhất là Đắk Lắk và Gia Lai với hơn 40% diện tích cà phê bị ảnh hưởng bởi thiếu nước tưới. Đối với cây hồ tiêu, tuy mức độ ảnh hưởng được đánh giá ít nghiêm trọng hơn nhưng hạn hán kéo dài và thiếu nước tưới cũng ảnh hưởng đến năng suất vườn cây.

Ngoài ra, việc mưa quá nhiều trong thời gian ngắn cũng là nguyên nhân chính cho việc phát sinh các dịch bệnh nguy hiểm như chết nhanh, chết chậm ở cây hồ tiêu. Đối với cây cà phê và cây điều, việc gia tăng nhiệt độ cực đoan trong mùa khô cũng làm ảnh hưởng đến khả năng thụ phấn và đậu quả.

BĐKH không chỉ ảnh hưởng đến quá trình sinh trưởng của cây trồng mà còn làm suy thoái tài nguyên đất và nước, giảm hiệu quả sản xuất, ảnh hưởng tiêu cực đến người lao động. Điển hình như các hiện tượng hoa nở trái mùa trên cây hồ tiêu, cà phê hay mưa lớn bất thường gây rụng hoa trên cây bơ, sầu riêng đang dần phổ biến, thậm chí trên các cây trồng chủ lực của tỉnh Đắk Lắk như cà phê, hồ tiêu trong thời kỳ thu đang thu hoạch, hoa lại bung nở. Các hiện



tượng này không chỉ gây thiệt hại kinh tế trước mắt mà còn gây khó khăn cho người nông dân trong quá trình chăm sóc. Bên cạnh đó, vào mùa khô nguồn nước tưới cho cây trồng ngày càng khó khăn khi mực nước ngầm của Tây Nguyên đang hạ thấp bởi nhiều lý do khác nhau, điều này cũng tác động không nhỏ đến cây trồng. Nguy hiểm hơn, về lâu dài, biến đổi khí hậu có thể phá vỡ quy luật phát triển của các loại cây trồng đã hình thành tại Tây Nguyên. Thực tế cho thấy, khoảng 3 năm trở lại đây, hiện tượng cà phê, hồ tiêu ra hoa trái mùa tại một số vùng trồng ngày càng phổ biến, nguyên nhân chính là do thời tiết mưa, nắng thất thường, không theo quy luật thông thường như trước đây.

Những năm gần đây, sản xuất nông nghiệp ở Tây Nguyên đang phải đối diện với nhiều vấn đề như giá cả bấp bênh, giá nhân công và vật tư đầu vào tăng, đặc biệt là ảnh hưởng của biến đổi khí hậu các điều kiện khí hậu khắc nghiệt gia tăng trong mùa khô đã ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông nghiệp bền vững vùng Tây Nguyên, nhất là đối với các loại cây công nghiệp chủ lực như cà phê, hồ tiêu, điều, cây ăn trái, các loại cây trồng khác... Có thể thấy, BĐKH đã và đang gây ra những hậu quả nặng nề cho sản xuất nông nghiệp, phá vỡ quy luật phát triển của cây trồng trong khu vực. Thực tế trên đòi hỏi chính quyền địa phương, các sở, ngành cần phải làm tốt công tác dự báo, đồng thời hỗ trợ người dân thay đổi cách thức sản xuất, tìm hướng đi phù hợp thích ứng với BĐKH.

### **2.3. Đánh giá thực trạng hệ thống thông tin về đất đai và tình hình thông tin về pháp luật đất đai cho người dân tại các tỉnh vùng Tây Nguyên**

#### **2.3.1. Tình hình cung cấp thông tin về đất đai cho người sử dụng đất nông nghiệp: hồ sơ địa chính, đăng ký, định giá đất và thông tin đất đai**

##### *a. Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai*

Luật Đất đai năm 2013 đã có nhiều nội dung đổi mới nhằm tăng cường hơn công khai, minh bạch, dân chủ trong quản lý sử dụng đất. Luật đã bổ sung một chương mới quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai. Trong đó CSDL về đất đai là một hệ thống bao gồm nhiều mô đun, được chia thành các hệ thống con. Mỗi hệ thống con bao gồm một nhóm các

chức năng phù hợp với một dạng công việc trong công tác quản lý đất đai. Theo quy định tại thông tư số 05/2017/TT-BTNMT thì cơ sở dữ liệu đất đai do tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức xây dựng gồm:

i) CSDL địa chính: dữ liệu về lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), hồ sơ địa chính;

ii) CSDL thông kê, kiểm kê đất đai: dữ liệu báo cáo, bảng số liệu thống kê, kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, huyện, tỉnh; dữ liệu về quản lý sử dụng đất theo chuyên đề theo quyết định của cấp có thẩm quyền;

iii) CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dữ liệu báo cáo thuyết minh, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bản đồ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện;

iv) CSDL giá đất: dữ liệu bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung; hệ số điều chỉnh giá đất; giá đất cụ thể; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thông tin giá đất trong Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

Theo số liệu của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh Tây Nguyên đến ngày 31/12/2019, nội dung công việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn các tỉnh trong vùng chưa được triển khai nhiều; mới chỉ triển khai ở 07 huyện mẫu (tỉnh Kon Tum: huyện Đăk Tô và thành phố Kon Tum; tỉnh Đăk Nông: Đăk R'Lấp; tỉnh Đăk Lăk: thị xã Buôn Hồ, thành phố Buôn Ma Thuột; tỉnh Lâm Đồng: huyện Đức Trọng, thành phố Đà Lạt). Tổng diện tích xây dựng cơ sở dữ liệu là 189.648 ha, với 768.352 thửa và 42.685 bộ hồ sơ. Trong đó:

- Tỉnh Kon Tum: 22.086 ha, 446.851 thửa đất, 42.685 bộ hồ sơ.
- + Thành phố Kon Tum: 21 ha, 317.947 thửa đất và 20.277 bộ hồ sơ.
- + Huyện Đăk Tô: 8.802 ha, 66.238 thửa đất và 22.408 bộ hồ sơ
- + Huyện Đăk Glei: 10.896 ha, 38.603 thửa đất
- + Huyện Kon rẫy: 2.367 ha, 24.063 thửa đất
- Tỉnh Đăk Lăk: 28.260 ha, 126.985 thửa đất
- + Thị xã Buôn Hồ: 28.260 ha, 126.985 thửa đất

- Tỉnh Đắk Nông: 139.303 ha, 194.516 thửa đất, trong đó:
  - + Huyện Đắk R' lúp: 48.253 ha, 53.467 thửa đất
  - + Huyện Tuy Đức: 26.014 ha, 37.953 thửa đất
  - + Huyện Đắk Glong: 26.176 ha, 40.097 thửa đất
  - + Huyện Đắk Song: 38.860 ha, 62.999 thửa đất
- Tỉnh Lâm Đồng: 460.195 thửa đất, trong đó TP.Đà Lạt 121.132 thửa đất; huyện Đức Trọng 183.532 thửa đất và huyện Di Linh 164.292 thửa đất.

Các thành phần CSDL gồm: Dữ liệu không gian địa chính, thông tin về giá đất, dữ liệu không gian về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về kiểm kê đất đai. Cơ chế vận hành ứng dụng phần mềm ở các tỉnh khác nhau, ở Đắk Nông là SouthLIS với tốc độ đường truyền 100Mbps, ở Lâm Đồng, Đắk Lắk là VILIS. Việc xây dựng và khai thác CSDL ở các tỉnh còn có những hạn chế là:

- + CSDL địa chính ở phần lớn các địa phương vẫn còn hạn chế, chủ yếu theo mô hình phân tán cấp huyện, thậm chí nhiều địa phương vẫn để dạng file dữ liệu cấp xã; bộ máy tổ chức vận hành chưa phù hợp và chưa xây dựng được quy chế quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính, do đó nền tảng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai vừa yếu lại vừa thiếu.

- + Một số huyện đã hoàn thành xong việc đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận nhưng không tập trung nguồn lực để hoàn thành dứt điểm việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đã xây dựng xong cơ sở dữ liệu đất đai nhưng chưa đưa vào vận hành, khai thác, sử dụng dẫn đến thực tế biến động đất đai nhiều mà không cập nhật ngay vào cơ sở dữ liệu, làm giảm hiệu quả đầu tư.

- + Sản phẩm CSDL ở các địa phương chưa có sự đồng nhất về nội dung dữ liệu theo một chuẩn thống nhất, các trường thông tin không theo một quy chuẩn kỹ thuật nhất định về thành phần và nội dung. Ngoài ra, thành phần dữ liệu mới chỉ có nội dung địa chính còn các thành phần khác như: quy hoạch, giá đất, thống kê, kiểm kê đất đai,... vẫn chưa được xây dựng.

- + Về liên thông, chia sẻ dữ liệu: Hầu hết các dữ liệu đất đai đã được xây dựng chủ yếu để phục vụ công tác quản lý đất đai mà chưa hướng tới việc chia

sẽ, liên thông dữ liệu với người dân, doanh nghiệp và các ngành kinh tế - xã hội như tài chính, ngân hàng, xây dựng, tư pháp... làm cho hiệu quả của việc sử dụng CSDL rất thấp và chưa đáp ứng được mục tiêu Chính phủ điện tử.

+ Cơ sở hạ tầng chưa đáp ứng yêu cầu vận hành CSDL quản lý đất đai nên thực tế đến tháng 12/2019 vẫn chưa vẫn được vận hành;

+ Dữ liệu về nguồn gốc đất đai không rõ ràng, biến động lớn, rách nát dẫn đến việc sao quét dữ liệu không đảm bảo.

+ Trình độ cán bộ xử lý còn nhiều hạn chế trong việc quản lý, vận hành, cập nhật CSDL, bảo trì phần mềm.

Việc triển khai các chủ trương, định hướng của Quốc hội và Chính phủ về công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã tạo nền tảng bước đầu cho công tác quản lý đất đai, đảm bảo tính thống nhất số liệu giữa hồ sơ giấy tờ với thực địa được rõ ràng, sát thực tế; làm căn cứ triển khai các nội dung quản lý đất đai như: Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, thu hồi đất; lập phương án bồi thường; xây dựng bảng giá đất; xử lý tranh chấp, khiếu nại; thống kê, kiểm kê đất đai; là nguồn dữ liệu đầu vào quan trọng cho các ngành kinh tế - xã hội sử dụng để xây dựng định hướng phát triển cho mục tiêu trước mắt và dài hạn.

Trong thời gian qua, đã có sự tham gia của cả hệ thống chính trị trong việc đo đạc địa chính, xây dựng hồ sơ đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ nhằm tạo nền tảng cho việc xây dựng CSDL đất đai và hệ thống thông tin đất đai phục vụ quản lý đất đai được hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội. Các chương trình, dự án đã bám sát mục tiêu được đặt ra, mang lại hiệu quả thiết thực cho xã hội. Tuy nhiên, kết quả đạt được cho đến thời điểm này vẫn còn rất khiêm tốn, hồ sơ, tài liệu đã được đầu tư xây dựng qua các thời kỳ chưa được đưa vào sử dụng một cách hiệu quả, thậm chí còn phổ biến tình trạng thông tin không được cập nhật dẫn đến lạc hậu, giá trị sử dụng thấp; công tác quản lý, tổ chức thực hiện giữa các địa phương không thống nhất, còn sự khác biệt rất lớn giữa các địa phương về mức đầu tư hàng năm cho công tác này. Bên cạnh đó,

việc tiếp cận với công nghệ mới, ứng dụng thế mạnh của công nghệ thông tin để phục vụ cho công tác quản lý đất đai chưa được quan tâm thích đáng. Cụ thể:

- Sản phẩm của các dự án nêu trên đã tạo nền tảng cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống thông tin đất đai phục vụ công tác quản lý đất đai được hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của vùng. Tuy vậy, kết quả đạt được (số lượng sản phẩm, nhiệm vụ, địa bàn) cho đến thời điểm này vẫn còn rất khiêm tốn; thành phần dữ liệu ở mỗi Đề án, Dự án và từng địa phương chưa có sự đồng nhất về nội dung dữ liệu theo một chuẩn thống nhất.

- Về phạm vi nhiệm vụ: So với yêu cầu của Quyết định số 714/QĐ-TTg thì phạm vi nhiệm vụ đã được thực hiện còn rất khiêm tốn; diện tích chưa hoàn thành việc đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, cấp mới, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng CSDL địa chính còn nhiều.

- Về mô hình, kiến trúc hệ thống: Chưa chính thức xác định mô hình và kiến trúc hệ thống thông tin đất đai thống nhất cho các tỉnh trong vùng.

- Về phần mềm quản lý: Việc xây dựng, quản trị CSDL ở các địa phương rất khác nhau, có địa phương tại cùng một thời điểm áp dụng nhiều loại phần mềm để ứng dụng và quản trị dữ liệu như: ViLIS, ELIS, TMV.LIS, SouthLIS, Vietlis, thậm chí có địa phương tự phát triển riêng phần mềm để sử dụng.

- Về thành phần dữ liệu: Sản phẩm CSDL ở mỗi chương trình, dự án và địa phương chưa có sự đồng nhất về nội dung dữ liệu theo một chuẩn thống nhất, các trường thông tin không theo một quy chuẩn kỹ thuật nhất định về thành phần và nội dung. Ngoài ra, thành phần dữ liệu mới chỉ có nội dung địa chính (diện tích, loại đất, người sử dụng, vị trí) còn các thành phần khác như: Quy hoạch, giá đất, chất lượng đất, thông kê, kiểm kê đất...chưa được xây dựng.

- Về mô hình dữ liệu: Hiện nay, trên địa bàn chưa có tỉnh nào thuộc Dự án VLAP thực hiện tích hợp CSDL theo mô hình tập trung cấp tỉnh để đồng bộ hóa về Trung ương, các địa phương khác đang thực hiện quản lý CSDL theo mô hình phân tán cấp huyện, thậm chí theo đơn vị hành chính cấp xã.

Về liên thông, chia sẻ dữ liệu với các ngành: Hầu hết các dữ liệu đất đai

được xây dựng ra đến nay mới chủ yếu để phục vụ công tác quản lý đất đai mà chưa hướng tới việc chia sẻ, liên thông dữ liệu với các ngành kinh tế - xã hội như tài chính, ngân hàng, xây dựng, tư pháp... làm cho hiệu quả của việc sử dụng CSDL rất thấp và chưa đáp ứng được mục tiêu Chính phủ điện tử.

Với mục tiêu đầu tư xây dựng CSDL, hạ tầng thông tin về đất đai theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai, phấn đấu đến năm 2030 cơ bản hoàn thành việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai sẽ góp phần thành công trong việc đơn giản hóa và minh bạch hóa các thủ tục hành chính, tạo nền tảng cho việc xây dựng “Chính phủ điện tử.

#### *b. Tình hình cung cấp thông tin đất đai cho người sử dụng đất*

Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thành lập và kiện toàn Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế của hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003. Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị dịch vụ công, thực hiện cung cấp dịch vụ công tốt nhất cho người dân về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và cung cấp thông tin về đất đai với nhiệm vụ chủ yếu là đầu mối tổ chức thực hiện các thủ tục về đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; lập và chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính và CSDL địa chính; tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ; cung cấp thông tin đất đai phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu. Thời gian qua, các địa phương đã cố gắng tập trung thực hiện các quy định của pháp luật để Văn phòng đăng ký đất đai làm tốt nhiệm vụ được giao theo tinh thần cải cách thủ tục hành chính. Tuy nhiên, trên thực tế, hầu hết người dân chưa hài lòng về dịch vụ, chưa được hưởng dịch vụ công về đăng ký đất đai có chất lượng. Nguyên nhân chính là do bản thân Văn phòng đăng ký đất đai còn nhiều hạn chế về năng lực thực thi nhiệm vụ như hệ thống quy định chưa hoàn hảo, trang thiết bị phục vụ làm việc hạn chế, hệ thống hạ tầng thông tin, CSDL đất đai còn nhiều yếu kém, bất cập.

Theo Điều 28 Luật Đất đai năm 2013 quy định trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, cung cấp thông tin về đất đai như sau: Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai; công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật; thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp; cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 9 Thông tư 34/2014/TT-BTNMT tổ chức, cá nhân khai thác thông tin về đất đai qua những hình thức: Khai thác thông tin đất đai qua mạng internet, cổng thông tin đất đai, dịch vụ tin nhắn SMS (chủ yếu tra cứu văn bản quy phạm pháp luật về đất đai như Luật Đất đai, Nghị định, thông tư...); khai thác thông tin đất đai thông qua phiếu yêu cầu hoặc văn bản tại cơ quan có thẩm quyền cung cấp dữ liệu đất đai (đây là hình thức chủ yếu khi muốn biết dữ liệu về thửa đất). Ngoài ra, Điều 13 Thông tư này quy định cơ quan Nhà nước sẽ không cung cấp dữ liệu về đất đai nếu thuộc một trong những trường hợp sau:

+ Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu mà nội dung không rõ ràng, cụ thể; yêu cầu cung cấp dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước không đúng quy định. Văn bản yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền và đóng dấu xác nhận đối với tổ chức; phiếu yêu cầu không có chữ ký, tên và địa chỉ cụ thể của cá nhân yêu cầu cung cấp dữ liệu.

+ Mục đích sử dụng dữ liệu không phù hợp theo quy định của pháp luật.

+ Không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Hệ thống thông tin đất đai rất đa dạng nhưng người dân khi nhận chuyển quyền sử dụng đất (mua đất, chuyển đổi...) thì cần biết dữ liệu về một thửa đất cụ thể để tránh rủi ro. Theo phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai ban hành kèm theo Thông tư 34/2014/TT-BTNMT thì danh mục và nội dung dữ liệu cần

cung cấp của thửa đất gồm các thông tin sau:

- Thửa đất: Số hiệu thửa đất, số tờ bản đồ địa chính, diện tích, địa chỉ.
- Người sử dụng đất: Họ tên vợ chồng, năm sinh, CMTND, địa chỉ.
- Quyền sử dụng đất.
- Tài sản gắn liền với đất (có tài sản gì gắn liền với đất như: Nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm)
- Tình trạng pháp lý.
- Lịch sử biến động (đã từng chuyển nhượng cho ai...).
- Quy hoạch sử dụng đất.
- Trích lục bản đồ.
- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Giao dịch đảm bảo.
- Hạn chế về quyền.
- Giá đất.

### *c. Các thủ tục về đất đai được công khai*

Các thủ tục về đất đai đều thực hiện theo Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn như: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;... Trình tự các bước thực hiện đều được công bố công khai tại cơ quan của ngành Tài nguyên và môi trường. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp tỉnh.

### **2.3.2. Độ tin cậy của các thông tin về sử dụng đất nông nghiệp**

Hàng năm Sở Tài nguyên và môi trường các tỉnh đều tiến hành thống kê, kiểm kê, đất đai, đánh giá biến động sử dụng đất, đặc biệt là đất nông nghiệp nên các thông tin, số liệu về đất đai và đất nông nghiệp bảo đảm độ tin cậy.

### **2.3.3. Tổ chức hệ thống thông tin đất đai và đất nông nghiệp từ tỉnh, huyện, xã**



Hệ thống thông tin đất đai (Land Information System - LIS) là hệ thống thông tin cung cấp các thông tin về đất đai. Nó là cơ sở cho việc ra quyết định liên quan đến việc đầu tư, phát triển, quản lý và sử dụng đất đai, là công cụ trực tiếp phục vụ cho việc hoạch định các chính sách đất đai: các thông tin phục vụ cho các quyết định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, công cụ quản lý tới từng thửa đất, từng chủ sử dụng, quản lý quá trình chuyển đổi đất đai, kiểm tra đất đai, theo dõi quá trình quản lý và sử dụng đất, công cụ để quản lý thống nhất hệ thống các dữ liệu về hồ sơ địa chính, các thông tin về tài nguyên đất và cung cấp các thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế của các ngành, các địa phương và các đối tượng sử dụng đất. Đồng thời, thông qua hệ thống, việc tra cứu truy cập thông tin đất đai của các cấp được dễ dàng, nhanh chóng, thuận lợi; cán bộ Văn phòng Đăng ký cấp tỉnh, huyện có thể cập nhật, đồng thời, cùng một lúc tất cả những kết quả đăng ký lần đầu cũng như những biến động đất đai, nhà ở, tài sản phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng đất tại địa phương như chia tách thửa, thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng, thế chấp, bổ sung tài sản... Nhờ vậy, giảm được rất nhiều thời gian, nhân lực cho việc chỉnh lý bản đồ, hồ sơ, sổ bộ địa chính ở các cấp, CSDL địa chính được cập nhật thường xuyên, đầy đủ và tại mọi thời điểm luôn phản ánh thông tin mới nhất của các thửa đất.

*a. Trình tự cung cấp thông tin đất đai cho người sử dụng đất*

Bước 1: Tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác dữ liệu đất đai nộp phiếu yêu cầu hoặc gửi văn bản yêu cầu đến Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã;

Bước 2: Khi nhận được phiếu yêu cầu, văn bản yêu cầu hợp lệ của tổ chức, cá nhân, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện việc cung cấp dữ liệu cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu khai thác dữ liệu. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo nghĩa vụ tài chính (trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp dữ liệu thì phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do;

Bước 3: Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp dữ liệu đất đai theo yêu cầu. Đối với các trường hợp khai thác dữ liệu cần phải tổng hợp, xử lý trước khi cung cấp cho tổ chức, cá nhân thì phải thực hiện bằng hình thức hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự giữa cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác dữ liệu.

*b. Cách thức thực hiện và thành phần hồ sơ*

Qua Bưu điện, qua Internet, trụ sở cơ quan hành chính, hồ sơ gồm: Văn bản, phiếu đề nghị cung cấp dữ liệu đất đai.

*c. Cơ quan thực hiện*

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh, UBND cấp xã. Trách nhiệm cung cấp dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy gồm: Bản lưu GCNQSDĐ; sổ cấp GCNQSDĐ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai; hồ sơ địa chính đã lập qua các thời kỳ không sử dụng thường xuyên trong quản lý đất đai; sổ địa chính đang sử dụng, được lập cho các đối tượng đăng ký thuộc thẩm quyền; bản đồ địa chính và bản đồ, tài liệu đo đạc khác đang sử dụng để đăng ký, cấp GCNQSDĐ.

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện (hoặc Trung tâm Hành chính công cấp huyện). Trách nhiệm cung cấp dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy gồm: Bản lưu GCNQSDĐ; sổ cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; hồ sơ thủ tục đăng ký của các đối tượng thuộc thẩm quyền tiếp nhận, thực hiện đăng ký đất đai; bản đồ địa chính và bản đồ, tài liệu đo đạc khác sử dụng trong đăng ký, cấp GCNQSDĐ; sổ địa chính được lập cho các đối tượng

thuộc thẩm quyền đăng ký và sổ mục kê đất đai đang sử dụng trong quản lý đất đai đối với nơi chưa xây dựng CSDL địa chính.

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND xã. Trách nhiệm cung cấp dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp, quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy gồm: bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp nộp hồ sơ đăng ký tại UBND xã.

#### ***2.3.4. Thông tin tuyên truyền về Luật Đất đai năm 2013 cho người dân về quản lý đất sản xuất nông nghiệp của Nhà nước***

Luật Đất đai 2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2014 được ban hành với nhiều điểm mới nổi bật, trong đó có những quy định liên quan sát thực đến người dân như: quy định cụ thể hóa các quyền, nghĩa vụ của Nhà nước đối với người sử dụng đất; mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp; quy định đầy đủ, rõ ràng các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; xác định rõ và quy định cụ thể những trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất; thể hiện một cách đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp từng hình thức sử dụng đất cụ thể như giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Đồng thời với ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, UBND các tỉnh Tây Nguyên đã xây dựng và triển khai chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai và nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về đất đai cho các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư; đặc biệt quan tâm đến đồng bào dân tộc thiểu số. Trong đó, đã tổ chức các hội nghị cấp tỉnh, huyện, xã để tuyên truyền về Luật Đất đai 2013, đồng thời ban hành các văn bản, kế hoạch công tác phổ biến giáo dục pháp luật đất đai, phối hợp triển khai công tác phổ biến giáo dục pháp luật đất đai theo chương trình. Các đơn vị chức năng đã tổ chức hội nghị phổ biến Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành cho cán bộ, công chức, viên chức và người lao động cấp tỉnh, huyện, xã, doanh nghiệp và người dân. Đáng chú ý là đã tổ chức cuộc thi “Nông dân tìm hiểu pháp luật

về lĩnh vực đất đai”, thu hút sự tham gia của người dân trên địa bàn.

Về tuyên truyền tập huấn Luật Đất đai được các tỉnh xác định thực hiện thường xuyên liên tục trong năm 2014 - 2020 với nhiều hình thức như:

- Tuyên truyền hàng tháng, quý trên Báo, Đài PTTH, đăng tải thông tin pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của các Sở, ngành, huyện, thành phố; phát tờ rơi, thông tin trong sổ tay hỗ trợ doanh nghiệp;

- Tập huấn cho cán bộ quản lý Nhà nước về đất đai các cấp về các nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

- Tổ chức Hội nghị đối thoại với các doanh nghiệp nhằm phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai, giải đáp các thắc mắc của doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực đất đai;

- Tổ chức các lớp tập huấn, tuyên truyền qua loa đài phát thanh của các thôn bản,..nhằm mục tiêu đưa thông tin, kiến thức pháp luật đến với người dân, nhất là người dân ở cơ sở, các đối tượng yếu thế như hộ nghèo, đối tượng chính sách, phụ nữ dân tộc thiểu số..., nhiều hoạt động tuyên truyền phù hợp đã được triển khai rộng rãi, dưới hình thức tổ chức hội nghị, tập huấn, đối thoại, phát tờ rơi, tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh cơ sở, trợ giúp pháp lý, tư vấn pháp luật... Các thông tin tuyên truyền về: Quản lý sử dụng đất nông nghiệp; hành vi bị cấm trong lĩnh vực đất đai; các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Nội dung thông tin tuyên truyền kể trên là động lực khuyến khích người nông dân yên tâm sản xuất, đầu tư vốn, khoa học kỹ thuật và hình thành nên những vùng sản xuất hàng hóa tập trung trong nông nghiệp, góp phần giải phóng sức lao động. Ngoài ra, còn tạo căn cứ pháp lý quan trọng để nông dân tích tụ ruộng đất, phát triển kinh tế trang trại, hình thành vùng chuyên canh lớn, đẩy nhanh việc thực hiện mục tiêu phát triển nông nghiệp, nông thôn, nông dân. Vì vậy, việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai có ý nghĩa quan trọng trong việc đẩy mạnh việc thực thi pháp luật đất đai, nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành của nhân dân, đưa chính sách đất đai thực sự đi vào đời sống.

Tuy nhiên, việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai tại

các địa phương, đặc biệt là vùng sâu, vùng xa, biên giới chưa được thực hiện thường xuyên và hiệu quả, từ đó dẫn đến nhận thức chưa đầy đủ, chưa thống nhất. Vai trò của chính quyền các huyện, xã trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai chưa được thực hiện tốt.

### ***2.3.5. Các quyền và nghĩa vụ của người và các tổ chức được Nhà nước giao quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp***

Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được quy định tại các Điều 166, 170, Điều 179 Luật đất đai.

#### ***a. Quyền chung của người sử dụng đất***

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

- Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

- Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

#### ***b. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất***

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

*c. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất*

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

+ Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170;

+ Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

+ Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

+ Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được thừa kế theo di chúc hoặc pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

+ Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 174; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 186;

+ Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động

tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

+ Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư hoặc cho chủ đầu tư thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

+ Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170;

+ Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

+ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại các địa phương được thực hiện phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, đáp ứng yêu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội. Các quy định

mới về căn cứ, điều kiện, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được thực hiện, góp phần quan trọng tăng thu cho ngân sách địa phương, hạn chế đáng kể việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tràn lan, sử dụng kém hiệu quả và để hoang hóa so với trước đây.

Tuy nhiên, việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất còn rất hạn chế, hầu hết là vẫn thực hiện giao, cho thuê trực tiếp cho các nhà đầu tư. Tình trạng đã giao, cho thuê đất nhưng vẫn chậm đưa vào sử dụng gây lãng phí nguồn lực đất đai; quy định chuyển sang thuê đất của các tổ chức sự nghiệp công lập vẫn chưa được các địa phương nghiêm túc thực hiện. Việc phân cấp thẩm quyền giao đất, cho thuê đất tại địa phương thực tế triển khai thực hiện đã nảy sinh tình trạng Trung ương không kiểm soát chặt chẽ được việc sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại các vị trí xung yếu, chiến lược về quốc phòng, an ninh và quyết định đối với việc sử dụng đất của các dự án có tầm quan trọng quốc gia. Thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai rất khó khăn; quản lý, điều tiết đất đai trong các khu kinh tế, khu công nghiệp còn hạn chế, bất cập, tỷ lệ lấp đầy thấp.

### ***2.3.6. Công khai minh bạch công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sản xuất nông nghiệp***

#### ***a. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Nhìn chung, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của 5 tỉnh đã thực hiện nghiêm túc và đi vào nề nếp, dần khắc phục được các hạn chế, tồn tại trong quy hoạch sử dụng đất; tạo cơ sở, công cụ pháp lý quan trọng đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung, đối với công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng, khắc phục cơ bản tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan, giao đất lãng phí không đưa vào sử dụng, giao đất, cho thuê đất cho các chủ đầu tư không có năng lực...

Tuy nhiên, việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong những



năm qua vẫn còn một số hạn chế như: Thiếu tính đồng bộ giữa các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch các ngành nên chất lượng quy hoạch sử dụng đất chưa cao; chưa phù hợp với đặc điểm đất đai, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương. Việc lập, tổ chức triển khai và giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quan tâm đúng mức; việc phân cấp trong quản lý quy hoạch còn bất cập, không đảm bảo tính kết nối liên vùng và không phát huy được thế mạnh của từng tiểu vùng; quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện phân vùng chức năng sử dụng đất theo không gian mà mới chỉ chú ý đến việc phân bổ các chỉ tiêu loại đất. Tình hình sử dụng đất không theo quy hoạch, gây lãng phí còn diễn ra; trong khi công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch còn hạn chế dẫn đến hiệu quả của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa cao.

Công tác kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực sự nghiêm túc, chưa thường xuyên và đi vào thực chất, đặc biệt là việc quản lý, sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Việc thực hiện công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn còn mang tính hình thức và chưa đầy đủ nên việc tiếp cận thông tin của người dân còn bị hạn chế.

#### *b. Về giá đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*

Ủy ban nhân dân các tỉnh đã tổ chức thực hiện việc điều tra, khảo sát xác định giá đất, thông qua Hội đồng thẩm định giá đất, quyết định giá đất. Đến cuối năm 2018, đầu năm 2019 hầu hết các tỉnh đều đã điều chỉnh lại giá đất theo yêu cầu thị trường, theo đó tùy từng vị trí giá đất có sự điều chỉnh tăng từ 1,05 lần ở khu vực vùng sâu vùng xa đến 2,5 lần ở các khu vực đô thị góp phần xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với các dự án tại từng địa phương, nhất là khu vực nông thôn đã cơ bản sát với giá đất chuyển nhượng trên thị trường, cùng với chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã bảo đảm tốt hơn quyền lợi của người có đất thu hồi. Tuy nhiên, việc định giá đất vẫn chỉ bằng từ 30 - 60% giá đất chuyển nhượng thực tế, chưa đáp ứng được yêu cầu sát giá thị trường. Chưa tổ chức hệ thống theo dõi giá đất trên thị trường để làm cơ sở định

giá đất phù hợp. Công tác thẩm định giá đất còn hạn chế, đội ngũ cán bộ định giá đất chưa được đào tạo cơ bản, hoạt động còn mang tính kiêm nhiệm. Sự phát triển của thị trường đất đai còn bị các yếu tố đầu cơ chi phối, tạo nên biến động một cách cực đoan. Tại khu vực nông thôn, thị trường đất đai không phát huy được hết tiềm năng. Nguồn thu từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng quỹ đất. Chính sách thuế và phí trong quản lý đất đai thiếu điều tiết hợp lý nguồn thu từ đất vào ngân sách nhà nước; chưa trở thành công cụ quản lý thị trường, chống đầu cơ về đất đai, khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

Tuy nhiên, vấn đề thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số nơi còn chậm, nhất là trong giai đoạn thay đổi cơ chế, chính sách. Một số dự án lớn thực hiện kéo dài đã nhiều năm nhưng chưa hoàn thành, vừa ảnh hưởng đến tiến độ của dự án đầu tư, ảnh hưởng đến đời sống của người dân, vừa tác động không tốt đến an ninh, trật tự an toàn xã hội. Giá đất tính bồi thường tại một số dự án thực sự chưa phù hợp với thực tế. Một số địa phương chưa xây dựng khu tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất hoặc đã xây dựng nhưng vị trí không thuận lợi, kết cấu hạ tầng thiếu đồng bộ, không phù hợp với phong tục, tập quán của người có đất thu hồi. Chính sách tài chính về đất đai còn có những điểm bất cập nhất là điều tiết nguồn lợi thu được từ đất đai để đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và doanh nghiệp. Vấn đề xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chưa phù hợp với giá đất trên thị trường, thực hiện còn kéo dài, chưa đáp ứng kịp thời về tiến độ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, do sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng tại một số địa phương chưa tốt.

Số lượng đơn thư khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có xu hướng giảm so với trước đây nhưng vẫn chiếm tỷ lệ lớn. Các vụ việc phức tạp chủ yếu liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư để thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư, khu du lịch, dịch vụ. Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai thuộc thẩm quyền địa phương vẫn còn chậm, tình trạng công dân gửi đơn khiếu nại vượt cấp lên Trung ương

vẫn còn nhiều. Nguyên nhân chính là do quan hệ đất đai của vùng phức tạp, nhạy cảm đã tác động đến nhiều mặt của đời sống xã hội. Lịch sử, tập quán sử dụng đất giữa các dân tộc vùng Tây Nguyên không giống các vùng khác đã gây khó khăn trong việc ban hành các văn bản pháp luật và thực hiện các văn bản.

### ***2.3.7. Các thông tin về lập bản đồ địa chính đất sản xuất nông nghiệp, chi tiết lô đất, thửa đất đến người sử dụng đất***

#### ***a. Lập bản đồ địa chính đất sản xuất nông nghiệp***

Theo báo cáo của UBND các tỉnh, đến cuối năm 2019 toàn vùng đã đo đạc, lập, số hóa, chuyển hệ tọa độ, chỉnh lý bản đồ địa chính theo các hệ tọa độ HN-72 và VN 2000 được 2.973.157 ha. Trong đó:

- Đo đạc, lập bản đồ địa chính được 2.939.287 ha, cụ thể:
  - + Tỉnh Kon Tum 945.995 ha, chiếm 97,71% diện tích tự nhiên.
  - + Tỉnh Gia Lai 710.540 ha, chiếm 45,73% diện tích tự nhiên.
  - + Tỉnh Đắk Lắk 638.435 ha, chiếm 48,64% diện tích tự nhiên.
  - + Tỉnh Đắk Nông 286.900 ha, chiếm 44,03% diện tích tự nhiên.
  - + Tỉnh Lâm Đồng 347.002 ha, đạt tỷ lệ 35,47% diện tích tự nhiên.
- Số hóa, chuyển hệ tọa độ, chỉnh lý bản đồ địa chính được 33.869 ha.

Trong đó, Kon Tum 17.761 ha, Gia Lai 2.138 ha và Đắk Nông 10.415 ha.

#### ***b. Về đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất***

Việc đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất trong những năm qua đã được các cấp ngành địa phương và người dân quan tâm. Hệ thống hồ sơ địa chính đã được thiết lập ở nhiều xã, phường, thị trấn; tuy nhiên, công tác cập nhật, chỉnh lý biến động sử dụng đất chưa được thực hiện thường xuyên.

Thực hiện Nghị quyết của Quốc hội, Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về việc hoàn thành cơ bản công tác cấp GCNQSDĐ lần đầu, các địa phương đã tập trung chỉ đạo thực hiện bằng nhiều biện pháp; tiếp tục tạo sự chuyển biến tích cực. Nhiều địa phương thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ, giải pháp, ban hành

các quy định hướng dẫn xử lý các vướng mắc, tồn tại; sửa đổi thủ tục hành chính; tăng cường kiểm tra, giám sát, chỉ đạo thực hiện để đẩy nhanh tiến độ.

**Bảng 24: Tình hình đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên từ 2014 - 2019**

TT	Nội dung	Toàn vùng	Kon Tum	Gia Lai	Đắk Lắk	Đắk Nông	Lâm Đồng
1	Lưới địa chính (điểm)	6.292	1.580	1.663	497	1.461	1.091
2	Lập bản đồ địa chính (ha)	2.680.452,5	945.994,6	637.428,6	638.435,0	127.870,5	330.723,8
-	Tỷ lệ 1/500	11.041,3	3.989,3	3.459,4	3.168,0		424,6
-	Tỷ lệ 1/1.000	102.419,0	21.330,7	33.107,7	41.005,0	1.647,3	5.328,2
-	Tỷ lệ 1/2.000	1.315.692,6	179.423,7	282.504,4	404.250,0	124.543,5	324.971,0
-	Tỷ lệ 1/5.000	46.342,7	4.914,1		39.749,0	1.679,7	
-	Tỷ lệ 1/10.000	1.204.957,0	736.336,9	318.357,1	150.263,0		
-	Số thửa đã đo đạc (thửa)	3.625.609			1.826.385	154.163	1.645.061
3	Chỉnh lý bản đồ địa chính (thửa)	70.629	27.897		32.317	10.415	
4	Đăng ký cấp GCNQSDĐ						
-	Theo diện tích (ha)	818.025,2	371.047,2		83.682,4	72.068,5	291.227,1
+	Theo bản đồ địa chính	640.776,9	304.366,5		53.980,3	9.844,4	272.585,8
+	Theo tài liệu khác	28.458,3	26.006,9		2.451,4		
+	Diện tích đã cấp đổi	43.569,1	20.859,3		22.317,8	392,0	
+	Diện tích đã đăng ký không cần cấp đổi	105.220,9	19.814,5		4.933,0	61.832,1	18.641,3
-	Theo số thửa (thửa)	2.145.669	290.132		226.249	129.616	1.499.672
+	Theo bản đồ địa chính	1.694.427	149.284		125.795	17.455	1.401.893
+	Theo tài liệu khác	8.977	3.789		5.188		
+	Số thửa đã cấp đổi	113.780	52.461		60.848	471	
+	Số thửa đã đăng ký không cần cấp đổi	328.485	84.598		34.418	111.690	97.779
-	Theo GCNQSDĐ (giấy)	1.944.386	172.892	820.728	164.174	17.922	768.670
+	Số đã cấp lần đầu	1.824.200	117.804	820.728	99.547	17.451	768.670
+	Số đã cấp đổi	120.186	55.088		64.627	471	
5	Xây dựng CSDL						
-	Diện tích (ha)	588.286,1	326.748,9			141.210,0	120.327,2
-	Số thửa (thửa)	918.094	200.946			195.348	521.800

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 của 5 tỉnh, 2020)

Tuy nhiên, hệ thống đăng ký quyền sử dụng đất hiện nay còn mang tính thủ công, thực hiện thiếu thống nhất ở các địa phương. Công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chưa theo kịp tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính, do đó hạn chế hiệu quả đầu tư của việc đo vẽ bản đồ. Tiến độ cấp GCNQSDĐ chậm cũng đã ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất của tổ chức và hộ gia đình cá nhân, hạn chế việc giao dịch

quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản. CSDL bản đồ, hồ sơ địa chính thiếu về số lượng và kém về chất lượng, không được cập nhật thường xuyên, chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý đất đai và thị trường bất động sản hiện nay.

Tổng diện tích đã cấp GCNQSDĐ vùng Tây Nguyên như sau:

- Tính theo diện tích:

+ Diện tích đã cấp lần đầu 1.438.649 ha: Kon Tum 76.175 ha; Đắk Lắk 973.761 ha, Đắk Nông 388.714 ha.

+ Diện tích đã cấp đổi 22.443 ha: Kon Tum 18.797 ha; Đắk Lắk 3.382 ha, Đắk Nông 264 ha.

- Tính theo số thửa:

+ Số thửa đã cấp lần đầu 2.351.864 thửa: Kon Tum 420.305 thửa; Đắk Lắk 1.580.036 thửa và Đắk Nông 351.523 thửa.

+ Số thửa đã cấp đổi 59.003 thửa: Kon Tum 43.511 ha; Đắk Lắk 15.170 thửa và Đắk Nông 322 thửa.

**Bảng 25: Tình hình cấp GCNQSDĐ ở Tây Nguyên**

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số giấy (giấy)	Trong đó	
			Cấp mới	Cấp đổi
1	Kon Tum	158.047	110.654	47.393
2	Gia Lai	1.342.682	286.847	1.055.835
3	Đắk Lắk	489.116	133.764	355.352
4	Đắk Nông	427.973	171.330	256.643
5	Lâm Đồng	710.782	215.006	495.776
	<b>Tổng</b>	<b>3.128.600</b>	<b>917.601</b>	<b>2.210.999</b>

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 của 5 tỉnh, 2020)

- Tính theo số giấy tổng số 3.128.600 giấy

+ Số giấy đã cấp lần đầu 917.601 giấy: Kon Tum 110.654 giấy; Gia Lai 286.847 giấy, Đắk Lắk 133.764 giấy, Đắk Nông 171.330 giấy và Lâm Đồng 215.006 giấy.

+ Số giấy đã cấp đổi 2.210.999 giấy: Kon Tum 47.393 giấy, Gia Lai 1.055.835 giấy, Đắk Lắk 355.352 giấy, Đắk Nông 256.643 giấy và Lâm Đồng 495.776 giấy.

c. Về chi tiết lô đất, thửa đất đến người sử dụng đất

Theo thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính thì trên bản đồ đã thể hiện rõ ràng chi tiết lô đất, thửa đất: ranh giới thửa đất, số thứ tự, tờ bản đồ số, diện tích thửa đất, loại đất (theo quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất), tên người sử dụng đất, tài sản trên đất.

Về cơ bản các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ để thực hiện các quyền theo quy định. Tuy nhiên, số giấy GCNQSDĐ nông nghiệp, đất ở đã cấp cho các hộ gia đình cá nhân được cấp theo bản đồ 229/TTg và bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 10/CT-TTg, nhiều trường hợp được cấp theo hình thức chủ sử dụng đất tự vẽ sơ đồ và tự kê khai. Việc quản lý và cập nhật chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính không kịp thời, nhiều thông tin trên giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính không thống nhất với nhau. Việc mua bán, chuyển nhượng trước khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực không quản lý được, người dân và cấp xã có xác nhận mua bán nhưng không làm các thủ tục đăng ký biến động theo quy định. Vì vậy, để chuẩn hóa và chuyển đổi dữ liệu vào hệ thống quản lý dưới dạng CSDL cần tiến hành cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính trên cơ sở bản đồ địa chính mới được cập nhật và chỉnh lý.

Diện tích khu vực đất sản xuất nông nghiệp và các loại đất còn lại một phần đã được đo đạc lập bản đồ địa chính các tỷ lệ 1/1.000, 1/2.000, 1/5.000 và 1/10.000 hoặc được trích đo từng khu vực, có chất lượng và chủng loại rất khác nhau. Có thể phân thành một số loại như sau:

+ Bản đồ giải thửa: Chủ yếu được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Loại bản đồ này được vẽ giải thửa, không gắn với hệ tọa độ, chỉ có bản đồ giấy, trong đó không thể hiện phần diện tích đất của các nông, lâm trường quốc doanh.

+ Bản đồ địa chính gắn với hệ tọa độ giả định: Chủ yếu được lập theo Chỉ thị số 10/1998/CT-TTg ngày 20/2/1998 của Thủ tướng Chính phủ. Loại bản đồ này được vẽ gắn với hệ tọa độ giả định (độc lập theo từng khu vực), bản

đồ giấy, không thể hiện ranh giới đất của các nông, lâm trường quốc doanh.

+ Bản đồ địa chính gắn với hệ tọa độ: Được đo vẽ và lập trong hệ tọa độ quốc gia HN-72 hoặc VN-2000.

### ***2.3.8. Các loại phí, lệ phí khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sang nhượng, thừa kế, cho thuê, thuê đất sản xuất nông nghiệp***

#### ***a. Chi phí khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với đất nông nghiệp***

Tại 5 tỉnh Tây Nguyên, các thủ tục về cấp GCNQSDĐ đều tuân thủ đúng các quy định theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn dưới Luật, cụ thể:

- Về hồ sơ gồm:

+ Đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

+ Một trong các giấy tờ quy định tại Điều 31, 32, 33, 34 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

+ Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

+ Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu (bản sao, chứng thực);

+ Trích lục bản đồ địa chính về thửa đất;

+ Biên bản xét duyệt cấp GCNQSDĐ;

+ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất;

- Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện:

+ Lệ phí trước bạ = 5% x (giá đất tại bảng giá đất x diện tích). Trong đó bảng giá đất tại từng tỉnh có khác nhau và tùy theo từng vị trí, cụ thể như sau:

Giá đất nông nghiệp có sự chênh lệch khá lớn giữa các tỉnh và giữa các địa phương trong tỉnh. Vùng sâu vùng xa rất thấp từ 5 - 10 nghìn đồng/m<sup>2</sup>, còn ở trung tâm tỉnh lại rất cao tới 200 nghìn đồng/m<sup>2</sup>. Năm 2019, các tỉnh đã điều chỉnh giá đất theo hệ số, trong đó Kon Tum từ 1,0 - 1,8 lần; Gia Lai từ 1,05 - 1,6 lần; Đắk Nông từ 1,0 - 1,9 lần; Lâm Đồng từ 1,1 - 2,5 lần tùy vị trí. Giá đất

nông nghiệp cao nhất là 500 nghìn đồng/m<sup>2</sup> tại thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng.

**Bảng 26: Giá đất nông nghiệp năm 2014 - 2019 ở các tỉnh Tây Nguyên**

*Đơn vị: 1000 đồng/m<sup>2</sup>*

STT	Tỉnh	Đất lúa	Đất CHN	Đất CLN	NTTS	Đất rừng
1	Kon Tum	15-39	5-25	5-20	4-31,5	2,5-17
2	Gia Lai	7,5-84,2	5,5-70,3	5-66,8	4-16,6	4,5-15
3	Đắk Lắk	12-45	8-45	8-50	7-30	3-18
4	Đắk Nông	20	16-30	22-33	13-24	9
5	Lâm Đồng		16-155	20-200	16-90	9-75

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 của 5 tỉnh, 2020)

+ Lệ phí cấp GCNQSDĐ thường được các tỉnh quy định riêng theo Nghị quyết của HĐND tỉnh. Các tỉnh đều quy định lệ phí cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân ở nội thành là 25.000 đồng/giấy, cấp lại 20.000 đồng/giấy.

**Bảng 27: Lệ phí cấp GCNQSDĐ nông nghiệp ở Tây Nguyên**

*Đơn vị: 1000 đồng/giấy*

Nội dung	Cá nhân, hộ GD		Tổ chức
	Phường nội thành	Khu vực khác	
1. Tỉnh Kon Tum			
- Cấp lần đầu	25	15	100
- Cấp lại	20	10	50
2. Tỉnh Gia Lai			
- Cấp lần đầu	25	12	100
- Cấp lại	20	10	50
3. Tỉnh Đắk Lắk			
- Cấp lần đầu	25	12,5	100
- Cấp lại	20	10	30
4. Tỉnh Đắk Nông			
- Cấp lần đầu	25	13	100
- Cấp lại	20	10	30
5. Tỉnh Lâm Đồng			
- Cấp lần đầu	25	10	100
- Cấp lại	20	10	50

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 của 5 tỉnh, 2020)

Có sự khác nhau giữa các tỉnh về chi phí cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân. Trong đó, Kon Tum tính phí cao nhất 15.000 đồng/giấy, Gia Lai 12.000 đồng/giấy, Đắk Nông 13.000 đồng/giấy, Đắk Lắk 12.500 đồng/giấy, Lâm Đồng 10.000 đồng/giấy. Tất cả các tỉnh đều thu 10.000 đồng/giấy nếu cấp lại cho các hộ gia đình, cá nhân. Nếu cấp GCNQSDĐ cho tổ chức thì mức cấp lần đầu là 100.000 đồng/giấy; cấp lại lần sau là 30.000 đồng/giấy ở tỉnh Đắk Lắk và Đắk Nông và 50.000 đồng/giấy ở các tỉnh còn lại. Mức lệ phí trên phù



hợp với quy định tại Thông tư số 02/TT-BTC về lệ phí địa chính.

*b. Chi phí khi sang nhượng quyền sử dụng đất*

- Thành phần hồ sơ gồm:
  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1 bản gốc +3 bản sao công chứng)
  - + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.
  - + Sơ đồ kỹ thuật thửa đất (nếu có)
  - + Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (bản sao, công chứng).
  - + Các giấy tờ khác như giấy đăng ký kết hôn, biên bản thỏa thuận về tài sản của vợ chồng có liên quan đến thửa đất này... (nếu được yêu cầu).
- Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện:
  - + Thuế thu nhập cá nhân bằng 2% tính trên giá trị chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.
  - + Lệ phí trước bạ là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng bằng 0,5% tính trên bảng giá đất của UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ.
  - + Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như tại mục a.
  - + Phí đo đạc, lập bản đồ địa chính, phí thẩm cấp quyền sử dụng đất.

*c. Chi phí khi làm các thủ tục về cấp GCNQSDĐ khi được Nhà nước cho thuê đất sản xuất nông nghiệp*

Đối tượng thuê đất là 1) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; 2) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai và 3) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Các khoản chi phí gồm:

- Tiền sử dụng đất theo Nghị định 46/2014/NĐ-CP
- Lệ phí trước bạ = 0,5% x (giá đất tại bảng giá đất x diện tích)

- Chi phí đo đạc địa chính:

+ Tỉnh Gia Lai: Quyết định số 14/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019

TT	Quy mô diện tích thửa đất	Giá dịch vụ (đồng/thửa)	
		Đất đô thị	Đất ngoài đô thị
1	< 100m <sup>2</sup>	859.000	574.000
2	Từ 100 - 300m <sup>2</sup>	1.020.000	681.000
3	Từ > 300 - 500m <sup>2</sup>	1.081.000	725.000
4	Từ > 500 - 1.000m <sup>2</sup>	1.324.000	882.000
5	Từ > 1.000 - 3.000m <sup>2</sup>	1.817.000	1.209.000
6	Từ > 3.000 - 10.000m <sup>2</sup>	2.790.000	1.865.000

+ Tỉnh Đắk Nông: Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 17/9/2018

TT	Quy mô diện tích thửa đất	Giá dịch vụ (đồng/thửa)	
		Đất đô thị	Đất ngoài đô thị
1	< 100m <sup>2</sup>	1.972.104	1.318.596
2	Từ 100 - 300m <sup>2</sup>	2.341.873	1.565.832
3	Từ > 300 - 500m <sup>2</sup>	2.481.874	1.665.038
4	Từ > 500 - 1.000m <sup>2</sup>	3.040.327	2.027.496
5	Từ > 1.000 - 3.000m <sup>2</sup>	4.173.976	2.777.603
6	Từ > 3.000 - 10.000m <sup>2</sup>	6.409.338	4.285.435
7	Từ >1 - 10 ha	7.691.205	5.142.523

+ Tỉnh Lâm Đồng: Quyết định số 877/2019/QĐ-UBND ngày 23/4/2019.

TT	Quy mô diện tích thửa đất	Giá dịch vụ (đồng/thửa)	
		Đất đô thị	Đất ngoài đô thị
1	< 100m <sup>2</sup>	603.000	403.000
2	Từ 100 - 300m <sup>2</sup>	716.000	479.000
3	Từ > 300 - 500m <sup>2</sup>	759.000	509.000
4	Từ > 500 - 1.000m <sup>2</sup>	930.000	620.000
5	Từ > 1.000 - 3.000m <sup>2</sup>	1.277.000	850.000
6	Từ > 3.000 - 10.000m <sup>2</sup>	1.960.000	1.311.000
7	Từ >1 - 10 ha	2.459.000	1.573.000

+ Tỉnh Đắk Lắk theo Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 17/7/2018.

TT	Quy mô diện tích thửa đất	Giá dịch vụ (đồng/thửa)	
		Đất đô thị	Đất ngoài đô thị
1	< 100m <sup>2</sup>	2.146.498	1.436.439
2	Từ 100 - 300m <sup>2</sup>	2.548.967	1.705.771
3	Từ > 300 - 500m <sup>2</sup>	2.702.192	1.814.616
4	Từ > 500 - 1.000m <sup>2</sup>	3.309.157	2.209.207
5	Từ > 1.000 - 3.000m <sup>2</sup>	4.542.028	3.026.844
6	Từ > 3.000 - 10.000m <sup>2</sup>	6.972.907	4.665.218
7	Từ >1 - 10 ha	8.367.488	5.598.262

- Lệ phí cấp sổ đỏ: Như tại mục a
- Phí thẩm định cấp GCNQSDĐ:
  - + Tỉnh Đắk Lắk theo Nghị quyết số 10/2016/NQ-HĐND là 150.000 đồng/giấy khu vực đô thị và 75.000 đồng/giấy khu vực nông thôn.
  - + Tỉnh Kon Tum theo quy định về thủ tục hành chính 1 triệu đồng/hồ sơ.
  - + Tỉnh Gia Lai là 150.000 đồng/giấy khu vực đô thị và 75.000 đồng/giấy khu vực nông thôn. Miễn 100% phí thẩm định cho đối tượng tham gia cách mạng trước 1945, anh hùng lực lượng vũ trang, Mẹ Việt Nam anh hùng, thương binh, bệnh binh, thương binh mất sức lao động từ 81% trở lên, thân nhân liệt sĩ, hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Chính phủ.
  - + Tỉnh Đắk Nông theo Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 07/6/2017.

*d. Chi phí làm sổ đỏ khi nhận tặng cho, nhận thừa kế*

Khi mua đất, nhận tặng cho, nhận thừa kế theo quy định phải sang tên sổ đỏ, người mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế phải nộp khoản tiền sau:

- Mức thuế thu nhập cá nhân khi nhận thừa kế, nhận tặng cho là quyền sử dụng đất là 10% giá trị thửa đất.

Các trường hợp được miễn thuế thu nhập cá nhân khi mua bán, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất giữa:

- + Vợ với chồng;
- + Cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ;
- + Cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi;
- + Cha chồng, mẹ chồng với con dâu;
- + Bố vợ, mẹ vợ với con rể;
- + Ông nội, bà nội với cháu nội;
- + Ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại;
- + Anh chị em ruột với nhau.
- Mức lệ phí trước bạ được miễn 100%
- Lệ phí cấp Sổ đỏ như tại mục a.

### **3. NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG VÙNG TÂY NGUYÊN**

#### **3.1. Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai**

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh là Sở Tài nguyên và Môi trường trực thuộc UBND cấp tỉnh, tương tự cơ quan quản lý đất đai cấp huyện là phòng Tài nguyên và Môi trường trực thuộc UBND cấp huyện. Cơ quan quản lý đất đai cấp xã là UBND xã, có công chức địa chính xã việc. Về quản lý đất đai, cụ thể:

- UBND cấp tỉnh: có thẩm quyền quyết định về giá đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng, gia hạn sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện quản lý hành chính về đất đai đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo và cá nhân nước ngoài.

- UBND cấp huyện: có thẩm quyền quyết định và thực hiện các công việc quản lý hành chính về đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

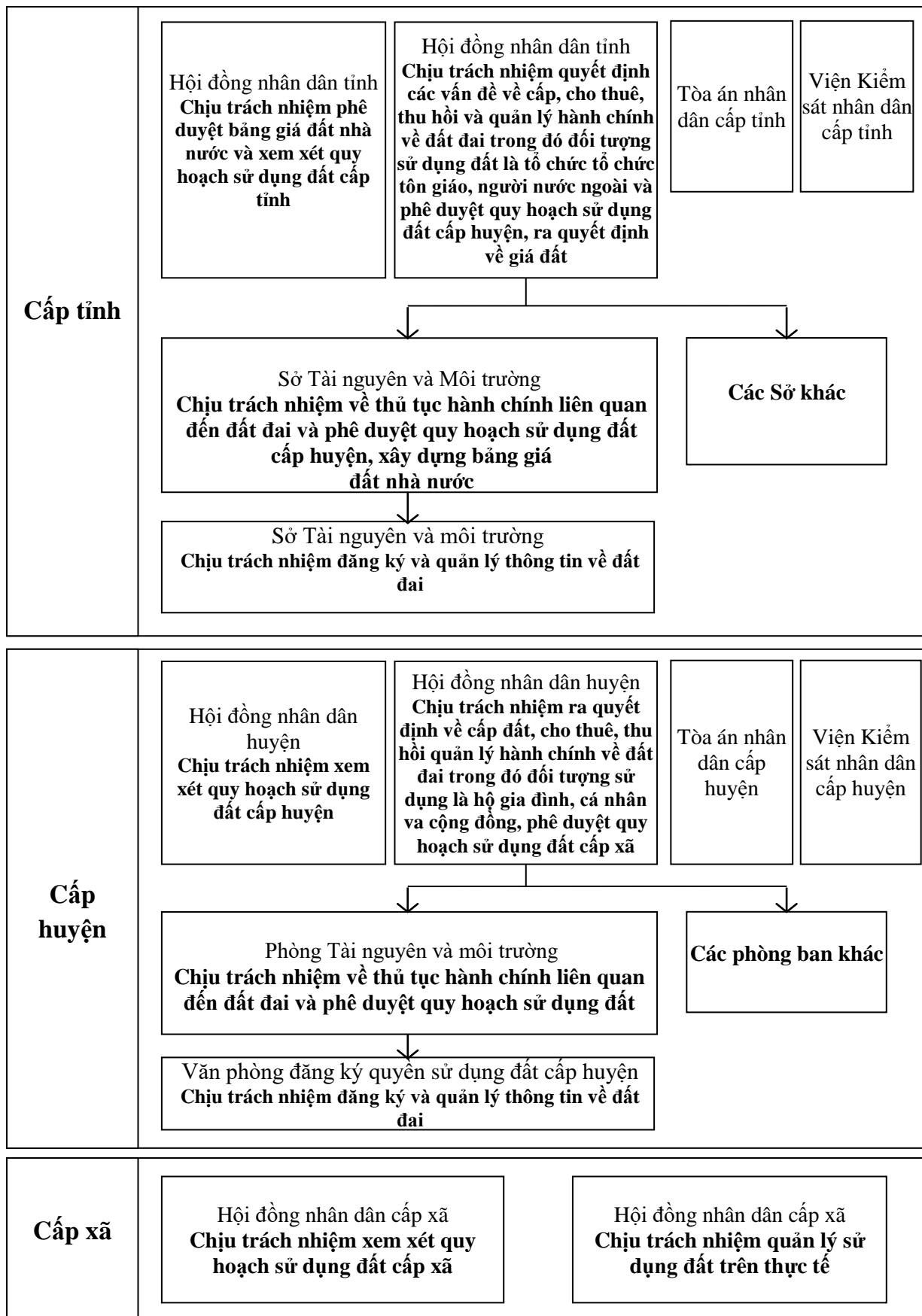
- UBND cấp xã: có trách nhiệm phát hiện các hiện tượng vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn xã.

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp UBND cùng cấp chuẩn bị các quyết định về đất đai và thực hiện công việc quản lý hành chính về đất đai. Hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý và thực hiện đăng ký đất đai khi người sử dụng đất thực hiện các quyền về đất đai.

Như vậy, hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam được tổ chức theo chiều ngang, trực thuộc UBND cấp tỉnh và cấp huyện. Sơ đồ cơ quan quản lý đất đai ở Việt Nam được giới thiệu trong hình dưới đây.

Hiến pháp Việt Nam chỉ thừa nhận một chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Các tổ chức, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư, nhóm người, hộ gia đình, cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất và gọi là người sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là tài sản huyện, thành phố; đối tượng tập huấn là các ban, ngành, cơ quan đơn vị trên của người sử dụng đất bỏ tiền của mình ra để trả cho việc được sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất chính là giá đất trên thị trường. Nếu tiền trả cho việc sử dụng đất thuộc ngân sách nhà nước hoặc sử dụng đất mà không phải trả

tiền, trừ trường hợp đang sử dụng đất trước khi có Luật Đất đai năm 1993.



**Hình 9: Mô hình quản lý đất đai vùng Tây Nguyên**

thì quyền sử dụng đất đó là tài sản của nhà nước. Người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Nông dân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho người không có hoặc thiếu đất sản xuất từ đất nông nghiệp, đất công ích hoặc đất chưa sử dụng. Nhà nước có quyền thu hồi đất của người sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất cho người khác sử dụng khi thật cần thiết vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và người bị thu hồi đất được bồi thường về đất theo giá thị trường, được hỗ trợ để ổn định cuộc sống và được tái định cư khi mất chỗ ở.

Người sử dụng đất là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân có quyền thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp, góp vốn với các hạn chế do pháp luật quy định) và quyền mua, bán tài sản gắn liền với đất trên thị trường. Người sử dụng đất được thụ hưởng toàn bộ lợi ích từ sử dụng đất và có trách nhiệm nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Nhà nước miễn toàn bộ thuế sử dụng đất nông nghiệp cho nông dân nếu diện tích sử dụng dưới hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do pháp luật quy định.

Như vậy, có thể thấy chế độ công hữu về đất đai ở Việt Nam chỉ mang tính hình thức. Khái niệm về quyền sử dụng đất được coi như khái niệm đất đai ở các nước công nhận đa sở hữu về đất đai, trong đó có sở hữu tư nhân. Người sử dụng đất được thụ hưởng toàn bộ lợi ích từ sử dụng đất và chỉ phải nộp nghĩa vụ thuế khá thấp cho Nhà nước.

Đất công ở Việt Nam có thể quan niệm bao gồm: (1) đất đai do tổ chức của Nhà nước, tổ chức xã hội sử dụng mà không phải trả tiền sử dụng, tiền thuê đất hoặc phải trả tiền sử dụng, tiền thuê đất nhưng tiền đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; (2) đất đai được sử dụng vào mục đích công cộng do chính quyền địa phương quản lý theo thẩm quyền; (3) đất đai chưa đưa vào sử dụng. Đất đai do các doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao không thu tiền trước đây cũng đều phải nộp tiền sử dụng đất hoặc trả tiền thuê đất từ vốn của doanh

ng nghiệp mới được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền giao dịch về đất đai.

Như vậy, pháp luật về đất đai ở Việt Nam đã có quy định khá rõ ràng về quyền hưởng dụng đất, quyền thực hiện các giao dịch về đất đai khá minh bạch. Các quyền này được thực hiện khi đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Quốc hội Việt Nam đã thông qua một Nghị quyết về hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận trong năm 2013, hiện nay đang đạt mức 85% trên phạm vi vùng Tây Nguyên. Khó khăn trong cấp giấy chứng nhận hiện nay là trường hợp đang sử dụng đất nhưng không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất hợp pháp. Luật đất đai 2003 đã có quy định là cấp Giấy chứng nhận cho tất cả mọi trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất, sử dụng đất ổn định trước ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực thi hành mà không phải trả tiền sử dụng đất. Đối với trường hợp sử dụng đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất, sử dụng đất ổn định sau ngày Luật Đất đai 1993 có hiệu lực thi hành và trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, Chính phủ quy định chỉ phải nộp 50% tiền sử dụng đất. Mặc dù vậy, các địa phương cấp huyện, cấp xã vẫn không thể quyết định về ranh giới giữa đất đai lần, chiếm và đất đai sử dụng phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

Theo số liệu tổng hợp liên quan tới quyền thụ hưởng về đất đai trên phạm vi vùng Tây Nguyên năm 2019, trong đó chưa có số liệu thống kê cụ thể về hộ gia đình, cá nhân sử dụng từng loại đất cụ thể như đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất vì một hộ gia đình, cá nhân có thể sử dụng nhiều loại đất nông nghiệp khác nhau.

**Bảng 28: Quyền hưởng dụng đất nông nghiệp (đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác) ở Tây Nguyên**

TT	Loại quyền hưởng dụng	Công nhận về mặt luật pháp và đặc trưng	Sự trùng lặp và các vấn đề tiềm ẩn
1	Loại đất: Tất cả các loại đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê đối với các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân và UBND cấp xã.	Hộ gia đình và cá nhân không phải trả tiền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao (miễn phí sử dụng) và có quyền về đất bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho,	Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình và cá nhân sử dụng quá ngắn, làm cho người nông dân

TT	Loại quyền hưởng dụng	Công nhận về mặt luật pháp và đặc trưng	Sự trùng lặp và các vấn đề tiềm ẩn
		cho thuê, thừa kế, thế chấp và góp vốn.	không muốn đầu tư dài hạn.
2	<p>Thời hạn sử dụng :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 năm đối với đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất rừng sản xuất do hộ gia đình và cá nhân sử dụng ;</li> <li>- Được xác định trong các dự án đầu tư do doanh nghiệp thực hiện;</li> <li>- Không áp dụng với đất Nhà nước cấp cho doanh nghiệp Nhà nước trước đây;</li> <li>- Không áp dụng với đất hợp tác xã sử dụng;</li> <li>+ Không áp dụng với đất UBND sử dụng.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doanh nghiệp trong nước phải trả tiền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước giao hoặc tiền thuê đất đối với do Nhà nước cho thuê và có các quyền về đất bao gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và góp vốn đối với được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất một lần.</li> <li>- Hợp tác xã không phải trả tiền sử dụng đất với đất do Nhà nước giao để sử dụng vào mục đích cấp các dịch vụ hỗ trợ cho sản xuất nông nghiệp.</li> <li>- Doanh nghiệp nước ngoài phải trả tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê; và có các quyền bao gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và góp vốn đối với đất do Nhà nước cho thuê trả thuê đất một lần.</li> <li>- Cộng đồng không có quyền giao dịch đối với đất được giao.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn mức diện tích sử dụng đất quá thấp, làm hạn chế quy mô sản xuất nông nghiệp.</li> <li>- Nói chung, rất khó để tiến hành tích tụ và tập trung đất đai nhằm nâng cao chất lượng và năng suất sản xuất nông nghiệp.</li> <li>- Toàn vùng có 108 doanh nghiệp Nhà nước hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp sử dụng một diện tích đất nông nghiệp khá lớn (935 nghìn ha đất sản xuất nông nghiệp, 3,9 triệu ha đất lâm nghiệp và 3,2 nghìn ha đất phi nông nghiệp) nhưng hiệu quả sử dụng thấp.</li> </ul>
3	<p>Hạn chế trong nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:</p> <p>Hộ gia đình và cá nhân có thể nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp với một diện tích hạn chế (với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 5 ha; với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm 25 và đất lâm nghiệp: 25 ha).</p>		<p>Quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thường gặp phải nhiều khó khăn.</p>

(Nguồn: Kết quả tổng hợp của đề tài năm 2019)

### **3.2. Đánh giá kết quả quản lý sử dụng đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**



### **3.2.1. Kết quả đạt được**

- Hệ thống các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 được ban hành kịp thời tạo hành lang pháp lý khá hoàn chỉnh, cơ bản phù hợp với thực tế, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

- Việc lập, xét duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp đã dần đi vào nề nếp, tuân thủ các nguyên tắc, căn cứ, trình tự, nội dung mà pháp luật đất đai quy định. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý cho việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm cho việc sử dụng đất đai ngày càng có hiệu quả, tiết kiệm hơn.

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định; từng bước khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng. Đất được giao, cho thuê, được chuyển mục đích về cơ bản là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt và quá trình chuyển đổi cơ cấu đầu tư, cơ cấu lao động và bảo đảm quốc phòng - an ninh.

- Công tác cấp GCNQSDĐ đã được các tỉnh quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền; giải quyết có hiệu quả tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; đẩy nhanh việc bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất; nâng cao nhận thức, hiểu biết pháp luật đất đai của người dân.

- Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, góp phần quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất của vùng. Đồng thời làm căn cứ cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của vùng cũng như của các địa phương.

### **3.2.2. Những khó khăn, vướng mắc**

Mặc dù đã đạt được những kết quả nêu trên, tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai tại các tỉnh trong vùng Tây Nguyên còn gặp nhiều khó

khăn, vướng mắc:

- Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai đã được làm thường xuyên, tuy nhiên một bộ phận đông bào dân tộc ở vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn vẫn chưa hiểu được những vấn đề chủ yếu của Luật Đất đai, dẫn đến tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai vượt cấp, đòi lại đất cũ rất phức tạp, chưa có tài liệu in ấn bằng các tiếng của đông bào dân tộc về phổ biến giáo dục pháp luật.

- Việc lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thường chậm, một số quy hoạch tính khả thi không cao, việc tổ chức thực hiện quy hoạch các cây trồng chính như cà phê, cao su, tiêu, điều khó kiểm soát và thiếu việc chế tài thanh kiểm tra khi thực hiện không đúng quy hoạch. Diện tích cà phê vượt 1,2 lần, cao su 1,3 lần, tiêu 2,2 lần so với quy hoạch. Một số diện tích cây trồng tự phát trên đất quá dốc, đất tầng mỏng dẫn đến đất bị xói mòn, cây trồng kém phát triển như cây cao su, điều trồng trên đất rừng khộp.

- Việc quản lý canh tác, bón quá nhiều phân vô cơ trong thâm canh cà phê, tiêu khai thác quá mức nước ngầm để tưới đã làm cho đất chua, mực nước ngầm ngày càng sâu hơn.

- Việc quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông lâm trường tại các tỉnh Tây Nguyên cần được tiếp tục từng bước giải quyết, đây là một trong những nguyên nhân gây ra tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, nhất là đối với vùng đông bào dân tộc thiểu số. Cần phải có một số quy định riêng phù hợp với Luật Đất đai với các đặc thù của vùng Tây Nguyên.

- Việc giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSDĐ, chuyển quyền sử dụng đất...còn phức tạp về thủ tục, hồ sơ nguồn gốc, thời gian chờ đợi lâu gây khó khăn cho tập trung, tích tụ đất đai trong tổ chức sản xuất hàng hóa, ứng dụng công nghệ cao để sản xuất cà phê, hồ tiêu, cao su, lúa và một số cây trồng khác.

- Việc xây dựng CSDL về đất đai, nhất là từng bước áp dụng công nghệ 4.0 trong nông nghiệp không đồng bộ, thiếu thông tin cơ bản đến từng thửa đất phục vụ cho truy xuất nguồn gốc của sản xuất hàng hóa. Đây là công việc cần

thiết phục vụ cho xuất khẩu nông sản và tiêu thụ nông sản an toàn.

### **3.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc**

- Quan hệ đất đai của vùng phức tạp, nhạy cảm đã tác động đến nhiều mặt của đời sống xã hội. Lịch sử, tập quán sử dụng đất giữa các dân tộc của vùng Tây Nguyên không giống các vùng khác đã gây khó khăn trong việc ban hành các văn bản pháp luật và thực hiện các văn bản.

- Công tác kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực sự nghiêm túc, chưa thường xuyên và đi vào thực chất, đặc biệt là việc quản lý, sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Việc thực hiện công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn còn mang tính hình thức và chưa đầy đủ nên việc tiếp cận thông tin của người dân còn bị hạn chế.

- Kinh phí đầu tư của các tỉnh cho việc thực hiện đo đạc, cấp giấy chứng nhận, bồi thường giải phóng mặt bằng chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế, dẫn đến tiến độ thực hiện còn chậm, chưa tạo sự chuyển biến mạnh mẽ trong tổ chức thực hiện ở các cấp huyện, xã.

- Vấn đề di dân tự do chưa được quản lý và kiểm soát chặt chẽ, dẫn đến nạn phá rừng, lấn đất, làm nảy sinh nhiều mâu thuẫn giữa đồng bào Kinh và đồng bào dân tộc tại chỗ, giữa đồng bào dân tộc tại chỗ với đồng bào các dân tộc khác trong cả nước di cư đến.

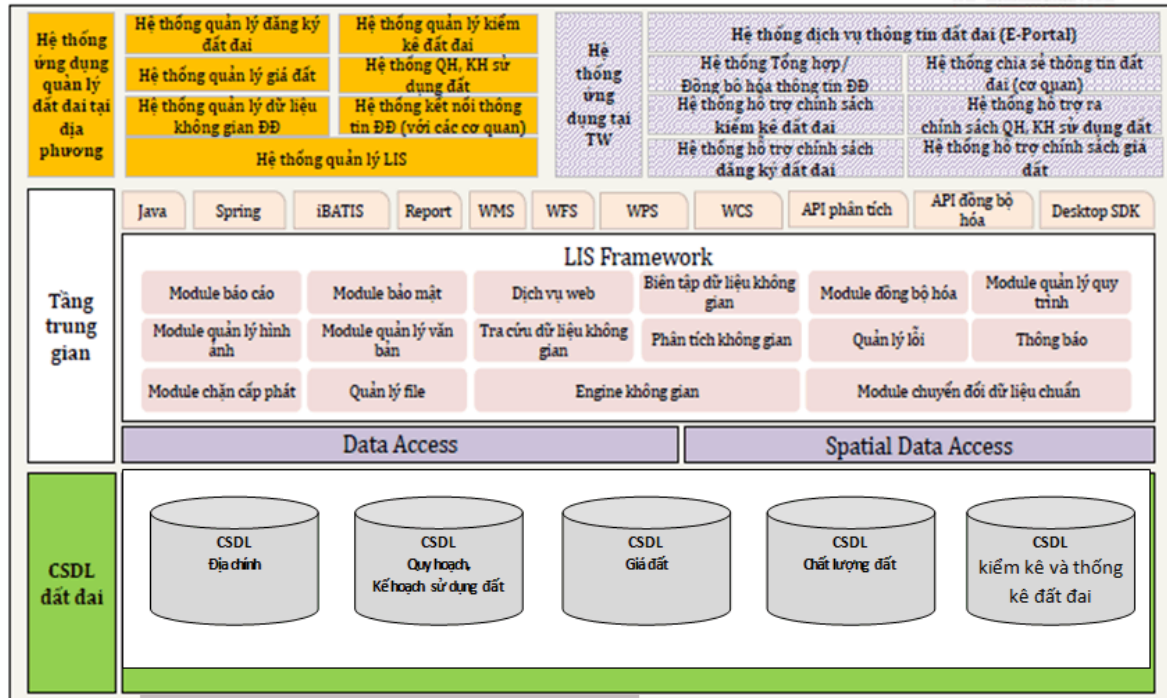
## **3.3. Hệ thống thông tin quản lý đất đai tại 5 tỉnh Tây Nguyên**

### **3.3.1. Mô hình cấu trúc của hệ thống thông tin**

Việc xây dựng CSDL đất đai quốc gia là một ưu tiên của Chính phủ. Để xây dựng CSDL đất đai quốc gia, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã triển khai phần mềm cho MPLIS trên địa bàn 5 tỉnh Tây Nguyên ở một số đơn vị hành chính cấp huyện mẫu và một số đơn vị khác với tổng diện tích là 189,7 ngàn ha, gồm 768,4 ngàn thửa và 42,7 ngàn bộ hồ sơ. Trong đó đã đưa vào vận hành và khai thác được 07 đơn vị cấp huyện (Kon Tum: huyện Đăk Tô và TP.Kon Tum; Đăk Nông: Đăk R'Lấp; Đăk Lắk: TX.Buôn Hồ, TP.Buôn Ma Thuột; Lâm

Đồng: huyện Đức Trọng và TP.Đà Lạt).

Theo kiến trúc này, phần mềm cho MPLIS phục vụ xây dựng, quản lý, cập nhật và khai thác CSDL đất đai đa mục tiêu bao gồm 05 phân hệ chính sau:



**Hình 10: Mô hình kiến trúc hệ thống CSDL đất đai quốc gia (MPLIS)**

1. Phân hệ địa chính: Phân hệ này được nâng cấp, hoàn thiện trên cơ sở phần mềm đã có để xây dựng, quản lý, vận hành, cập nhật và khai thác CSDL địa chính. Đây là phân hệ cơ bản trong phần mềm cho MPLIS với các chức năng cơ bản gồm:

- Quản lý bản đồ địa chính: Quản lý các lớp dữ liệu không gian địa chính; xử lý số liệu đo đạc ban đầu; cung cấp các công cụ chỉnh sửa, biên tập bản đồ; cập nhật biến động trên bản đồ địa chính, lưu trữ thông tin lịch sử về hình thể thửa đất; trao đổi dữ liệu không gian và phân tích số liệu bản đồ;

- Đăng ký đất đai: thực hiện nghiệp vụ về kê khai đăng ký đất đai, cấp và quản lý GCNQSDĐ, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính; quản lý bộ hồ sơ địa chính số;

- Quản lý quy trình chức năng nghiệp vụ (Business Process) trong lĩnh vực đất đai: xây dựng các quy trình chức năng nghiệp vụ (Business Process) trong lĩnh vực đất đai cho từng loại giao dịch đất đai; triển khai áp dụng cho

quản lý quy trình luân chuyển hồ sơ giao dịch đất đai phục vụ chính quyền điện tử, cải cách hành chính;

- Quản lý ngăn chặn thế chấp, giao dịch đảm bảo; quản lý các hồ sơ bị ngăn chặn, quản lý quá trình giao dịch đảm bảo.

- Phân tích, xử lý số liệu để tạo số liệu tổng hợp phục vụ báo cáo.

- Quản lý kho hồ sơ pháp lý số.

- Tích hợp với các phân hệ phần mềm còn lại trong hệ thống MPLIS.

- Phân hệ địa chính của MPLIS sẽ nâng cấp và hoàn thiện theo tiêu chí:

- Nâng cấp theo công nghệ nền do Bộ Tài Nguyên và Môi trường lựa chọn;

- Nâng cấp hoàn thiện các chức năng của phân hệ theo đúng kiến trúc và thiết kế tổng thể của MPLIS;

- Phát triển thêm các chức năng còn thiếu;

- Tận dụng tối đa các công cụ, chức năng đã phát triển của các phần mềm đã triển khai;

- Tích hợp được dữ liệu từ các phần mềm đã triển khai.

2. Phân hệ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Xây dựng mới phân hệ phần mềm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xây dựng, quản lý, vận hành, cập nhật và khai thác CSDL quy hoạch. Các chức năng của phân hệ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Quản lý hệ thống các văn bản pháp lý về quy hoạch sử dụng đất;

- Quản lý bản đồ quy hoạch sử dụng đất các cấp, các thời kỳ, bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm;

- Tích hợp với các phân hệ còn lại của hệ thống MPLIS, với CSDL địa chính là dữ liệu khung (framework);

- Cung cấp các công cụ hỗ trợ công tác quy hoạch, hỗ trợ đánh giá tác động các quy hoạch với phát triển kinh tế xã hội.

Trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam, việc ứng dụng CNTT còn yếu, chưa có các phần mềm chuyên dụng. Vì vậy, phân hệ quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất sẽ được lập trình phát triển trên theo một kiến trúc thiết kế tổng thể của MPLIS.

3. Phân hệ giá đất: Xây dựng mới phân hệ phần mềm giá đất để xây dựng, quản lý, vận hành, cập nhật và khai thác CSDL giá đất. Hệ thống phần mềm giá đất sẽ hỗ trợ công tác định giá đất hàng loạt và định giá đất cụ thể cho từng thửa đất trong khu vực, tuyến đường... Các chức năng của phân hệ giá đất gồm:

- Quản lý hệ thống các văn bản pháp lý về giá đất;
- Quản lý khung giá đất theo thời gian (các thời kỳ);
- Cung cấp các chức năng hỗ trợ xây dựng bản đồ phân vùng giá đất;
- Quản lý các hệ thống giá đất khác nhau: giá đất theo bảng giá, Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường ...
- Quản lý giá đất đến từng thửa đất;
- Xây dựng mô đun cung cấp các công cụ hỗ trợ công tác định giá đất theo các phương pháp định giá đã quy định;
- Tích hợp với các phân hệ còn lại của hệ thống MPLIS, với cơ sở dữ liệu địa chính là dữ liệu khung ( framework).

Trong lĩnh vực giá đất ở Việt Nam, việc ứng dụng công nghệ thông tin còn yếu, chưa có các phần mềm chuyên dụng. Vì vậy, phân hệ Giá đất sẽ được lập trình phát triển mới theo kiến trúc, thiết kế tổng thể của MPLIS.

4. Phân hệ chất lượng đất: Xây dựng mới phân hệ chất lượng đất để xây dựng, quản lý, vận hành, cập nhật và khai thác CSDL chất lượng đất. Các chức năng của phân hệ chất lượng đất bao gồm:

- Quản lý hệ thống các văn bản pháp lý về chất lượng đất: quyết định phê duyệt, báo cáo tổng hợp, các biểu thông kê..
- Quản lý hệ thống bản đồ liên quan đến chất lượng đất: bản đồ chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất; ô nhiễm đất; phân hạng...
- Cung cấp các công cụ phân tích biến động hỗ trợ công tác đánh giá chất lượng đất;
- Quản lý hệ thống các điểm lấy mẫu theo chu kỳ thời gian;

- Tổng hợp, báo cáo số liệu theo yêu cầu;
- Tích hợp với các phân hệ còn lại của hệ thống MPLIS.

Đánh giá chất lượng đất ở Việt Nam là nội dung còn mới và việc ứng dụng CNTT còn yếu, chưa có các phần mềm chuyên dụng. Vì vậy, phân hệ chất lượng đất được lập trình theo kiến trúc, thiết kế tổng thể của MPLIS.

#### 5. Phân hệ thống kê, kiểm kê đất đai

Phân hệ này được nâng cấp, hoàn thiện trên cơ sở phần mềm đã có để xây dựng, quản lý, vận hành, cập nhật và khai thác CSDL thống kê, kiểm kê đất đai.

Các chức năng của phân hệ thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

- Quản lý hệ thống các văn bản pháp lý về thống kê, kiểm kê đất đai;
- Quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất các thời kỳ.
- Cung cấp công cụ phân tích biến động đất đai theo chỉ tiêu khác nhau;
- Quản lý hệ thống số liệu thống kê, kiểm kê đất đai thống nhất từ cấp xã đến cấp Trung ương;
- Tổng hợp, báo cáo số liệu theo yêu cầu;
- Tích hợp với các phân hệ còn lại của hệ thống MPLIS.

Về nguyên tắc, khi xây dựng CSDL đã sử dụng tối đa các nguồn tài liệu đã có bao gồm: các loại bản đồ, hồ sơ đất đai (hồ sơ địa chính qua các thời kỳ; hồ sơ giao đất, thu hồi đất; hồ sơ cấp GCNQSDĐ,...); hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảng giá đất; kết quả điều tra đánh giá chất lượng đất và dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai. Bên cạnh đó trong quá trình xây dựng CSDL địa chính sẽ hỗ trợ việc đo đạc chỉnh lý bản đồ và hồ sơ thửa đất để cải thiện tính đầy đủ và chính xác của thông tin đất đai trong hệ thống, nhất là những nơi có nhu cầu thông tin và dịch vụ quản lý đất đai nhưng bản đồ địa chính hiện có chưa đáp ứng yêu cầu kỹ thuật hoặc có biến động lớn về thông tin. Công việc này sẽ triển khai dựa trên dữ liệu hiện có, làm trọn từng huyện theo thứ tự ưu tiên và định kỳ sẽ được đồng bộ hóa vào hệ thống và được đưa ngay vào phục vụ cho công tác quản lý thường xuyên và chia sẻ với các ngành kinh tế - xã hội mà không phải đợi đến khi xây dựng hoàn thiện CSDL trên phạm vi toàn vùng.

Để tăng cường sự tham gia của người dân đối với hệ thống MPLIS, dự án sẽ phát triển Cổng thông tin đất đai và Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai và chia sẻ, liên thông dữ liệu với các ngành, lĩnh vực khác dựa trên Khung kiến trúc chính phủ điện tử được Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành.

Việc thiết lập cổng thông tin đất đai như là một nền tảng để mở rộng sự tham gia tích cực của các tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực đất đai và dịch vụ đất đai giữa lĩnh vực công và tư, đảm bảo độ tin cậy và minh bạch hơn đối với dịch vụ quản lý đất đai. Mức độ tham gia của người dân sẽ ít hơn so với giới chuyên môn hay các bộ ngành có liên quan (Thuế, xây dựng, công chứng, tòa án...) hay lĩnh vực tư nhân (như ngân hàng thương mại và công ty bất động sản...) và vì thế cần có cách tiếp cận riêng cho mỗi nhóm. Ngoài ra, an toàn thông tin và bảo đảm riêng tư cũng là một yêu cầu ưu tiên. Cần nhắc việc thu phí tiếp cận thông tin trong cổng thông tin ở hai mức: (a) Công chứng tiếp cận thông tin công không mất phí hoặc với mức phí rất thấp và (b) người dùng chuyên nghiệp và doanh nghiệp trả mức phí cao hơn nhưng tiếp cận được nhiều thông tin hơn...

Tuy nhiên, hệ thống thông tin đất đai qua các thời kỳ chưa được đưa vào sử dụng hiệu quả, không được cập nhật dẫn đến lạc hậu, giá trị sử dụng thấp; thành phần dữ liệu ở mỗi dự án và từng địa phương chưa có sự đồng nhất theo một chuẩn thống nhất, thông tin thiếu đồng bộ nên tình trạng tranh chấp đất đai, sử dụng chồng lấn giữa các tổ chức và cá nhân xảy ra thường xuyên.

Hầu hết các dữ liệu đất đai được xây dựng ra đến nay chủ yếu để phục vụ công tác quản lý đất đai mà chưa hướng tới việc chia sẻ, liên thông dữ liệu với các ngành như tài chính, ngân hàng, xây dựng, tư pháp... cũng như cung cấp thông tin cho người dân làm cho hiệu quả của việc sử dụng hệ thống thông tin đất đai rất thấp và chưa đáp ứng được mục tiêu Chính phủ điện tử.

### **3.3.2. Đánh giá mô hình quản trị nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

Trong những năm qua, cùng với việc hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật về đất đai, Chính phủ và các tỉnh đã tập trung cho công tác điều tra cơ bản về đất đai và tài sản gắn liền với đất để tạo nền tảng cho quản lý đất đai chặt



chẽ và hiệu quả. Đánh giá kết quả đạt được và những tồn tại vướng mắc của mô hình quản trị đất nông nghiệp ở Tây Nguyên được tổng hợp tại bảng 29.

**Bảng 29: Tổng hợp đánh giá kết quả thực hiện và tồn tại vướng mắc trong quản trị đất nông nghiệp ở Tây Nguyên**

<b>Nội dung</b>	<b>Kết quả đạt được</b>	<b>Tồn tại, vướng mắc</b>
<p>1. Khung pháp lý và thể chế</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện Luật Đất đai năm 2013</li> <li>- Các tỉnh đã ra nhiều văn bản để thực hiện</li> <li>- Tuyên truyền Luật Đất đai năm 2013</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật đã đi vào cuộc sống, quản lý đất đai chặt chẽ hơn</li> <li>- Sát với tình hình của các tỉnh trong việc thực hiện luật</li> <li>- Tổ chức nhiều lớp tập huấn tuyên truyền về luật</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chưa có tầm chiến lược lâu dài, còn nhiều điểm chưa cụ thể</li> <li>- Một số nơi quản lý đất đai chưa tốt, chưa có biện pháp chế tài</li> <li>- Vùng sâu, vùng xa, đồng bào dân tộc chưa biết nhiều nội dung của Luật Đất đai năm 2013</li> </ul>
<p>2. Xây dựng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch sử dụng đất</li> <li>- Kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, huyện</li> <li>- Công khai quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các tỉnh và huyện đều xây dựng và phê duyệt quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai</li> <li>- Kế hoạch sử dụng đất được xây dựng và phê duyệt cho từng năm</li> <li>- Công khai quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất các cấp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phê duyệt chậm</li> <li>- Chất lượng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất nhiều nơi chưa đạt yêu cầu, quy hoạch mới phê duyệt đã cần bổ sung, thiếu tính khả thi</li> <li>- Công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ít người dân hiểu được cụ thể về quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp</li> </ul>
<p>3. Quản lý sử dụng đất và di dân tự do</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý sử dụng đất nông nghiệp trong đó bao gồm đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các tỉnh đều tích cực đo đạc bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đất sản xuất nông nghiệp</li> <li>- Thực hiện giao đất lâm nghiệp cho hộ gia đình, lâm trường và các tổ chức khác</li> <li>- Chi trả tiền...</li> <li>- Tích cực giải quyết ổn định di dân tự do</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý đất nông lâm trường bị buông lỏng thời gian dài bị lấn chiếm đất công diễn ra nhiều nơi</li> <li>- Khó giải quyết đất sản xuất cho di dân tự do vì không có quỹ đất</li> <li>- Đất trồng rừng bị lấn chiếm nhiều</li> <li>- Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm tồn tại nhiều, người dân chưa cập nhật được việc thừa kế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất</li> </ul>
<p>4. Vấn đề tranh chấp đất đai và quản lý đất có</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quỹ đất các nông lâm trường quản lý là đất tốt,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý đất nông lâm trường bị buông lỏng trong</li> </ul>

<p>nguồn gốc nông lâm trường</p>	<p>quỹ đất còn nhiều, có thể sử dụng để phát triển sản xuất nông lâm nghiệp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bình quân đất sản xuất nông nghiệp cho 1 hộ trong nông lâm trường cao, thuận lợi cho sản xuất</li> </ul>	<p>một thời gian dài, ranh giới quản lý đất đai không rõ ràng</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất nông lâm trường bị lấn chiếm từ nhiều năm trước rất khó giải quyết</li> <li>- Tranh chấp đất đai kéo dài</li> </ul>
<p>5. Cung cấp thông tin về đất đai cho người dân và doanh nghiệp</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các tỉnh đã xây dựng hệ thống cung cấp thông tin về đất đai</li> <li>- Đã có quy trình cung cấp thông tin cho người sử dụng đất</li> <li>- Đã công khai thông tin về đất nông nghiệp, các loại phí, lệ phí</li> <li>- Các tỉnh tích cực xây dựng CSDL về đất nông nghiệp, số liệu đảm bảo độ tin cậy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hệ thống thông tin về đất đai trong nông nghiệp chậm, thiếu cập nhật về người sử dụng đất</li> <li>- Cơ sở dữ liệu thông tin đất đai không đồng bộ, khó kết nối</li> <li>- Văn phòng đăng ký đất đai thiếu cán bộ chuyên môn đặc biệt là ở cấp xã</li> <li>- Doanh nghiệp khó tiếp cận thông tin về đất đai trong nông nghiệp</li> </ul>
<p>6. Thu hồi quyền sử dụng đất và chính sách bồi thường, tái định cư</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công khai các dự án và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất về ranh giới, diện tích thu hồi đất nông nghiệp</li> <li>- Công khai kiểm đếm diện tích tới từng hộ và giá bồi thường từng loại đất nông nghiệp</li> <li>- Các dự án đều bố trí tái định cư và đất sản xuất, chuyển đổi nghề cho người tái định cư</li> <li>- Công khai chính sách tái định cư</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá bồi thường thấp hơn nhiều so với giá thị trường</li> <li>- Thời gian thường kéo dài khi giá thị trường tăng cao ở thời điểm nhận tiền bồi thường người dân khó chấp nhận</li> <li>- Người dân bị thu hồi quyền sử dụng đất sau khi tái định cư thường thiếu đất sản xuất, thu nhập không ổn định</li> <li>- Chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo nghề cho người tái định cư không thành công</li> <li>- Chính sách tái định cư ít chú ý đến sinh kế lâu dài cho người tái định cư</li> </ul>
<p>7. Công khai các loại thuế, phí khi cấp quyền sử dụng đất nông nghiệp, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã công khai các loại giấy tờ, hồ sơ, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển nhượng, thừa kế, cho, tặng quyền sử dụng đất</li> <li>- Công khai thủ tục, các loại thuế, phí khi làm thủ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thời gian để người dân và doanh nghiệp nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thường kéo dài hơn so với quy định</li> <li>- Có trường hợp phát sinh thêm các loại phí khác gây thắc mắc cho người dân</li> <li>- Bản đồ địa chính chưa có</li> </ul>

	tục, thời gian hoàn thành khi cấp giấy chứng nhận, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất	hoặc cần đo đạc lại gây trở ngại cho việc thực hiện các quyền sử dụng đất
8. Xây dựng cơ sở dữ liệu về đất nông nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các tỉnh đang tích cực chuyển đổi số các cơ sở dữ liệu về đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp</li> <li>- Có cơ sở vật chất và chuyên môn để xây dựng CSDL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng CSDL đất nông nghiệp đồng bộ cần đầu tư lớn và thời gian dài</li> <li>- Để kết nối giữa các ngành trong quản lý đi đến quản trị đất nông nghiệp cần phải xây dựng đồng bộ</li> </ul>
9. Đánh giá số lượng, chất lượng đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các tỉnh đều đã làm đánh giá thoái hóa đất</li> <li>- Xác định số lượng đất sản xuất nông nghiệp</li> <li>- Chất lượng đất sản xuất nông nghiệp, đánh giá tiềm năng đất đai của toàn tỉnh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất sản xuất nông nghiệp bị thoái hóa diện tích ngày càng tăng</li> <li>- Độ pH của đất giảm, chất hữu cơ trong đất thiếu, ngày càng giảm</li> <li>- Môi trường đất thoái hóa, bệnh về hại rễ cây trồng ngày càng phát triển</li> </ul>

(Nguồn: Kết quả tổng hợp của đề tài năm 2020)

### **3.4. Đề xuất mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

#### **3.4.1. Khái niệm và cấu trúc của mô hình**

##### *a. Khái niệm*

Mô hình hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên là sự kết hợp giữa quản lý hành chính về đất sản xuất nông nghiệp với sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm đưa ra các quyết định liên quan đến quyền sử dụng và cách sử dụng đất, sao cho trung hoà lợi ích và cách thức giải quyết những mâu thuẫn về lợi ích liên quan đến đất đai.

Mô hình này là sự kết hợp giữa quản lý hành chính về đất sản xuất nông nghiệp (gồm: chủ sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất, số tờ, số thửa trên bản đồ địa chính, biến động sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ, tách/hợp thửa đất, chuyển nhượng/cho thuê quyền sử dụng đất) với các yếu tố liên quan đến quản lý sử dụng của người dân: sản xuất (diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất, chất lượng đất, giống, phân bón, hóa chất BVTV, vật tư nông nghiệp, nước

tươi, chăm sóc, nhân công), thu hoạch và bảo quản sản phẩm.

Cách tiếp cận của mô hình đảm bảo phát triển bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường. Quản trị tài nguyên đất nông nghiệp mang lại lợi ích cho con người và tài nguyên đất luôn phát triển.

*b. Về chức năng*

- Đáp ứng yêu cầu nghiệp vụ quản trị đất đai của tỉnh.

- Quản lý dữ liệu trong website gồm: dữ liệu phi không gian (thông tin về dự án, số liệu thống kê, kiểm kê, các báo cáo chuyên đề, báo cáo tổng hợp, ảnh,...), dữ liệu không gian (các bản đồ). Các dữ liệu được tra cứu theo hệ thống thực đơn (Menu). Các chức năng cơ bản của Website điện tử gồm:

+ Các chức năng quản lý dữ liệu phi không gian được quản lý gồm: Số liệu thống kê, ảnh, báo cáo. Website cung cấp các chức năng xem, tìm kiếm, sắp xếp và kết xuất dữ liệu.

+ Các chức năng quản lý dữ liệu không gian lựa chọn ứng dụng công nghệ WebGIS.

+ Các chức năng tìm kiếm dữ liệu:

i) Tìm kiếm dữ liệu theo lớp dữ liệu đang được chọn (Active Layers) và hiển thị vị trí lên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;

ii) Tìm kiếm dữ liệu theo không gian và hiển thị trên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;

iii) Tìm kiếm theo thông tin truy vấn và hiển thị trên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;

- Chức năng tổng hợp dữ liệu: Hiển thị bảng thông tin của các đối tượng theo đơn vị hành chính (tỉnh, huyện, xã) hoặc theo yêu cầu chuyên môn khác.

- Chức năng cập nhật dữ liệu: Cập nhật, chỉnh sửa dữ liệu, đảm bảo liệt kê các dữ liệu thống kê theo yêu cầu và xây dựng các đồ thị biểu diễn số liệu.

- Xây dựng Website quản trị: phân quyền, cập nhật dữ liệu và chỉnh sửa giao diện.

*c. Về phi chức năng*

- Yêu cầu cần đáp ứng đối với cơ sở dữ liệu. Có khả năng chia sẻ, tích hợp với hệ thống CSDL của tỉnh đang sử dụng.

- Yêu cầu về bảo mật.

- Yêu cầu về mỹ thuật, kỹ thuật cần đạt được của các giao diện chương trình là dễ sử dụng mà có tính mỹ thuật cao.

- Các yêu cầu cần đáp ứng về thời gian xử lý, độ phức tạp xử lý của các chức năng phần mềm.

- Các yêu cầu về ràng buộc xử lý logic đối với nhập (hay chuyển đổi) dữ liệu thông qua sử dụng các ô nhập liệu do giao diện chương trình cung cấp.

- Các yêu cầu về cài đặt, hạ tầng, đường truyền, an toàn vận hành, khai thác, sử dụng.

#### *d. Đáp ứng yêu cầu quan trọng khác*

- Đơn giản để sử dụng, hấp dẫn người dùng quan tâm và sử dụng chương trình thành thói quen.

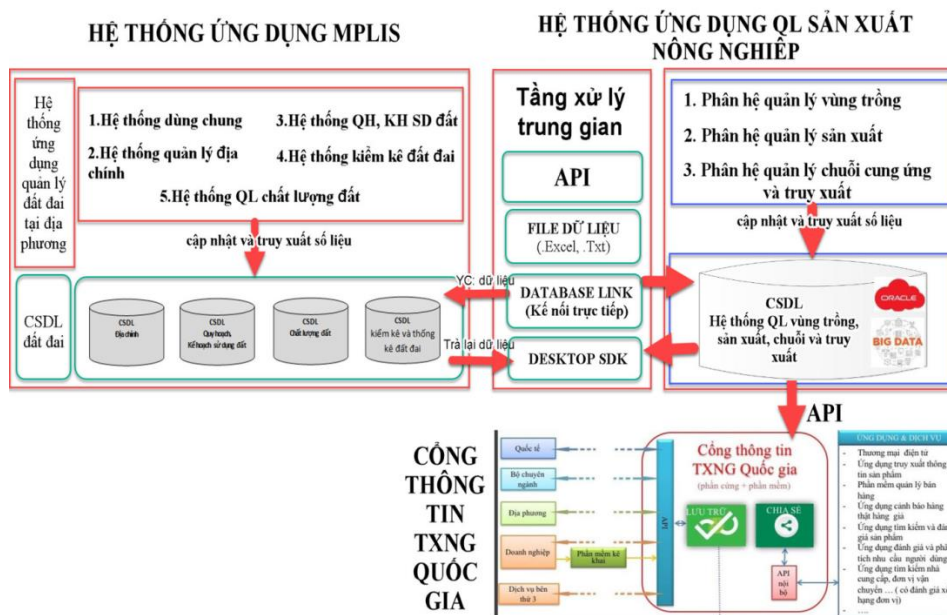
- Đáp ứng “Nguyên tắc có lợi thì làm”. Ngoài việc tuân thủ quy định bắt buộc cập nhật dữ liệu vào hệ thống, nếu người nông dân còn nhận được những lợi ích khác do hệ thống mang lại, như thông tin giá cả, cảnh báo nguy cơ vượt cầu, tình hình dịch bệnh, hỗ trợ kỹ thuật, kết nối giao thương.v.v. họ sẽ sẵn sàng cung cấp dữ liệu kịp thời và chính xác. Điều này giúp cho hệ thống thông tin chính xác và duy trì bền vững.

#### **3.4.2. Cấu trúc của mô hình**

Nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai cho phát triển nông nghiệp trong điều kiện biến đổi khí hậu ở 5 tỉnh Tây Nguyên cần thiết phải xây dựng mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp.

Mô hình quản trị được xây dựng gồm 3 cấp: tỉnh, huyện, xã với 5 nhóm cơ sở dữ liệu: 1. Phân hệ quản trị hệ thống 2. Phân hệ quản lý vùng trồng; 3. Phân hệ quản lý sản xuất; 4. Phân hệ quản lý về các chuỗi cung ứng và truy xuất nguồn gốc và phân hệ nhật ký điện tử để đảm bảo quản lý chặt chẽ về đất đai, về sản xuất nông nghiệp và tiêu thụ sản phẩm của cơ quan quản lý nhà nước.

Mô hình này kết nối với hệ thống CSDL đất đai quốc gia (MPLIS) thông qua tầng xử lý trung gian. Các thông tin về địa chính; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chất lượng đất và thống kê, kiểm kê đất đai sẽ được quản lý và chia sẻ với hệ thống ứng dụng quản lý sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, hệ thống ứng dụng quản lý sản xuất nông nghiệp sẽ được chia sẻ thông tin phục vụ truy xuất nguồn gốc nông sản thông qua cổng thông tin truy xuất nguồn gốc quốc gia.



**Hình 11: Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

Mô hình này cho phép truy xuất dữ liệu nguồn gốc nông sản đến từng hộ sản xuất, từng vùng trồng. Đồng thời hệ thống cũng cho phép người sản xuất trực tiếp cập nhật dữ liệu sản xuất thông qua nhật ký canh tác điện tử.

## 4. NGHIÊN CỨU ỨNG DỤNG MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT SẢN XUẤT CÂY LƯƠNG THỰC VÀ CÂY HÀNG HÓA

### 4.1. Ứng dụng mô hình quản trị đất đai trong sản xuất cà phê và lúa

#### 4.1.1. Căn cứ lựa chọn mô hình

##### a. Đối tượng lựa chọn xây dựng mô hình:

- Lúa là cây lương thực chính giữ vai trò rất quan trọng đảm bảo an ninh lương thực cho vùng và ngoại vùng để thích ứng với BĐKH.

- Cà phê là cây công nghiệp hàng hóa chủ lực chiếm 89,7% về diện tích

và 92,9% cà phê cả nước. Ngành hàng đóng góp trên 60% giá trị sản xuất của ngành nông nghiệp Tây Nguyên và khẳng định vị trí xuất khẩu cà phê (Robusta) số 1 thế giới của Việt Nam.

*b. Địa điểm lựa chọn xây dựng mô hình:*

- Mô hình lúa tại HTX nông nghiệp Chư A Thai, xã Ia Ake, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai. Đây là vùng trọng điểm sản xuất lúa của tỉnh Gia Lai và vùng Tây Nguyên, có yếu tố thuận lợi về địa hình, bức xạ mặt trời, chênh lệch nhiệt độ giữa ngày và đêm cao, độ ẩm không khí thấp, đất phù sa chua (Pc) và lúa được tưới chủ động từ công trình thủy lợi Ayun Hạ nên đạt năng suất bình quân đạt 17,5 tấn/ha/năm (cao nhất cả nước).

- Mô hình cà phê tại thôn 8, xã EaKpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Đây là vùng trọng điểm sản xuất cà phê của tỉnh Đắk Lắk và vùng Tây Nguyên, có yếu tố thuận lợi về địa hình, đất nâu đỏ bazan (Fk) màu mỡ và cà phê được tưới chủ động nên đạt năng suất bình quân 4,03 tấn/ha/năm.

*c. Quản lý đất đai của mô hình*

- Nằm trong quy hoạch sử dụng đất lúa và đất trồng cây lâu năm được phê duyệt của UBND tỉnh.

- Toàn bộ diện tích đất đai của xã nơi xây dựng mô hình đã được đo đạc bản đồ địa chính theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Các hộ dân của mô hình đã được cấp GCNQSDĐ.

- Không có khiếu kiện tranh chấp đất đai giữa các hộ dân và giữa hộ dân với HTX và xã.

*d. Điều kiện sản xuất của mô hình*

- Đối với mô hình lúa trồng cùng một giống và áp dụng cùng một quy trình canh tác: áp dụng quy trình sản xuất theo tiêu chuẩn thực hành nông nghiệp tốt (Viet Gap) và áp dụng các biện pháp kỹ thuật theo quy trình quản lý tổng hợp (ICM).

- Đối với mô hình cà phê cũng áp dụng cùng một quy trình canh tác: áp dụng quy trình sản xuất theo tiêu chuẩn 4C và áp dụng các biện pháp kỹ thuật

theo quy trình quản lý tổng hợp (ICM).

- Có liên kết sản xuất gắn với đầu tư, bao tiêu sản phẩm giữa các hộ dân với HTX và doanh nghiệp.

#### **4.1.2. Các chỉ tiêu theo dõi mô hình**

a. *Các chỉ tiêu về quản lý sử dụng đất:* diện tích đất, tình hình cấp GCNQSDĐ, chuyển nhượng, thực thi chính sách pháp luật về đất đai.

b. *Các chỉ tiêu về kinh tế:* so sánh năng suất, sản lượng, giá trị gia tăng giữa mô hình với canh tác truyền thống.

c. *Các chỉ tiêu về xã xã hội:* nâng cao thu nhập cho người sử dụng đất, mức độ hài lòng của người sử dụng đất với cơ quan quản lý đất đai, giảm khiếu kiện và tranh chấp đất sản xuất nông nghiệp giữa các đối tượng sử dụng đất và giữa các đối tượng sử dụng đất với cơ quan quản lý Nhà nước các cấp.

d. *Các chỉ tiêu về môi trường:* Cải thiện độ phì của đất, không gây ô nhiễm kim loại nặng trong đất và hóa chất bảo vệ thực vật trong đất.

#### **4.1.3. Các bước tiến hành**

- Bước 1: Sử dụng thiết bị bay không người lái chụp hiện trạng sử dụng đất tại 02 mô hình.

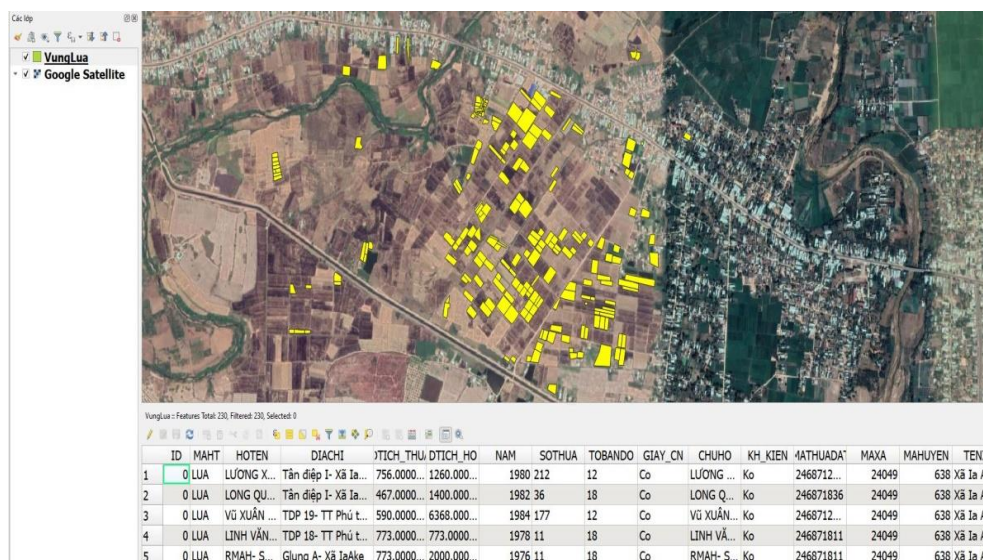


**Hình 12: Ảnh chụp 3D ở mô hình sản xuất lúa ở HTXNN Chư A Thai**

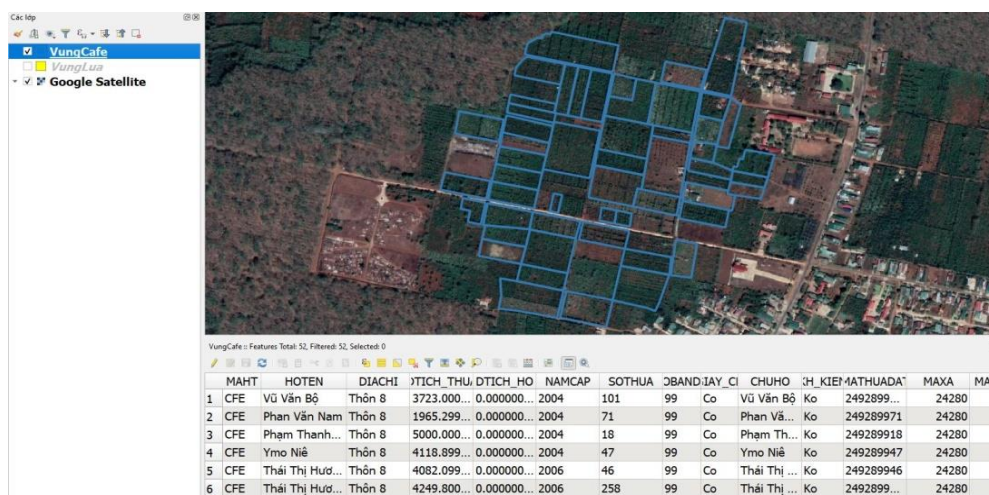


- Bước 2: Chính lý biên tập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính của mô hình để tổng hợp đầy đủ thông tin về hiện trạng sử dụng đất trồng lúa và trồng cà phê của 02 mô hình.

- Bước 3: Điều tra lấy mẫu đất để đánh giá chất lượng đất trước và sau thực hiện mô hình; điều tra tình hình sản xuất lúa và cà phê từ khâu trồng, chăm sóc, thu hoạch và bán sản phẩm để đánh giá hiệu quả sử dụng đất. Các số liệu được tổng hợp theo từng chủ sử dụng và được chuyển vào CSDL.



**Hình 13: Ảnh chụp mô hình sản xuất lúa theo chủ hộ trên Google Map**



**Hình 14: Ảnh chụp mô hình sản xuất cà phê theo chủ hộ trên Google Map**

- Bước 4: Chuyển dữ liệu bản đồ và số liệu qua phần mềm xử lý trung gian để đưa thông tin về mô hình lên internet đảm bảo tra cứu thông tin bằng điện thoại thông tin và máy tính bảng.

Xây dựng mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất cà phê và lúa là cây công nghiệp lâu năm và cây lương thực chính ở Tây Nguyên nhằm mục đích kết nối thông tin về số lượng, chất lượng đất, quy trình canh tác, năng suất, sản lượng của từng cây trồng tới từng thửa đất, phục vụ cho quản trị đất sản xuất nông nghiệp và truy xuất nguồn gốc nông sản hàng hóa.

## **4.2. Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất lúa**

### **4.2.1. Thông tin chung về mô hình**

Mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất sản xuất lúa được thực hiện tại HTX nông nghiệp Chư A Thai, nằm trên trục đường chính Quốc lộ 25, thôn GLung Mơ Lan, xã Ia Ake, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai. Lúa được các hộ dân trồng 02 vụ/năm bằng giống J02 vụ Đông xuân và giống nếp 97 vụ Mùa trên đất phù sa chua (Pc), địa hình bằng phẳng, độ dốc  $<3^\circ$ . Lúa sinh trưởng phát triển tốt, năng suất bình quân lúa J02 vụ Đông xuân khoảng 8,5 - 9 tấn/ha và năng suất lúa nếp 97 vụ Mùa khoảng 9,5 - 10 tấn/ha (Phụ lục 22 - 26).

### **4.2.2. Kết quả xây dựng mô hình**

#### *a. Về quản lý sử dụng đất:*

- Diện tích đất của mô hình: 29 ha của 132 hộ là thành viên HTX nông nghiệp Chư A Thai. Diện tích lúa bình quân khoảng 0,19 ha/hộ, trong đó hộ có diện tích nhỏ nhất là 600 m<sup>2</sup> và hộ có diện tích lớn nhất là 7.440 m<sup>2</sup> (0,74 ha)

- Đất đã giao cho các hộ dân sử dụng 50 năm, đã được cấp GCNSDD và không có tranh chấp khiếu kiện.

- Có 26 hộ (chiếm 19,7% tổng số hộ tham gia mô hình) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục hồ sơ biến động địa chính với UBND xã theo quy định.

- Toàn bộ diện tích đã được các hộ dân thế chấp vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp phục vụ sản xuất lúa và sản xuất nông nghiệp khác.

#### *b. Về hiệu quả kinh tế:*

- Về năng suất: Năng suất lúa cả năm năm 2019 đạt bình quân 9,02 tấn/ha (cao hơn năng suất bình quân của xã 0,5 - 1,0 tấn/ha, cao hơn năng suất tiềm

năng của giống 0,6 - 1,1 tấn/ha) và cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 0,47 tấn/ha, tương ứng tăng 5,5% (năm 2018 đạt 8,55 tấn/ha). Trong đó:

+ Vụ Đông xuân, năng suất bình quân khoảng 8,47 tấn/ha năm 2019 (cao hơn năng suất bình quân của xã 0,5 - 1,0 tấn/ha, cao hơn năng suất tiềm năng của giống 0,6 - 1,1 tấn/ha) và cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 0,47 tấn/ha, tương ứng tăng 5,83% (năm 2018 đạt 8,0 tấn/ha).

+ Vụ Mùa, năng suất bình quân khoảng 9,57 tấn/ha năm 2019 (cao hơn năng suất bình quân của xã 0,5 - 1,0 tấn/ha, cao hơn năng suất tiềm năng của giống 0,6 - 1,1 tấn/ha) và cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 0,47 tấn/ha, tương ứng tăng 5,23% (năm 2018 đạt 9,1 tấn/ha)

- Về sản lượng: Sản lượng lúa trung bình của mô hình năm 2019 là 522,6 tấn, cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 27,3 tấn, tương ứng tăng 5,5% (năm 2018 đạt 495,2 tấn). Trong đó:

+ Vụ Đông xuân: Sản lượng lúa trung bình của mô hình năm 2019 là 245,5 tấn, cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 13,4 tấn, tương ứng tăng 5,79% (năm 2018 đạt 232,1 tấn).

+ Vụ Mùa: Sản lượng lúa trung bình của mô hình năm 2019 là 277,0 tấn, cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 13,8 tấn, tương ứng tăng 5,27% (năm 2018 đạt 263,2 tấn).

- Về hiệu quả kinh tế: Năm 2019 sản xuất lúa ở mô hình đã làm tăng tổng thu nhập khoảng 589,045 triệu đồng (tăng 9,91%), tăng chi phí sản xuất khoảng 155,26 triệu đồng (tăng 4,26%) nhưng đã làm tăng lợi nhuận khoảng 433,785 triệu đồng (tăng 18,9%) so với đối chứng năm 2018.

*c. Về xã xã hội:*

- Nâng cao thu nhập, góp phần nâng cao đời sống cho hộ dân.  
- Qua phỏng vấn người dân đồng thuận và hài lòng với cách quản lý đất đai và quản lý sản xuất của HTX và của UBND xã.

- Không xảy ra khiếu kiện và tranh chấp đất sản xuất nông nghiệp giữa các hộ dân và giữa các hộ dân với HTX và UBND xã.

*d. Về môi trường*

- Việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật theo quy trình Viet Gap và quy trình ICM đã giúp giảm lượng phân hóa học dư thừa bón vào đất, bên cạnh đó việc tăng cường phân hữu cơ vi sinh đã làm cho đất ngày càng tơi xốp. Toàn bộ diện tích trồng lúa của mô hình không bị ô nhiễm kim loại nặng.

- Việc tưới nước đúng thời điểm và đủ lượng nước cho lúa đã góp phần tiết kiệm được nguồn nước tưới.

- Việc sử dụng đúng thuốc bảo vệ thực vật, xử lý cục bộ không phun đại trà trong phòng trừ các loại sâu bệnh hại giúp bảo vệ cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sinh thái.

### **4.3. Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất cà phê**

#### **4.3.1. Thông tin chung về mô hình**

Mô hình quản trị tổng hợp tài nguyên đất sản xuất cà phê được thực hiện tại thôn 8, xã Ea Kpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Cà phê trồng năm 2004 và 2006 bằng giống TR4 và thực sinh chọn lọc, mật độ trồng 1.100 cây/ha trên đất nâu đỏ bazan (Fk), địa hình bằng phẳng, độ dốc <math><3^\circ</math>. Cà phê sinh trưởng phát triển tốt, năng suất bình quân 4,03 tấn/ha (Phụ lục 2 - 31).

#### **4.3.2. Kết quả xây dựng mô hình**

*a. Về quản lý sử dụng đất:*

- Diện tích đất của mô hình: 27,19 ha của 46 hộ trên 59 thửa đất. Diện tích cà phê bình quân khoảng 5.910 m<sup>2</sup>/hộ (0,59 ha/hộ, trong đó hộ có diện tích nhỏ nhất là 1.129,6 m<sup>2</sup> (0,11 ha) và hộ có diện tích lớn nhất là 13.151,4 m<sup>2</sup> (1,32 ha).

- Đất đã giao cho các hộ dân sử dụng 50 năm, đã được cấp GCNQSDĐ và không có tranh chấp khiếu kiện.

- Có 9 hộ (chiếm 19,57% tổng số hộ tham gia mô hình) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục hồ sơ biến động địa chính với UBND xã theo quy định.

- Toàn bộ diện tích đã được các hộ dân thế chấp vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp phục vụ sản xuất cà phê và sản xuất nông nghiệp khác.

*b. Về hiệu quả kinh tế:*

Cà phê hiện đang ở năm thứ 15 - 17 của chu kỳ kinh tế nên cho năng suất cà phê khá, bình quân khoảng 4,03 tấn/ha năm 2018 (cao hơn năng suất bình quân của xã 0,8 tấn/ha nhưng chỉ đạt khoảng 71,5% năng suất tiềm năng của giống).

- Về năng suất: Năng suất cà phê thực thu trung bình của mô hình năm 2019 đạt 4,41 tấn/ha, cao hơn cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 0,37 tấn nhân/ha, tương ứng tăng 9,24% (năm 2018 đạt 4,03 tấn/ha).

- Về sản lượng: Sản lượng cà phê trung bình của mô hình năm 2019 là 120,36 tấn, cao hơn đối chứng trồng năm 2018 là 10,32 tấn, tương ứng tăng 9,38% (năm 2018 đạt 110,04 tấn).

- Về hiệu quả kinh tế: Năm 2019 sản xuất cà phê ở mô hình đã làm tăng tổng thu nhập khoảng 521,202 triệu đồng (tăng 14,35%), Giảm chi phí sản xuất khoảng 3,1 triệu đồng (giảm 0,81%) nên đã làm tăng lợi nhuận khoảng 534,234 triệu đồng (tăng 16,1%) so với đối chứng năm 2018.

Hiện tại cà phê ở mô hình được thu hái chín, chất lượng cà phê nhân sống cao nên bán được với giá cao hơn. Như vậy, mô hình quản trị sản xuất cà phê bền vững đã mang lại hiệu quả kinh tế so với sản xuất truyền thống bình quân khoảng 7,02 triệu đồng/ha/năm (tương đương 16,1%/ ha/năm).

*c. Về xã xã hội:*

- Nâng cao thu nhập, góp phần nâng cao đời sống cho hộ dân.
- Qua phỏng vấn người dân đồng thuận và hài lòng với cách quản lý đất đai và quản lý sản xuất của HTX và của UBND xã.
- Không xảy ra khiếu kiện và tranh chấp đất sản xuất nông nghiệp giữa các hộ dân và giữa các hộ dân với HTX và UBND xã.

*d. Về môi trường*

- Việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật theo quy trình ICM và 4C đã giúp giảm lượng phân hóa học dư thừa bón vào đất, bên cạnh đó việc tăng cường phân hữu cơ vi sinh đã làm cho đất ngày càng tơi xốp. Toàn bộ diện

tích trồng cà phê của mô hình không bị ô nhiễm kim loại nặng.

- Việc tưới nước đúng thời điểm và đủ lượng nước cho cà phê vối đã góp phần tiết kiệm được nguồn nước tưới.

- Việc sử dụng đúng thuốc bảo vệ thực vật, xử lý cục bộ không phun đại trà trong phòng trừ các loại sâu bệnh hại giúp bảo vệ cảnh quan và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sinh thái.

#### **4.4. Điều kiện để nhân rộng mô hình**

Mô hình quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên được xây dựng đã kết nối chia sẻ thông tin giữa quản lý nhà nước về đất đai với các đối tượng sử dụng đất đai vào SXNN nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai cho phát triển nông nghiệp nói chung và cho phát triển nông sản hàng hóa cây lương thực trong điều kiện BĐKH và hội nhập quốc tế.

Để triển khai và nhân rộng mô hình cần đáp ứng các điều kiện sau:

- Bản đồ địa chính các xã phải được đo đạc chính quy được số hóa theo tọa độ chuẩn VN 2000, có đầy đủ thông tin về số tờ, số thửa, chủ sử dụng, loại đất, diện tích.

- Phải có cơ chế chia sẻ thông tin về đất đai giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với Sở NN&PTNT để có số liệu và bản đồ địa chính chuẩn theo quy định.

- Cán bộ địa chính - nông nghiệp cấp xã phải sử dụng thành thạo phần mềm Microstation.

- Cán bộ địa chính - nông nghiệp cấp xã, trạm trông trọt và bảo vệ thực vật cấp huyện và nông dân phải được tập huấn cập nhật và tra cứu thông tin về sử dụng đất và canh tác thông qua điện thoại thông tin và máy tính bảng.

## **5. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP QUẢN TRỊ TỔNG HỢP TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG CHO VÙNG TÂY NGUYÊN**

### **5.1. Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp**

### **5.1.1. Thường xuyên thông tin tuyên truyền các chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp**

Việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai có ý nghĩa quan trọng trong việc đẩy mạnh việc thực thi pháp luật đất đai, nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành của nhân dân, đưa chính sách đất đai thực sự đi vào đời sống, đặc biệt quan tâm đến đồng bào dân tộc thiểu số:

- Tuyên truyền hàng tháng, quý trên Báo, Đài PTTH của tỉnh, đăng tải thông tin pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của các Sở, ngành, huyện, thị xã, thành phố; phát tờ rơi, thông tin trong sổ tay hỗ trợ các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân;

- Chỉ đạo tập huấn cho cán bộ quản lý đất đai các cấp về các nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

- Tổ chức Hội nghị đối thoại với các doanh nghiệp nhằm phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai, giải đáp các thắc mắc của tổ chức và hộ gia đình, cá nhân liên quan đến lĩnh vực đất đai;

- Định kỳ hàng tháng, hàng quý, UBND các tỉnh phải tổ chức hội nghị đối thoại, gặp gỡ các doanh nghiệp, doanh nhân trên địa bàn để tuyên truyền, phổ biến pháp luật và giải đáp thắc mắc, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho doanh nghiệp, doanh nhân trong quá trình sản xuất kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp.

- Nâng cao kỹ năng phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai cho đội ngũ cán bộ, công chức; tạo ý thức tuân thủ, chấp hành pháp luật đất đai, nâng cao khả năng áp dụng pháp luật đất đai trong hoạt động nghề nghiệp, chuyên môn. Phổ biến sâu rộng chính sách, pháp luật đất đai đến các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư nhằm cung cấp kiến thức và nâng cao ý thức tôn trọng, chấp hành pháp luật cho mọi người dân, đặc biệt ở khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa và đồng bào dân tộc thiểu số...

### **5.1.2. Nội dung thông tin tuyên truyền**

- Các quy định có liên quan đến sử dụng đất nông nghiệp trong Luật đất

đai năm 2013.

- Các văn bản dưới Luật về đất đai trong nông nghiệp

## **5.2. Giải pháp ổn định dân di cư tự do và chống tranh chấp đất đai**

### **5.2.1. Giải pháp ổn định dân di cư tự do và chống tranh chấp đất đai**

Để người dân di cư tự do không tiếp tục di cư đến nơi khác, gây xáo trộn an ninh trật tự của các địa phương, cần có những giải pháp căn cơ tác động tích cực và thực sự có hiệu quả để bà con có thể yên tâm ổn định đời sống, gồm:

- Tăng cường lồng ghép các nguồn vốn từ các chương trình, dự án trên địa bàn để hỗ trợ cho đồng bào di cư tự do, góp phần ổn định sản xuất, nâng cao thu nhập cho người dân.

- Tiếp tục tuyên truyền, tư vấn nghề, đào tạo nghề cho lao động là đồng bào dân di cư tự do. Nội dung này đã có trong Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng Nông thôn mới. Tuy nhiên, đối tượng là đồng bào dân di cư tự do chưa được thụ hưởng nhiều. Bên cạnh đó, cần có nội dung hỗ trợ liên kết với các doanh nghiệp cho lao động có môi trường làm việc sau khi được đào tạo. Mục đích của hoạt động này là sau khi đa dạng hóa ngành nghề, đồng bào di cư tự do có thu nhập tại địa phương thì sẽ giảm khả năng di cư đến nơi khác.

- Khuyến khích đồng bào di cư tự do tham gia vào các tổ hợp tác, nhằm tăng sự liên kết giữa các hộ (về sản xuất, về mối quan hệ trong cộng đồng), trong đó phát huy vai trò của Trưởng bản, người có uy tín trong cộng đồng người dân di cư tự do tại khu vực, không chỉ trong lĩnh vực văn hóa, tín ngưỡng mà còn trong cả lĩnh vực phát triển sản xuất, ổn định kinh tế cho cộng đồng người dân di cư tự do. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc tuyên truyền các chính sách của Đảng, pháp luật của nhà nước đến cộng đồng người dân di cư tự do.

- Nâng cao hiệu quả đầu tư các nguồn vốn để thực hiện chương trình bố trí, ổn định dân di cư tự do, phù hợp với chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh và của từng địa phương; chống thất thoát, lãng phí, dàn trải và đảm bảo tính minh bạch, công khai trong hoạt động đầu tư sử dụng nguồn vốn; tăng cường sự phối hợp giữa các chủ đầu tư và UBND các huyện,



xã trong quá trình thực hiện và giải ngân các nguồn vốn được bố trí cho các dự án bố trí dân cư để hoàn thành các mục tiêu của dự án; tăng cường công tác kiểm tra việc triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư công đối với các dự án bố trí dân cư, bảo đảm đúng mục đích, hiệu quả, tiết kiệm, chống lãng phí và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Nghiên cứu, khảo sát, xác định những khu dân cư di cư tự do đã sống ổn định không ảnh hưởng đến việc quản lý và bảo vệ rừng, không làm mất thêm diện tích rừng thì chuyển diện tích rừng phòng hộ sang rừng sản xuất để xây dựng dự án ổn định dân di cư tự do, cấp đất ở, đất sản xuất cho đồng bào; nếu đánh giá có tác động, ảnh hưởng đến môi trường rừng thì lập quy hoạch dự án ở địa điểm mới để di chuyển dân đến và hỗ trợ ổn định cuộc sống.

- Thanh tra toàn diện công tác quản lý, sử dụng đất tại các doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có nguồn gốc nông, lâm trường quốc doanh và các đơn vị được giao quản lý đất (UBND cấp xã và Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất) trên địa bàn các tỉnh Tây Nguyên để phát hiện sai phạm xử lý, chấn chỉnh nghiêm túc.

- Đối với đất nông lâm trường phải đo đạc để lập hồ sơ quản lý xác nhận “đất có chủ”, đảm bảo rõ ràng về ranh giới để hạn chế tối đa các vụ tranh chấp đất đai, tội phạm bảo kê đất... tại các vùng nông thôn.

- Thực hiện việc đo đạc, lập hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ, giao đất và cho thuê đất đồng bộ, thống nhất với ranh giới trên thực địa; lựa chọn thời điểm phù hợp để xử lý về cơ bản những vướng mắc trong xác định ranh giới sử dụng đất của các tổ chức và hộ gia đình cá nhân do lịch sử để lại từ trước đến nay để tạo căn cứ pháp lý trong việc giải quyết tranh chấp đất đai.

- Áp dụng mô hình quản trị đất đai tổng hợp gắn với việc xây dựng CSDL đất đai và hệ thống thông tin đất đai cho toàn bộ các tỉnh Tây Nguyên để đảm bảo công khai, minh bạch trong việc giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận đồng bộ, thống nhất từ tỉnh, huyện và xã.

- Hoàn thiện các quy định về vốn hóa giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài

sản trên đất, vận động thuyết phục công nhân nông, lâm trường góp vốn vào các công ty nông, lâm nghiệp để hạn chế manh mún đất đai, giải quyết khó khăn và kinh phí bồi thường tài sản trên đất, hạn chế khiếu kiện tranh chấp đất đai.

- Sửa đổi nội dung chưa phù hợp có liên quan đến tranh chấp đất đai quy định trong Luật đất đai 2013. Cụ thể: Tại Khoản 5 Điều 202 Luật đất đai 2013 quy định: “Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” Quy định này trong thực tế khó thực hiện, bởi UBND xã là cơ quan chịu trách nhiệm trước UBND cấp huyện về kết quả thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của UBND cấp xã. Luật quy định UBND xã hòa giải, gửi kết quả đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh để cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chưa phù hợp với tình hình thực tế hiện nay [19,24].

### ***5.2.2. Giải pháp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất xây dựng các công trình phục vụ đời sống dân sinh***

- Về cơ chế chính sách:
  - + Khung chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư phải bao gồm các nội dung: Diện tích từng loại đất dự kiến thu hồi, số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất, dự kiến mức và giá đất bồi thường đối với từng loại đất, từng vị trí; phương án bố trí tái định cư (dự kiến số hộ tái định cư, địa điểm, hình thức tái định cư), dự kiến tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư, dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.
  - + Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư phải thể hiện nội dung

nêu trên cho toàn bộ dự án và chi tiết đến từng địa phương. Trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư mà phải xây dựng khu tái định cư tập trung thì trong nội dung phải bao gồm cả khu vực thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư đó.

- Về quyền tiếp nhận thông tin của người dân có đất bị thu hồi

+ Cần ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết về quyền tiếp cận thông tin, trong đó có nội dung về tiếp cận "...thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giá đất; thu hồi đất; phương án bồi thường, tái định cư liên quan đến dự án, công trình trên địa bàn" theo Điểm g Khoản 1 Điều 17 Luật tiếp cận thông tin.

+ Phát huy vai trò của tổ chức hợp dân trong việc thực hiện các quy định về thông báo thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xem đây là kênh thông tin cốt lõi mang tính chất đồng bộ và chính thức. Mặt khác, cần phải xác định rõ quyền và nghĩa vụ của người dân khi có thông báo thu hồi đất và công khai thông tin về nội dung này, đặc biệt là các quyền liên quan đến thực hiện giao dịch theo Điều 167 Luật Đất đai như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ Ban hành quy định hướng dẫn chi tiết về quyền giám sát của công dân trong lĩnh vực đất đai nói chung để cụ thể hóa Điều 199 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời bảo đảm quyền giám sát trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư nói riêng. Đây là cơ sở quan trọng để người dân thực hiện quyền tiếp cận thông tin và có điều kiện để phản hồi ý kiến; trong trường hợp hơn 50% ý kiến người dân trong khu vực có đất bị thu hồi không đồng thuận với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phương án đó cần phải được xem xét lại dưới một thủ tục chặt chẽ có sự giám sát của công dân và phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên.

- Ban hành văn bản quy định chi tiết về thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phân định rõ nhiệm vụ, quyền hạn của từng thành viên của Hội đồng. Đặc biệt, cần quy định chi tiết về vai trò của hộ dân đại diện tham gia vào Hội đồng để đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của người dân trong khu vực có đất bị thu hồi thông qua người đại diện của mình; xây dựng cơ chế thông tin

về việc công bố công khai thành viên là người dân có đất bị thu hồi, tham gia có tính đại diện trong Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mặt khác, cần phát huy vai trò của UBND và Trung tâm Phát triển quỹ đất trong việc tiếp nhận và giải đáp các ý kiến, phản ánh, khiếu nại, tố cáo để cung cấp thông tin đầy đủ và tháo gỡ những vướng mắc ngay từ những bước đầu trong quá trình thu hồi đất.

- Phát huy vai trò, nhiệm vụ của cán bộ làm công tác giải phóng mặt bằng, công khai các thông tin về trình tự, thủ tục trong thu hồi đất; mở lớp tập huấn cho cán bộ làm công tác giải phóng mặt bằng, UBND cấp xã và Mặt trận Tổ quốc các cấp, trong đó lồng ghép các nội dung về quyền TCTT trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức những buổi trao đổi, giới thiệu với người dân về quyền TCTT trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để người dân nắm rõ và tự giác thực hiện trên cơ sở đồng thuận.

### **5.3. Giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013**

#### ***5.3.1. Giải pháp nâng cao chất lượng của việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp***

##### *a. Định hướng đổi mới công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai với công cụ chính là quy hoạch sử dụng đất, khẳng định vai trò, vị trí của quy hoạch sử dụng đất thì nội dung quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tính khả thi. Do vậy, trong tình hình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay của đất nước thì nội dung quy hoạch sử dụng đất cần phải được nghiên cứu đổi mới, hoàn thiện theo định hướng sau:

##### *- Mức độ khái quát, chi tiết của quy hoạch sử dụng đất theo từng cấp*

Chỉ tiêu sử dụng đất được chi tiết từ cấp Quốc gia đến cấp huyện đảm bảo xử lý, giải quyết các vấn đề về quản lý, sử dụng đất tương ứng với từng cấp.

Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia gồm các chỉ tiêu đảm bảo mức độ sử lý, giải quyết các vấn đề vĩ mô, định hướng, dẫn dắt; quy định các chỉ tiêu sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với BĐKH (Đất trồng lúa nước, đất rừng phòng

hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất); đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng, công nghiệp, đô thị; đảm bảo quốc phòng, an ninh (đất khu công nghiệp; đất khu kinh tế; đất đô thị; đất phát triển hạ tầng quốc gia, đất quốc phòng an ninh).

Đồng thời có quy định các chỉ tiêu sử dụng đất sử dụng linh hoạt nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu tái cơ cấu nền kinh tế và cơ cấu các ngành, lĩnh vực, phù hợp với kinh tế thị trường (Đất trồng lúa còn lại, đất trồng cây lâu năm...).

*- Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất các cấp*

+ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh phải thể hiện và tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện và tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh.

+ Nội dung quy hoạch sử dụng đất theo từng cấp đảm bảo mức độ quản lý tương ứng ở từng cấp. Quy hoạch sử dụng đất cấp trên giải quyết các vấn đề vĩ mô, định hướng, dẫn dắt đối với quy hoạch cấp trên cấp dưới; quy hoạch cấp trên cấp dưới phải chi tiết, cụ thể nội dung định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, là cơ sở để triển khai, thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp trên.

*- Yêu cầu trong đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất*

+ Quy hoạch sử dụng đất trong bối cảnh đảm bảo an ninh lương thực, bảo vệ môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

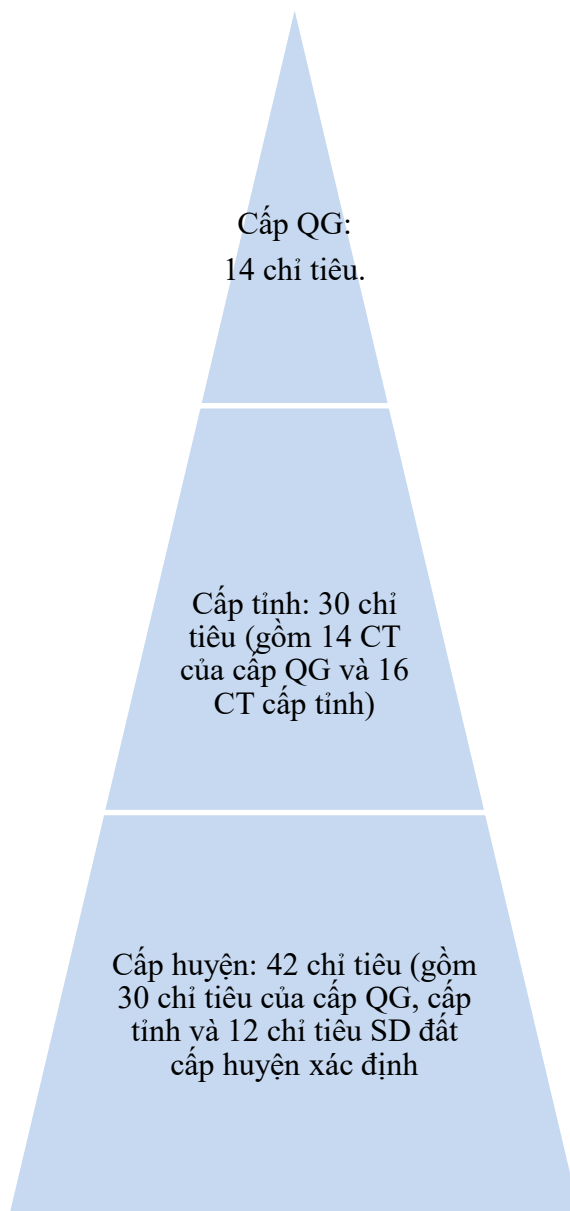
+ Bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa để đảm bảo an ninh lương thực.

+ Quy hoạch sử dụng đất trong bối cảnh hội nhập quốc tế gắn với bảo vệ đất rừng để bảo vệ môi trường sinh thái; bảo vệ và phát triển các khu bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học.

+ Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phòng chống thiên tai và thích ứng với BĐKH.

*b. Đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*

Trên cơ sở quan điểm, định hướng đổi mới, hoàn thiện nội dung quy hoạch sử dụng đất nói chung nêu trên, việc đổi mới, hoàn thiện nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần phải đảm bảo các yêu cầu cụ thể sau:



**14 chỉ tiêu SD đất cấp QG:** Nhóm đất nông nghiệp, trong đó: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên; Nhóm đất phi nông nghiệp, trong đó: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

**- 14 chỉ tiêu SD đất cấp QG, vùng: (nêu trên)**

- 16 chỉ tiêu SD đất cấp tỉnh xác định: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất cụm công nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở ngoại giao, đất cơ sở tôn giáo, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

**- 30 chỉ tiêu SD đất cấp QG, tỉnh: (nêu trên)**

- 12 chỉ tiêu SD đất cấp huyện xác định: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác, đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, đất phát triển hạ tầng xã hội, đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, đất chợ, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất cơ sở tín ngưỡng, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, đất có mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác.

**Hình 15: Sơ đồ mối quan hệ giữa chỉ tiêu sử dụng đất các cấp**

- Một trong những yêu cầu đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là phải thay đổi căn bản lối tư duy đơn tuyến chỉ thiên về diện tích - năng suất - sản lượng mà bỏ qua các yếu tố về giá trị tính được bằng tiền của đất đai. Thực tế cho thấy các giá trị của đất đai hay giá trị quyền sử dụng đất đai hiện nay ngày càng được xem xét đầy đủ hơn về các mặt kinh tế, xã hội, môi trường. Để quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trở thành công cụ sắc bén của nhà nước về quản lý đất đai thì các phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải tính toán được các chỉ tiêu định lượng như các mặt như: Kinh tế đất đai (ví dụ như tăng đóng góp vào GDP nhờ tăng năng suất, nhờ chuyển mục đích sử dụng đất, nhờ

chuyển đổi, chuyển nhượng, nhờ chuyển bất động sản hay tài sản này trở thành vốn,...). Xã hội (ví dụ như tạo thêm việc làm, tăng thu nhập dân cư, tạo ra quỹ đất - quỹ nhà giải quyết các vấn đề xã hội, giữ gìn bản sắc văn hóa, chú trọng tới các quan hệ đất đai về phong tục tập quán trong sinh hoạt và sản xuất của các dân tộc, ổn định và phát triển lành mạnh về khai thác, quản lý và sử dụng đất đai của các cộng đồng dân cư,...). Môi trường (ví dụ tính được sức tải môi trường bằng các chỉ tiêu hay tiêu chuẩn, chi phí bù đắp tổn hại môi trường, xử phạt tiền đối với các phương án quy hoạch xâm hại tới môi trường, huy động vốn đóng góp cho khôi phục, phát triển môi trường trong lành và bền vững,...). Để có được độ chính xác cao trong việc tính toán được các chỉ tiêu định lượng về kinh tế, xã hội và môi trường và đẩy nhanh được tiến độ xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì khâu điều tra, thu thập thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường phải được truy cập từ CSDL tập trung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường có tính đầy đủ, có độ tin cậy cao, pháp lý cao và thống nhất. Do vậy, trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần phải bổ sung nội dung “Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu từ cơ sở dữ liệu tập trung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường”.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải không tách rời chiến lược khai thác quản lý sử dụng tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường cần được xây dựng trước cho thời kỳ dài hơn quy hoạch; thiếu các nghiên cứu vĩ mô, dài hạn về tài nguyên thiên nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường quy hoạch sử dụng đất dễ bị thay đổi hoặc điều chỉnh chủ quan hoặc đổ vỡ. Chẳng hạn, quy hoạch phát triển rừng không những bảo vệ đất và môi trường tại vị trí đó mà còn bảo vệ đất cả những vùng khác nhờ hạn chế được sới mòn và rửa trôi đất, tạo ra môi trường không khí tốt cho các vùng xung quanh,...Do vậy, nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung nội dung “Tích hợp quy hoạch của các ngành và lĩnh vực có liên quan từ cơ sở dữ liệu tập trung”. Việc sử dụng tích hợp quy hoạch chính là giám sát đánh giá tác động môi trường. Một số quy hoạch cần tích hợp, như: quy hoạch phát triển rừng, quy hoạch đa

dạng sinh học, quy hoạch hệ thống thủy điện và hồ đập,...

- Nội dung quy hoạch đất cấp huyện nhất thiết phải tính tới các yếu tố phân bố lãnh thổ, có sự phát triển không gian không đều giữa các vùng, có sự phân bố dân cư và dân tộc rất khác nhau,... để tìm ra thế mạnh vốn có của địa phương. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung nội dung “Đánh giá tiềm năng đất đai có tích hợp quy hoạch của các ngành và lĩnh vực có liên quan từ cơ sở dữ liệu tập trung” bao gồm: Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xu hướng biến động đất đai.

- Nội dung quy hoạch đất cấp huyện vừa là cấp trung gian vừa là cấp chi tiết đến từng thửa đất nên quản lý việc chuyển mục đích sử dụng đất là cần thiết. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung nội dung “Xác định diện tích các loại đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã”. Việc xác định các loại đất (lúa, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng,...) được phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định trong pháp luật về đất đai tùy vào từng thời kỳ phát triển kinh tế, xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế.

- Nội dung quy hoạch đất cấp huyện vừa là cấp trung gian vừa là cấp chi tiết đến từng thửa đất nên việc quản lý đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cần phải chú trọng và đầu tư, đặc biệt trong bối cảnh biến đổi khí hậu như hiện nay và diễn ra trong tương lai. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung nội dung “Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện, cấp xã”.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung “Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện”. Nội dung này bao gồm cả việc tính tới các biện pháp, giải pháp cải tạo đất, bảo vệ đất, làm giàu đất, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử văn hóa và bảo vệ môi trường,



hướng đích tới phát triển bền vững của toàn vùng.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gắn liền với từng thửa đất của bản đồ địa chính. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần bổ sung nội dung “Ứng dụng công nghệ thông tin vào việc giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trên bản đồ địa chính tập trung”. Nội dung này bao gồm cả việc xây dựng bản đồ có liên quan của cấp huyện .

### ***5.3.2. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai trong nông nghiệp***

- Xây dựng chiến lược sử dụng đất quốc gia có tầm nhìn dài hạn đến năm 2045, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng; bảo đảm nguồn lực đất đai được sử dụng hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo vệ tài nguyên, môi trường sinh thái.

- Tập trung nguồn lực xây dựng, hoàn thiện và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đặc biệt là cơ sở dữ liệu về quy hoạch, giá đất và hệ thống hồ sơ địa chính hiện đại.

- Đảm bảo sự quản lý thống nhất từ cấp Trung ương đến địa phương trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai; hoàn thiện cơ chế, quy định cụ thể trong việc thực hiện phân cấp quản lý đất đai nhằm quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tài chính đất đai đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

- Hoàn thiện thể chế chính sách pháp luật về đất đai thông qua việc tiến hành tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng, bài bản, toàn diện các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương về chính sách đất đai; tổng kết, đánh giá sâu rộng và toàn diện Luật Đất đai năm 2013 để làm cơ sở cho việc hoàn thiện đồng bộ thể chế, chính sách pháp luật về đất đai. Trong đó, có chính sách liên quan đến đất đai cần hoàn thiện theo hướng phù hợp với thể chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và yêu cầu của thực tiễn nhằm tạo động lực mới cho phát triển. Tăng cường tính công khai, minh bạch, đẩy mạnh cải cách hành chính, tạo lập môi trường thuận lợi cho đầu tư và kinh doanh.

- Chú trọng việc tuyên truyền chính sách pháp luật về đất đai; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra có trọng tâm tập trung vào các điểm nóng, các vấn đề bức xúc để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh, xử lý các sai phạm. Thanh tra, kiểm tra phải đi liền với xử lý trách nhiệm của cá nhân, tổ chức và người đứng đầu tổ chức để xảy ra sai phạm để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

- Đổi mới nâng cao chất lượng công tác lập, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo tính đồng bộ, tính liên kết, kết nối vùng trên cơ sở tiềm năng, thế mạnh của từng địa phương và phân tích, dự báo chiến lược để xác định nhu cầu đất cho các ngành, các lĩnh vực... cũng như tác động của môi trường, biến đổi khí hậu đến sử dụng đất; khuyến khích nâng cao suất đầu tư vào đất, thu hút các dự án công nghệ cao vào các đô thị lớn; chuyển dịch các cơ sở sản xuất sử dụng nhiều lao động về nông thôn; phát triển các công trình ngầm; quy hoạch sử dụng hợp lý không gian.

### ***5.3.3. Giải pháp thực hiện công tác điều tra đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ nông nghiệp gắn với tài sản trên đất***

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định về đất đai cho người dân. Điều chỉnh các quy định của Luật Đất đai, cải cách TTHC. Đầu tư xây dựng hệ thống một cửa, một cửa liên thông hiện đại. Xây dựng đồng bộ cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn các tỉnh gắn với chỉnh lý biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giải quyết cho người dân theo đúng kế hoạch, thời gian quy định. Hạn chế thấp nhất những hồ sơ tồn đọng và phản ánh khiếu nại của người dân trên địa bàn.

- Đẩy mạnh công tác điều tra cơ bản; đo đạc, lập hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đổi mới sắp xếp việc sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp. Thực hiện điều tra đánh giá tiềm năng và chất lượng tài nguyên đất, đặc biệt chú trọng đến các vùng có nguy cơ thoái hóa, ngập úng, khô hạn, hoang mạc hóa, xói mòn, rửa trôi, ô nhiễm đất để có giải pháp sử dụng hiệu quả, bền vững. Đổi mới phương pháp thực hiện và ứng dụng công nghệ tiên tiến trong công tác thống

kê, kiểm kê đất đai định kỳ và theo chuyên đề nhằm cung cấp số liệu chính xác phục vụ công tác quản lý Nhà nước và phát triển kinh tế - xã hội.

- Từng bước hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai từ tỉnh đến huyện, xã dựa trên nền tảng khoa học công nghệ tiên tiến; hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả. Tập trung xây dựng và hoàn thiện sớm hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ đa mục tiêu. Thiết lập hệ thống, theo dõi đánh giá nhằm đảm bảo sự quản lý thống nhất. Đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ nhằm phát triển nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng phù hợp với các tiêu chuẩn, vị trí việc làm; ưu tiên đào tạo, phát triển nguồn nhân lực có trình độ cao, chuyên gia đầu ngành.

- Giải quyết dứt điểm tồn tại về cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân và lập hồ sơ tiếp nhận đất của các công ty nông, lâm nghiệp trả về địa phương; gia hạn dự án đo đạc hành chính; bố trí kinh phí hỗ trợ công tác cấp lần đầu, cấp đổi giấy chứng nhận còn tồn; tăng cường sự phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với UBND cấp huyện, cấp xã; tập trung cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ; tăng cường hoạt động của Ban chỉ đạo cấp GCNQSDĐ cấp huyện, xã; xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện chi tiết đến từng xã, phường, thị trấn; chấn chỉnh hoạt động của bộ phận tiếp nhận và trả kết quả ở cấp xã...

#### ***5.3.4. Giải pháp về tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới Luật về đất đai trong nông nghiệp***

Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới Luật về đất nông nghiệp đã đạt được những hiệu quả nhất định như: Kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình chuyển tiếp thi hành Luật đất đai giữa Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013, không để ách tắc gây phiền hà cho doanh nghiệp và người dân. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tập trung xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai. Việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đã hạn chế

được giao đất, cho thuê đất cho các chủ đầu tư không có năng lực, tránh được lãng phí trong việc sử dụng đất. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã có chuyển biến rõ rệt, hạn chế tối đa việc thu hồi đất “tùy tiện”, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất...

Tuy nhiên, thực tiễn triển khai thi hành Luật đất đai vẫn còn những tồn tại, bất cập. Cụ thể: Nguồn lực về đất đai vẫn chưa thực sự được khai thác và phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp... Khó khăn trong tiếp cận đất đai vẫn là một trong những rào cản để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp.

Một trong những nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do: Hệ thống pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo, không đồng bộ và thống nhất, dẫn tới không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn cho tổ chức thực hiện; có một số nội dung quy định biểu hiện chưa phù hợp với thực tiễn triển khai; có một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh. Tổ chức phát triển quỹ đất mặc dù đã được thành lập nhưng lại chưa được quan tâm bố trí nguồn lực đầy đủ để thực hiện chức năng tạo quỹ đất; điều kiện cơ sở vật chất, trang thiết bị còn thiếu ...

Bên cạnh đó, việc Quốc hội thông qua Luật Quy hoạch, Luật Lâm nghiệp, Luật Thủy sản cũng đặt ra yêu cầu phải rà soát, hoàn thiện Luật đất đai để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Do đó, qua rà soát các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh đã có những bất cập, chồng chéo, vướng mắc giữa các quy định của pháp luật liên quan đến việc tiếp cận đất đai của người dân và doanh nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư, sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

*Về việc thực hiện thủ tục giao đất cho nhà đầu tư sau khi trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất:* Theo quy định Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi

hành Luật chỉ quy định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất. Đối với các dự án có sử dụng đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đấu thầu 2014.

*Điều 49 Luật Đất đai quy định: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 91, Điểm a Khoản 1 Điều 93 và Khoản 2 Điều 94 Luật Xây dựng đối với điều kiện cấp phép các công trình xây dựng trong đô thị, nhà riêng lẻ và cấp phép xây dựng có thời hạn thì phải “*Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt*” nên thực tế tại các địa phương không thể tiến hành cấp giấy phép xây dựng.

*Theo quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai quy định “Đất trồng cây hàng năm không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục”* nhưng Luật không có quy định đối với đất Nuôi trồng thủy sản, đất Nông nghiệp khác.

Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 27 Nghị định số 77/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ về kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm thì việc phê duyệt Quyết định đầu tư đến ngày 31/10 của năm trước năm kế hoạch; do đó, việc đăng ký danh mục công trình, dự án cho kế hoạch sử dụng đất của năm sau bị ảnh hưởng.

Tại Điểm a, Khoản 4, Điều 9 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định, trong quý III hàng năm, UBND cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định. Do đó, nếu áp dụng theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP vào thời gian này thì nhiều dự án đầu tư công vẫn chưa được phê duyệt.

Tại Khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai, Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ quy định nội dung, trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp

tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất. Trên địa bàn các tỉnh vùng Tây Nguyên có các trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất nông nghiệp, được cấp GCNQSDĐ và đã hết thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định nào cho phép gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp cho cộng đồng dân cư.

Về xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai: Tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ quy định vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014, Nghị định không quy định cụ thể việc xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai (lấn, chiếm đất) để không được cấp Giấy chứng nhận như đã quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ trước đây; do đó, những hành vi tự tạo lập, khai hoang, thấy đất trống đến dựng làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 xảy ra khá nhiều nhưng không quy định thì có xem là hành vi lấn chiếm đất hoặc tự chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép không và khi cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp này áp dụng theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (không nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở) hay Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và phải nộp tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ (nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất).

Về thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định của pháp luật nhưng đã chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật: Tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai quy định: Nhà nước thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trong trường hợp GCNQSDĐ đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người được cấp GCNQSDĐ đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trái pháp luật nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Luật Đất đai quy định Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trái pháp luật nếu người được cấp GCNQSDĐ đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (gồm: Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất) còn Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ chỉ có trường hợp đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Nhà nước mới không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trái pháp luật và đã bổ sung thêm một trường hợp không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định của pháp luật khi người được cấp GCNQSDĐ đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất.

Về quy trình thu hồi GCNQSDĐ nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật: Tại Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai quy định: Việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, tại Khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ phát hiện GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định.

Như vậy, giữa Luật Đất đai và Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã có sự khác nhau. Luật Đất đai chỉ quy định cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, thu hồi GCNQSDĐ sau khi có kết luận

của Thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai trong khi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ tự phát hiện GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì quyết định thu hồi.

### ***5.3.5. Giải pháp công khai, minh bạch thông tin về đất đai để người sử dụng đất tiếp cận được thông tin***

Đất đai được quy định là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý. Nhà nước là chủ thể duy nhất có quyền quyết định các vấn đề như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư... Vì vậy, thông tin về đất đai có đặc điểm là gắn liền với sự đảm bảo từ phía cơ quan nhà nước.

Quyền tiếp cận thông tin về đất đai là quyền mà người sử dụng đất cần được tiếp cận các thông tin về đất đai do Nhà nước nắm giữ, nhằm thỏa mãn các nhu cầu hợp pháp về đất đai của mình cũng như để thực hiện các quyền cơ bản khác mà pháp luật ghi nhận. Vì vậy, việc bảo đảm quyền tiếp cận thông tin về đất đai là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước liên quan nhằm bảo đảm cho công dân được tiếp cận các thông tin về đất đai thuộc quyền sở hữu của mình và các thông tin đất đai được công khai rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo thông tin sẽ được tiếp cận đúng, đủ và kịp thời. Để quyền này được thực hiện có hiệu quả cần thiết phải:

- Nâng cao chất lượng công tác quán triệt, tuyên truyền, phổ biến sâu rộng các quy định về “quyền tiếp cận thông tin về đất đai của công dân”. Các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cần xác định rõ, đúng phạm vi, vai trò, mục đích, ý nghĩa của việc thực thi “Quyền tiếp cận thông tin” là một trong những quyền cơ bản quan trọng của công dân. Bảo đảm thực hiện quyền tiếp cận thông tin về đất đai của công dân là điều kiện cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân và doanh nghiệp, làm tăng tính hiệu quả, minh bạch và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước; bảo đảm sự công bằng, dân chủ và tăng cường trách nhiệm của công dân; góp phần thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về mở rộng dân chủ, bảo đảm quyền công dân,



quyền con người, tạo cơ chế để nhân dân thực hiện đầy đủ quyền dân chủ, nhất là dân chủ trực tiếp; tạo tiền đề thực hiện các quyền tự do dân chủ khác của công dân được Hiến pháp năm 2013 ghi nhận. Các cơ quan thông tấn báo chí, các cơ quan, ban, ngành đoàn thể chủ động, xác định nhiệm vụ đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của công dân là nhiệm vụ thường xuyên, liên tục, gắn với quán trình thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn. Lấy người dân là mục tiêu, là thước đo hiệu quả hoạt động của cơ quan hành chính nhà nước. các hoạt động tuyên truyền, phổ biến phải bám sát thực tế, xác định mục đích của việc phổ biến là để người dân biết và hiểu được quyền tiếp cận thông tin của mình. Từ đó, lãnh đạo, chỉ đạo tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến sâu rộng các nội dung trọng tâm của Luật về cán bộ, công chức, viên chức, đặt biệt là người dân biết và thực hiện quyền tiếp cận thông tin của mình. Nhiệm vụ này bao hàm cả việc tổ chức quán triệt, triển khai thực hiện đồng bộ, thống nhất các nhiệm vụ đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của công dân tại các cơ quan hành chính nhà nước từ Trung ương xuống địa phương, nhất là ở cơ sở.

- Ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết về quyền tiếp cận thông tin, trong đó có nội dung về tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giá đất; thu hồi đất; bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư liên quan đến dự án trên địa bàn theo Điểm g Khoản 1 Điều 17 Luật tiếp cận thông tin.

- Ban hành quy định hướng dẫn chi tiết về quyền giám sát của công dân trong lĩnh vực đất đai nói chung để cụ thể hóa Điều 199 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời bảo đảm quyền giám sát trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư nói riêng. Đây là cơ sở quan trọng để người dân thực hiện quyền tiếp cận thông tin và có điều kiện để phản hồi ý kiến; trong trường hợp hơn 50% ý kiến người dân trong khu vực có đất bị thu hồi không đồng thuận với dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phương án đó cần phải được xem xét lại dưới một thủ tục chặt chẽ có sự giám sát của công dân và phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên.

- Các cơ quan hành chính nhà nước cần điều chỉnh hoạt động của cơ

quan, đơn vị mình gắn với nhiệm vụ cung cấp thông tin theo quy định: Tổ chức thực hiện kịp thời các nhiệm vụ, trách nhiệm để đảm bảo mọi công dân có thể dễ dàng, thuận lợi nhất trong việc tiếp cận thông tin thông qua việc xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện “Quy chế cung cấp thông tin cho công dân” theo đúng các quy định. Quy chế phải được xây dựng, ban hành và công khai theo đúng các quy định hướng dẫn, phù hợp với đặc thù của cơ quan, đơn vị; để việc thực hiện được tổ chức đúng trình tự, quy định, khoa học và minh bạch.

- Sửa đổi, thay thế kịp thời các văn bản không còn phù hợp, cản trở quyền tiếp cận thông tin của công dân: Các cơ quan, đơn vị, địa phương tổ chức rà soát, thay thế, bãi bỏ, ban hành mới các văn bản pháp luật (bao gồm cả văn bản quy phạm và văn bản hành chính) đã ban hành trước thời điểm Luật có hiệu lực trở về trước, nhất là các văn bản có chứa đựng các quy định hạn chế quyền tiếp cận thông tin của công dân, các quy định có nội dung trái với quy định của Luật. Đồng thời, việc tổ chức và thực hiện các quy định của Luật này chỉ phát huy được tính toàn diện khi gắn việc thực hiện các trách nhiệm được quy định tại luật này với việc thực hiện đồng bộ với các quy định có liên quan (đảm bảo tính minh bạch, công khai, dân chủ trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật; quyền được thông tin về pháp luật, trách nhiệm tìm hiểu, học tập pháp luật của công dân; các nội dung phổ biến, giáo dục pháp luật; quyền giám sát, quản lý xã hội của người dân ở cơ sở; nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm các quyền và lợi ích hợp pháp của công dân...).

- Tăng cường ứng dụng CNTT trong cung cấp thông tin: Các cơ quan, đơn vị, địa phương chủ động đề xuất, thực hiện các giải pháp tăng cường ứng dụng CNTT để cung cấp nhanh gọn, đầy đủ, chính xác thông tin mà công dân yêu cầu trên các Cổng/Trang thông tin điện tử, Website, email; các CSDL điện tử (về văn bản quy phạm pháp luật, xử lý vi phạm hành chính, thủ tục hành chính...); nghiên cứu, ứng dụng các tiện ích của các mạng xã hội, các công cụ cung cấp dịch vụ trực tuyến để đăng tải danh mục các thông tin phải được công khai, cung cấp, trả lời trực tuyến thông tin theo thời gian thực; duy trì thường

xuyên lịch cập nhật, đăng tải thông tin lên CSDL thông tin do cơ quan mình tạo ra dưới dạng số hóa bằng các định dạng phổ biến, có thể đọc ngay, không phải tải hoặc sử dụng các ứng dụng trung gian...

- Nâng cao hiệu lực thực thi công vụ của cơ quan hành chính nhà nước: Song song với các nhiệm vụ, giải pháp trên, một vấn đề nữa cần xem xét là năng lực thực thi công vụ và chất lượng hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước. Công dân chỉ dễ dàng tiếp cận thông tin khi các cơ quan nhà nước hoạt động hiệu quả, hiệu lực, lấy nhân dân là mục tiêu để phục vụ; khi đó các thông tin sẽ được minh bạch, công khai, cung cấp nhanh chóng và đầy đủ. Nếu chất lượng và năng lực ngược lại, thì quyền tiếp cận thông tin của người dân sẽ bị hạn chế, khó thực hiện.

#### **5.4. Giải pháp xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp**

##### ***5.4.1. Liên kết liên vùng: Giữa Tây Nguyên với vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và Đông Nam Bộ để bố trí quy mô sử dụng đất nông nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi để tiêu thụ hàng hoá giữa các vùng và xuất khẩu***

- Liên kết vùng Tây Nguyên với vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và Đông Nam Bộ đã và đang trở thành xu hướng tất yếu, khách quan của quá trình hội nhập; giúp nâng cao hiệu quả đầu tư, tránh lãng phí, dàn trải, trùng lặp và cạnh tranh không lành mạnh giữa các địa phương.

Tây Nguyên có vị trí địa lý chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của cả nước; có tiềm năng to lớn về nhiều mặt, đặc biệt là trong phát triển nông nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chế biến, năng lượng, khoáng sản, du lịch sinh thái, văn hóa...; là điểm giao nhau giữa khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Duyên hải miền Trung.

Tây Nguyên sở hữu một mạng lưới sông suối, hồ nước dày đặc và nhiều thác, ghềnh nên có tiềm năng rất lớn về thủy điện. Bên cạnh đó, nơi đây còn có nguồn tài nguyên rừng phong phú cùng hệ động thực vật đa dạng với nhiều loài quý hiếm. Đây là điều kiện rất thuận lợi để phát triển nghề rừng và ngành công

ngiệp chế biến gỗ, bột giấy... Ngoài ra, khí hậu nhiệt đới gió mùa và đất đai là lợi thế đặc biệt của Tây Nguyên, trong đó, nổi bật là đất đỏ bazan (được xếp vào loại đất tốt nhất) với khoảng 1,3 triệu ha và hàng chục vạn ha đất đen, đất phù sa rất phù hợp cho trồng nhiều loại cây như: hồ tiêu, cà phê, cao su, điều, chè, hoa xuất khẩu... là những sản phẩm chủ lực của vùng.

Bên cạnh đó, tài nguyên khoáng sản ở Tây Nguyên cũng khá đa dạng. Một số loại đã được điều tra có trữ lượng lớn như: than bùn, than nâu, sét cao lanh, puzolan và bauxite. Nhóm khoáng sản kim loại có giá trị: sắt, wonfram, antimony, chì, kẽm, vàng; nhóm đá quý như: saphia, xircon, corindon, thạch anh hồng và thạch anh tinh thể... khá nhiều và phân bố đều ở các tỉnh.

Tây Nguyên còn là vùng đất giàu tiềm năng để phát triển du lịch. Đây là khu vực tập trung nhiều dân tộc thiểu số sinh sống (54 dân tộc anh em) nên thích hợp với du lịch văn hóa dân tộc, với các di tích lịch sử có giá trị cùng nhiều nét văn hóa đặc sắc của các dân tộc Tây Nguyên như: Ba Na, Gia Rai, Ê Đê, Cơ Ho, Chu Ru... Vùng đất này vẫn lưu giữ nhiều pho sử thi truyền miệng, các loại nhạc cụ dân tộc, các lễ hội độc đáo đậm chất dân gian. Đặc biệt, “không gian văn hóa công chiêng Tây Nguyên” đã được UNESCO công nhận là kiệt tác di sản truyền khẩu phi vật thể của nhân loại. Tây Nguyên cũng là địa danh được nhiều người biết đến thông qua điểm du lịch sinh thái như Biển Hồ (Gia Lai), Vườn Quốc gia Yok Don, Chư Yang Sin (Đắk Lắk), Chư Mom Ray (Kon Tum)... Nhiều tiểu vùng có khí hậu ôn hòa mát mẻ, thích hợp với loại hình du lịch nghỉ dưỡng, điển hình là thành phố du lịch Đà Lạt (Lâm Đồng) và Khu du lịch sinh thái Măng Đen (Kon Tum).

- Liên kết phát triển nhằm giải quyết hài hòa không gian phát triển kinh tế bảo đảm tính bền vững sinh thái trên các lĩnh vực quy hoạch sản xuất và bố trí dân cư, phát triển kết cấu hạ tầng, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, du lịch, liên kết không gian phát triển vùng Tây Nguyên có địa hình và khí hậu khá riêng biệt. Liên kết bình đẳng, các bên cùng có lợi trên cơ sở khai thác và phát huy tiềm năng và thế mạnh, đặc thù của từng địa phương và toàn vùng để

cùng phát triển. Liên kết trên tinh thần tự nguyện. Mục tiêu liên kết của các địa phương trong vùng là khai thác, phát huy các tiềm năng, thế mạnh của từng địa phương, toàn vùng góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh, bền vững... Nội dung liên kết được xây dựng thành các dự án, chương trình cụ thể và có mục tiêu rõ ràng, thời gian triển khai, kinh phí, đơn vị và đối tác thực hiện.

- Liên kết phát triển kinh tế của Tây Nguyên với Đông Nam Bộ và các tỉnh Duyên hải Miền Trung là nông nghiệp gắn với công nghiệp chế biến chuỗi giá trị sản phẩm mang thương hiệu quốc gia có khả năng tham gia thị trường quốc tế (như cà phê, chè, hồ tiêu...). Ban hành cơ chế chính sách đặc thù liên kết sản xuất nông nghiệp, xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, tạo chuỗi gắn với chế biến sâu, tạo giá trị gia tăng cao, mang lại cho nông dân Tây Nguyên lợi ích lớn và bền vững - phải coi đây là giải pháp mang tính chiến lược quan trọng hàng đầu đối với Tây Nguyên. Trên cơ sở các tiềm năng, lợi thế về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sản xuất và nguồn lực của các địa phương, cần tiến hành rà soát, đánh giá và xác định lại các sản phẩm mũi nhọn của vùng; đánh giá lại đặc điểm và cấu trúc chuỗi giá trị nhằm xây dựng đề án phát triển thương hiệu quốc gia cho một số sản phẩm chủ lực (cà phê, hồ tiêu, cao su, chè, mía đường, sắn...); xây dựng chiến lược quảng bá thương hiệu cho các sản phẩm; từng bước xây dựng hệ thống quản trị thương hiệu sản phẩm Tây Nguyên [36,37].

Để nâng cao vị thế của các sản phẩm nông sản có lợi thế cạnh tranh của Tây Nguyên, cần thúc đẩy hình thành và phát triển các liên kết theo chuỗi giá trị đối với một số sản phẩm nông nghiệp chủ lực của vùng (trước hết là cà phê, hồ tiêu) trên cơ sở liên kết giữa các doanh nghiệp, các cơ sở, các hộ sản xuất kinh doanh từ cung ứng các yếu tố đầu vào đến sản xuất và chế biến sâu, tạo ra sản phẩm tiêu dùng cuối cùng có giá trị gia tăng và chất lượng cao, đáp ứng được yêu cầu của thị trường và mang đặc trưng riêng của vùng; chú trọng khâu bảo quản, chế biến. Xác định một số sản phẩm mũi nhọn để xây dựng đề án phát triển thương hiệu quốc gia Tây Nguyên cho một số sản phẩm chủ lực; xây dựng

và quảng bá thương hiệu Tây Nguyên cho các sản phẩm toàn vùng, xây dựng hệ thống quản trị thương hiệu sản phẩm Tây Nguyên. Thực hiện liên doanh, liên kết, hình thành chuỗi giá trị sản phẩm cây công nghiệp (cà phê, hồ tiêu...) bền vững, từ sản xuất đến thu mua - chế biến - bảo quản - tiêu thụ sản phẩm (theo tiêu chuẩn 4C, GAP,...), vừa bảo đảm nâng cao chất lượng sản phẩm, tạo ra vùng nguyên liệu ổn định cho doanh nghiệp; đồng thời, góp phần nâng cao thu nhập cho người nông dân (tránh việc tranh mua, tranh bán, hoặc ép giá). Xây dựng và hoàn thiện cơ chế chính sách hỗ trợ việc liên kết phát triển chuỗi giá trị sản phẩm nông nghiệp chủ lực, xây dựng thương hiệu và phát triển thị trường tiêu thụ các nông sản chủ lực vùng Tây Nguyên. Hoàn thiện thể chế phân công, phân cấp giữa Trung ương và địa phương tiến tới hình thành tổ chức chủ trì điều phối liên kết phát triển chuỗi giá trị cho từng loại sản phẩm nông nghiệp chủ lực (cà phê, hồ tiêu, cao su...) của vùng nhằm thích ứng với điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và môi trường hợp tác kinh tế quốc tế, nâng cao sức cạnh tranh của Vùng. Thực hiện liên kết phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao giữa các tỉnh trong vùng và giữa Tây Nguyên với các vùng Đông Nam Bộ, duyên hải miền Trung có tiềm năng và lợi thế so sánh. Thúc đẩy tập quán canh tác bền vững trong đó có chú ý đến các vấn đề cải thiện cảnh quan nông nghiệp và bảo vệ tài nguyên tự nhiên. Xây dựng các mô hình nông nghiệp cảnh quan phục vụ du lịch nông nghiệp sinh thái nhằm tăng thu nhập cho doanh nghiệp và người dân địa phương. Kết hợp phát triển lâm nghiệp với phát triển du lịch và nông nghiệp. Sớm nghiên cứu hình thành hội đồng điều phối ngành hàng cấp vùng của các tỉnh Tây Nguyên trên lĩnh vực nông, lâm nghiệp, do Bộ NN&PTNT chủ trì (tương tự như Ban Điều phối phát triển du lịch vùng Tây Nguyên do Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch chủ trì). Hội đồng điều phối ngành hàng cấp vùng là đầu mối xây dựng các quy hoạch, định hướng phát triển các chuỗi giá trị của vùng, đồng thời là cơ quan giám sát quá trình thực hiện các định hướng chính sách chung của vùng trên lĩnh vực nông lâm nghiệp; hướng đến mục tiêu phát triển ngành hàng xuất khẩu, tập trung quy mô

lớn, hiện đại, có tính cạnh tranh quốc tế cao; phát triển ngành hàng theo liên kết chuỗi giá trị từ sản xuất, chế biến đến tiêu thụ sản phẩm với quản trị hiện đại, hệ thống hạ tầng đồng bộ, sản phẩm có thương hiệu, chứng nhận chất lượng và an toàn thực phẩm. Xác định rõ chức năng của từng khu vực, địa phương dựa vào lợi thế gắn với vai trò của chuỗi như: sản xuất, phát triển chế biến, thương mại, làm cơ sở định hướng chính sách cho từng địa phương, hạn chế sự chồng chéo, dàn trải và thiếu đồng bộ về chính sách hỗ trợ. Trên cơ sở đó, xây dựng, hoàn thiện thể chế phân công, phân cấp giữa các địa phương tiến tới hình thành tổ chức chủ trì điều phối liên kết phát triển chuỗi giá trị cho từng loại sản phẩm nông nghiệp chủ lực (cà phê, hồ tiêu, cao su...) của vùng nhằm thích ứng với điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và môi trường hợp tác kinh tế quốc tế, nâng cao sức cạnh tranh của vùng. Nghiên cứu ban hành cơ chế chính sách đặc thù liên kết sản xuất nông lâm nghiệp gắn với xây dựng chính sách hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp. Xây dựng và hoàn thiện cơ chế chính sách hỗ trợ việc liên kết phát triển chuỗi giá trị sản phẩm nông nghiệp chủ lực, xây dựng thương hiệu và phát triển thị trường tiêu thụ các nông sản chủ lực vùng Tây Nguyên. Tổ chức liên kết giữa các doanh nghiệp, các cơ sở, các hộ sản xuất kinh doanh từ cung ứng các yếu tố đầu vào đến sản xuất và chế biến sâu, tạo ra sản phẩm tiêu dùng cuối cùng có giá trị gia tăng và chất lượng cao, đáp ứng được yêu cầu của thị trường và mang đặc trưng riêng của vùng; chú trọng khâu bảo quản, chế biến. Liên kết mở rộng thị trường bằng cách tổ chức các hoạt động quảng bá, xúc tiến thương mại, hội chợ quốc tế về cà phê, hội thảo quốc tế; xây dựng website của doanh nghiệp... nhằm nâng cao vị thế và sức cạnh tranh của cà phê và các sản phẩm nông nghiệp chủ lực của Tây Nguyên trên thị trường quốc tế; chủ động tìm cách bán hàng trực tiếp cho các nhà rang xay nhằm tăng giá trị hạt cà phê xuất khẩu đồng thời tiết giảm các chi phí trong kinh doanh. Triển khai thực hiện bộ hợp đồng mẫu chung giúp các doanh nghiệp chủ động hơn trong đàm phán với nhà nhập khẩu, tránh sự chi phối của nhà nhập khẩu. Nghiên cứu cơ chế lập, quản lý, sử

dụng quỹ bình ổn thu nhập người sản xuất cho mỗi ngành hàng. Trước mắt thành lập Quỹ hỗ trợ phát triển cà phê Việt Nam nhằm huy động nguồn lực trong và ngoài nước để hỗ trợ cho việc nghiên cứu, chuyển giao giống, công nghệ, quy trình sản xuất, chế biến; hỗ trợ các hoạt động liên kết trong sản xuất, chế biến và tiêu thụ; xúc tiến thương mại và xây dựng thương hiệu Lập quỹ từ năm giá cà phê cao để bù cho giá cà phê thấp để giúp ổn định thu nhập cho người dân. Đẩy mạnh các hình thức liên kết, hợp tác giữa các hộ dân, giữa hộ dân với doanh nghiệp, các cơ sở thu mua, cơ sở chế biến, xuất khẩu. Hỗ trợ, hướng dẫn xây dựng và phát triển các tổ hợp tác, HTX sản xuất kinh doanh các sản phẩm nông sản chủ lực hỗ trợ, đầu tư, trao đổi hàng hóa (hỗ trợ phân bón, đầu vào, thu mua lại nông sản với giá hợp lý...) nhằm giảm áp lực về nhu cầu tài chính cho người nông dân; đặc biệt là hướng dẫn các hộ dân liên kết, hợp tác với nhau, hợp tác với doanh nghiệp trong khâu bảo vệ sản phẩm, thu hoạch, chế biến... trên tinh thần tự nguyện cùng có lợi. Tăng cường liên kết trong tập huấn, đào tạo nâng cao kỹ thuật canh tác, tạo hình, thu hoạch, chế biến và bảo quản cho người dân; đồng thời đào tạo nâng cao trình độ quản lý doanh nghiệp, HTX, nhóm sản xuất; tăng cường nghiên cứu phát triển thị trường, tiêu thụ nội địa, quảng bá sản phẩm; thu hút, tận dụng các dự án; sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên đất, nước, thực hiện các hoạt động canh tác thích ứng với BĐKH; xây dựng chuỗi sản phẩm chặt chẽ.

- Liên kết hợp tác phát triển du lịch dựa trên cơ sở khai thác tối đa tiềm năng và lợi thế về tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên nhân văn (di sản, di tích lịch sử, văn hóa), tạo sự đột phá giúp ngành du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của từng địa phương và toàn vùng. Liên kết phát triển du lịch vùng Tây Nguyên đảm bảo tính bền vững, gắn với bảo vệ môi trường sinh thái, tôn tạo các tài nguyên du lịch tự nhiên và nhân văn; góp phần giữ gìn và phát huy giá trị văn hóa truyền thống các dân tộc thiểu số. Kết nối tuyến du lịch con đường Di sản Miền Trung với không gian văn hóa công Chiêng Tây Nguyên; Liên kết khai thác sản phẩm du lịch biển đảo, các di sản văn hóa Chăm.



- Về quản lý, bảo vệ tài nguyên rừng: Trước hết, phải đổi mới quan điểm, nhận thức về khai thác tiềm năng, thế mạnh của vùng Tây Nguyên trên cơ sở khai thác, sử dụng có hiệu quả các nguồn tài nguyên, nhất là tài nguyên rừng, đất đai, vì sự bền vững không chỉ của Tây Nguyên mà cả toàn khu vực và các thế hệ mai sau. Xác định phát triển lâm nghiệp gắn với phát triển vốn rừng, nâng cao độ che phủ và chất lượng rừng là vấn đề chiến lược kinh tế trong chiến lược chung về an ninh quốc phòng lâu dài. Sự nghiệp phát triển rừng và lâm nghiệp ở Tây Nguyên là sự nghiệp của Nhà nước và nhân dân, trong đó ý thức, vai trò bảo vệ rừng của nhân dân là nhân tố quan trọng. Cần sớm có một hệ thống pháp luật, chính sách chặt chẽ, đồng bộ nhằm xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng rừng; từng bước hình thành hệ thống quản lý rừng theo hình thức lâm nghiệp cộng đồng mang tính xã hội hoá cao; có cơ chế về hưởng lợi thích đáng, lâu dài, dễ tiếp cận nhằm bảo đảm lợi ích của người trồng rừng; xử lý tốt mối quan hệ giữa rừng với các cộng đồng dân cư, nhất là đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ. Ở các buôn làng còn rừng và gần rừng, gắn người dân thiểu số tại chỗ trở lại với rừng và thực hiện xã hội hóa nghề rừng theo hướng lâm nghiệp xã hội. Ngành lâm nghiệp cùng ban quản lý rừng chỉ làm nhiệm vụ giao rừng và quản lý rừng và chia sẻ nhiệm vụ bảo vệ rừng cho người dân và cộng đồng. Liên kết phát hiện thử nghiệm và lựa chọn các giống cây trồng có khả năng chống hạn, chịu nóng. Nghiên cứu ứng dụng CNSH để sản xuất các chế phẩm sinh học phục vụ nông nghiệp; cung cấp giống mới, trồng ghép, lai tạo nhằm chuyển đổi mạnh cơ cấu giống cây trồng và tập quán canh tác của nông dân.

**5.4.2. Liên kết 4 nhà: Nhà nước, nhà nông, doanh nghiệp, nhà khoa học trong sử dụng đất có hiệu quả; ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất lương thực, cây công nghiệp hàng hoá**

*a. Đối với Nhà nước*

- Nhà nước đóng vai trò đầu tàu trong liên kết: Các tỉnh tiếp tục có chính sách tốt nhất cho ngành nông nghiệp; khẩn trương có giải pháp cách mạng hơn trong việc thực hiện Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 10/6/2013 của Thủ tướng

Chính phủ về việc phê duyệt Đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững. Triển khai đồng bộ và quyết liệt Nghị định 57/2018/NĐ-CP về chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn và Nghị định 98/2018/NĐ-CP về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác, liên kết trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp nhằm khai thác tiềm năng lợi thế của nông nghiệp Tây Nguyên trong điều kiện BDKH và hội nhập quốc tế;

- *Chú trọng cải cách hành chính phục vụ kinh tế xã hội nói chung, doanh nghiệp nói riêng:* Tiếp tục cải cách hành chính theo hướng phục vụ công dân và doanh nghiệp với yêu cầu nhanh và chính xác, đáp ứng dịch vụ hành chính công đảm bảo sự hài lòng của khách hàng, đặc biệt là các chính sách liên quan đến thuế và hải quan phù hợp với thông lệ quốc tế. Xây dựng và đẩy mạnh các hình thức tổ chức sản xuất, dịch vụ có hiệu quả ở nông thôn. Nâng cao tỷ trọng ngành dịch vụ trong nông nghiệp, đặc biệt là dịch vụ khoa học trong nông nghiệp hiện nay còn yếu kém chưa đáp ứng yêu cầu hội nhập. Tiếp tục xây dựng các cơ chế chính sách nhằm tiếp tục đổi mới phát triển hợp tác xã, tổ hợp tác, hỗ trợ kinh tế tập thể về đào tạo cán bộ quản lý, trợ giúp kỹ thuật và chuyển giao công nghệ, xúc tiến thương mại... Khuyến khích phát triển các mối liên kết tự nguyện, các liên minh trong tổ chức sản xuất, dịch vụ đầu vào, chế biến, tiêu thụ sản phẩm giữa nông hộ với doanh nghiệp, tổ chức khoa học, hiệp hội ngành hàng (doanh nghiệp là trung tâm). Từng địa phương ban hành các chính sách đặc thù phù hợp để thu hút đầu tư vào nông nghiệp hiệu quả và cách mạng hơn.

- *Ban hành cơ chế, chính sách phát triển đặc thù đối với khu vực Tây Nguyên:* Xây dựng và hình thành cơ chế liên kết vùng, liên kết theo chuỗi giá trị, chuỗi sản phẩm giữa các địa phương, giữa các doanh nghiệp, giữa các thành phần kinh tế, hộ gia đình. Đồng thời, kiện toàn và hoàn thiện các luật về doanh nghiệp vừa và nhỏ; xây dựng hệ thống dịch vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, nâng cao chỉ đạo và dịch vụ của Chính phủ dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ; ủng hộ hợp tác nhiều mặt giữa doanh nghiệp vừa và nhỏ với các doanh nghiệp

lớn, xây dựng thể chế hợp tác phân công sản xuất và kinh doanh giữa các doanh nghiệp lớn, vừa và nhỏ. Nhà nước làm vai trò đầu tàu liên kết nhà khoa học, nhà doanh nghiệp và nhà nông để sản xuất và tiêu thụ nông sản với quy mô, số lượng ngày càng sâu hơn và hiệu quả cao hơn.

- *Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trên cơ sở tổ chức sản xuất gắn với thị trường*: Tổ chức lại sản xuất dựa trên nguyên tắc gắn chặt với thị trường, quy hoạch vùng sản xuất, cơ cấu sản phẩm, nhất là các sản phẩm chủ lực của vùng Tây Nguyên phát huy vai trò, thế mạnh của từng vùng địa phương; tổ chức liên kết nông dân sản xuất hàng hóa, tạo dựng liên kết tiêu thụ sản phẩm theo chuỗi ngành hàng một cách minh bạch, tạo sự liên kết chặt chẽ;

- *Nhà nước đóng vai trò đầu tàu trong liên kết để đầu tư đồng bộ các nguồn lực trong liên kết 4 nhà*: Các cấp chính quyền vùng Tây Nguyên cần triển khai đồng bộ các giải pháp, quyết liệt hơn để nông nghiệp phát triển bền vững, hiện đại theo nguyên lý: “Lấy KHCN làm khâu đột phá; triển khai đồng bộ NNƯDCNC là yêu cầu tất yếu để nâng cao năng suất, chất lượng; thực hiện triệt để tái cơ cấu ngành nông nghiệp; khai thác tối ưu lợi thế so sánh giá trị tổng hợp ngành hàng; chú trọng bảo vệ môi trường sinh thái trong điều kiện BĐKH để nâng cao năng lực cạnh tranh nông sản trong quá trình hội nhập quốc tế”.

#### *b. Đối với nhà nông*

- *Nông dân đóng vai trò vừa là chủ thể vừa là vệ tinh trong liên kết sản xuất với doanh nghiệp*: Nông dân cần tiếp cận và mạnh dạn ứng dụng KHCN trong sản xuất, luôn trăn trở trên vườn cây của mình; sản xuất hàng hóa theo yêu cầu kỹ thuật của doanh nghiệp. Chủ động sản xuất NNƯDCNC, nông nghiệp thông minh và nông nghiệp hữu cơ. Luôn sẵn sàng liên kết với doanh nghiệp và nhà khoa học trong suốt quá trình sản xuất của mình;

- *Tổ chức sản xuất có chứng nhận là yêu cầu tất yếu tham gia chuỗi giá trị toàn cầu*: Nông dân cần phải sát cánh cùng doanh nghiệp trong việc áp dụng các tiêu chuẩn ATTP; sản xuất có chứng nhận như: GlobalGAP, VietGAP, VietGAHP, HCCP, ISO, Organic, GMP, UTZ,... Đẩy mạnh áp dụng cơ giới

hóa, tự động hóa toàn bộ quá trình sản xuất, nhất là khâu chăm sóc và thu hoạch để giảm giá thành sản xuất. Các tỉnh cần bám sát tùy theo điều kiện thực tiễn về điều kiện sinh thái từng vùng, lợi thế cây trồng, sự sẵn sàng và năng động của doanh nghiệp và nông dân để khuyến khích liên kết đầu tư khai thác tiềm năng.

*c. Đối với doanh nghiệp*

- *Doanh nghiệp đóng vai trò hạt nhân trong liên kết chuỗi với nông dân:* Doanh nghiệp là chủ thể nhạy bén về thị trường; có nguồn nhân lực và tài lực dồi dào. Do đó hỗ trợ đầu vào cho nông dân như cung ứng vật tư, tập huấn kỹ thuật và tiêu thụ nông sản cho nông dân; định hướng sản xuất cho nông dân đảm bảo yêu cầu chất lượng với giá thành hợp lý;

- *Cần tiếp tục đổi mới quan hệ sản xuất phù hợp:* Từng bước chuyển dần quy mô kinh tế nông hộ sang kinh tế hợp tác (tổ hợp tác, hợp tác xã); thực hiện liên kết sản xuất đa chiều; có cơ chế hình thành các hợp tác xã nông nghiệp đa ngành, đa quản trị (mô hình doanh nghiệp chuyên doanh trong hợp tác xã). Doanh nghiệp chú trọng liên kết chặt chẽ giữa doanh nghiệp với nông dân sản xuất theo chuỗi giá trị đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế;

Doanh nghiệp vùng Tây Nguyên cần chọn cho mình một chiến lược phát triển nông nghiệp bền vững để phát huy những lợi thế, tham gia vào chuỗi giá trị vừa chú trọng thị trường gần 100 triệu dân, vừa cung ứng sản phẩm nông nghiệp toàn cầu. Để giá trị nông sản có sức cạnh tranh cao, sản xuất nông nghiệp bền vững, thì việc tổ chức sản xuất theo hướng toàn diện, hiện đại, đa chức năng trong nông nghiệp luôn là vấn đề đặt ra trước mắt và lâu dài, luôn là vấn đề lớn đặt ra ngành nông nghiệp Tây Nguyên tham gia vào chuỗi sản xuất cung ứng sản phẩm nông nghiệp toàn cầu. Vì vậy, việc đẩy mạnh liên kết chuỗi sản xuất để khai thác ngưỡng đội trần năng suất cây trồng; đột phá khâu chế biến nông sản và phát triển thị trường một cách khoa học và sáng tạo sẽ có tác dụng thúc đẩy sản phẩm nông nghiệp Tây Nguyên ngày càng có vị thế trong chuỗi nông nghiệp toàn cầu quy mô lớn.

*d. Đối với nhà khoa học*

- *Nhà khoa học với vai trò người dẫn dắt về khoa học công nghệ trong mối liên kết:* Với vai trò người dẫn dắt trong liên kết về khoa học công nghệ, do đó cần định hướng sản xuất phát triển đồng bộ nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp thông minh 4.0 và nông nghiệp hữu cơ. Cần tiến hành các hình thức đào tạo phong phú, đặc biệt là nguồn nhân lực chất lượng cao; cán bộ quản lý nhà nước, doanh nghiệp và nông dân để họ nắm vững các thành tựu khoa học công nghệ trong và ngoài nước, kiến thức thị trường và luật pháp quốc tế; làm thay đổi nhận thức doanh nghiệp và nông dân sản xuất nông sản trong thời kỳ hội nhập để họ chủ động điều chỉnh phương thức sản xuất đảm bảo các yêu cầu thích ứng với biến đổi khí hậu và hội nhập quốc tế;

- *Nghiên cứu giải quyết những vấn đề cấp thiết từ thực tiễn sản xuất:* Chú trọng nghiên cứu các giống cây trồng mới có năng suất cao, chất lượng tốt có tính cạnh tranh cao phù hợp với điều kiện sinh thái từng vùng; nghiên cứu quy trình kỹ thuật phù hợp với từng vùng, tập trung công nghệ chế biến bảo quản sau thu hoạch, đặc biệt là chế biến cây ăn quả, vì hiện nay cây ăn quả toàn vùng Tây Nguyên khoảng 74 ngàn ha nếu không chú trọng sẽ ảnh hưởng đầu ra; định hướng ứng dụng cơ giới hóa trong canh tác. Từng bước đột phá phát triển, tạo cuộc cách mạng nông nghiệp vùng Tây Nguyên theo hướng toàn diện, bền vững, hiện đại và đa chức năng.

- *Cần đột phá trong nghiên cứu khoa học để khoa học trở thành động lực phát triển sản xuất:* Thực hiện huy động tối đa các nguồn lực xã hội hóa các hoạt động nghiên cứu khoa học; song song với đầu tư ngân sách nghiên cứu khoa học do tổ chức và cá nhân thực hiện theo Luật khoa học và công nghệ, đồng thời khuyến khích, tôn vinh và ghi nhận các tổ chức và cá nhân không sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước nghiên cứu khoa học mà tạo ra các sản phẩm khoa học, công nghệ có tính mới, mang lại giá trị làm lợi cho cộng đồng dân cư cao của địa phương hay của quốc gia như mô hình của Nhật Bản, Hàn Quốc, Mỹ, Israel, Australia,... Có giải pháp đẩy mạnh thị trường khoa học công nghệ để khoa học công nghệ đóng góp ngày càng cao các yếu tố năng suất tổng hợp.

- *Chuyển mạnh KHCN mang tính ứng dụng cao*: Thực hiện xã hội hóa trong nghiên cứu triển khai cho các tổ chức, cá nhân nghiên cứu, sản xuất, nhập khẩu giống vật nuôi, cây trồng mới có năng suất, chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của thị trường, đồng thời tiếp tục thu hút đầu tư để các doanh nghiệp tổ chức sản xuất và liên kết với nông dân để chuyển giao kỹ thuật vào sản xuất trên quy mô lớn với cây trồng, vật nuôi có lợi thế so với quốc tế và khu vực. Nông nghiệp Tây Nguyên phải giữ thế chủ động có sẵn một lượng hàng hóa quy mô đủ lớn, đồng thời xây dựng thương hiệu quốc gia, khu vực và quốc tế có tính cạnh tranh cao để tham gia thị trường các nước thành viên CPTPP và EVFTA theo phân khúc thị trường nào thuận lợi thì xâm nhập khai thác toàn diện.

Cần có cuộc cách mạng đối với ngành nông nghiệp trước yêu cầu hội nhập tham gia các hiệp định thương mại, đặc biệt là các hiệp định thương mại tự Do thế hệ mới trong điều kiện hội nhập quốc tế hiện nay.

Trong điều kiện hội nhập quốc tế hiện nay, nông nghiệp Tây Nguyên vừa có nhiều cơ hội, song cũng có nhiều thách thức đan xen. Trong vô vàn khó khăn thách thức vẫn phải tìm ra thế mạnh để mở đường cho nông nghiệp Tây Nguyên cất cánh, hội nhập quốc tế. Do đó, cần cuộc cách mạng trong nông nghiệp, lấy NNƯDCNC làm khâu đột phá để nông sản vùng Tây Nguyên tham gia chuỗi giá trị toàn cầu; cần tiếp tục đẩy mạnh việc áp dụng cơ giới hóa, tự động hóa trong toàn bộ quá trình sản xuất để giảm giá thành sản xuất. Vùng Tây Nguyên cần tập trung chỉ đạo sản xuất quyết liệt tùy theo điều kiện thực tiễn về điều kiện sinh thái, nhân lực, lợi thế cây trồng vật nuôi, sự sẵn sàng và năng động của doanh nghiệp và nông dân của từng địa phương để có các giải pháp phù hợp với sản xuất NNƯDCNC. Coi đây là cuộc cách mạng vừa trước mắt và lâu dài đối với nông nghiệp Tây Nguyên trong điều kiện BĐKH và hội nhập quốc tế.

Các tỉnh Tây Nguyên cần chủ động tiếp cận các dự án ODA để nâng cao năng lực quản trị, phát triển hạ tầng nông thôn, hỗ trợ HCN, hỗ trợ thị trường, các giải pháp thích ứng với BĐKH cho các tỉnh vùng Tây Nguyên...góp phần cho nông nghiệp Tây Nguyên cải thiện nhiều mặt, năng suất và chất lượng, tỷ

trọng giá trị xuất khẩu nông sản ngày càng tăng, góp phần tham gia chuỗi giá trị toàn cầu. Phát huy kết quả đạt được trong những năm qua, cần tiếp tục mở rộng hợp tác quốc tế toàn diện hơn để thu hút các nguồn vốn ODA và FDI nhằm thu hút các dự án trọng tâm để nâng cao năng lực quản lý, tiếp cận công nghệ mới, đầu tư trang thiết bị, tham gia trực tiếp sản xuất kinh doanh, tạo bước đột phá cho nông nghiệp Tây Nguyên trong tương lai, chủ động hội nhập quốc tế, nâng cao vị trí vai trò nhiệm vụ các bên trong liên kết 4 nhà để nâng cao hơn nữa sức cạnh tranh nông sản tham gia chuỗi toàn cầu; tạo đà để Tây Nguyên trở thành trung tâm nông nghiệp quốc gia và Đông Nam Á vào năm 2025 - 2030.

## **5.5. Giải pháp về tích tụ, tập trung đất đai, hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung**

### **5.5.1. Đề xuất cơ chế hoạt động thị trường quyền sử dụng đất; thiết lập cơ chế tạo quỹ đất để phục vụ phát triển nông nghiệp tập trung, quy mô lớn**

#### *a. Nâng cao năng lực sản xuất hàng hóa của các hộ nông dân, phát triển kinh tế trang trại, hợp tác xã kiểu mới, doanh nghiệp nông nghiệp*

Cả trước mắt và lâu dài kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại vẫn là đơn vị sản xuất cơ sở cơ bản của sản xuất nông nghiệp nước ta nói chung và ở Tây Nguyên nói riêng và là hai loại hình tổ chức sản xuất phổ biến trên thế giới. Vì vậy, cần có cơ chế, chính sách ưu đãi khuyến khích hộ nông dân tích tụ, tập trung ruộng đất, mở rộng quy mô sản xuất hàng hóa và năng lực làm chủ sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế trang trại, hình thành đội ngũ nông dân chuyên nghiệp có trình độ, năng lực quản trị kinh doanh, ứng dụng khoa học và công nghệ. Người nông dân được đào tạo về hạch toán kinh doanh, quản lý sản xuất, tiếp cận thị trường, bảo vệ môi trường, sử dụng đất...có tinh thần hợp tác sản xuất kinh doanh, sản xuất gắn với nhu cầu của thị trường [39].

Đổi mới và phát triển kinh tế hợp tác, xây dựng HTX kiểu mới trong nông nghiệp. Phát triển đa dạng các loại hình hợp tác xã, liên kết theo cả chiều ngang và chiều dọc; liên kết theo khu vực, theo ngành hàng, theo chuỗi sản xuất kinh doanh. Xây dựng hợp tác xã kiểu mới hoạt động đúng nguyên tắc tự

nguyên, tự chủ, quản lý dân chủ, bình đẳng, cùng có lợi, hỗ trợ nông dân sản xuất hiệu quả. Đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh của HTX, đồng thời hỗ trợ cho kinh tế hộ nông dân phát triển. Hợp tác xã trong nông nghiệp là tổ chức kinh tế hợp tác của những cá nhân, hộ gia đình sản xuất kinh doanh trong nông nghiệp nhiều rủi ro, lợi nhuận thấp, những đối tượng yếu thế trong xã hội vì vậy cần sự hỗ trợ tích cực của Nhà nước, hướng dẫn các, khuyến khích hình thành các hình thức hợp tác mới, liên kết sản xuất kinh doanh, đa dạng, liên kết giữa các thành phần kinh tế, lĩnh vực kinh tế để phát triển sản xuất nông nghiệp.

Xây dựng cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư trong nông nghiệp, nhất là doanh nghiệp chế biến và dịch vụ trong nông nghiệp, nông thôn. Phát triển nhiều loại hình doanh nghiệp phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh theo chuỗi sản phẩm, nhất là khi đi vào sản xuất hàng hóa nông sản chất lượng cao. Ưu tiên và hỗ trợ doanh nghiệp tích tụ, tập trung đất đai để đầu tư xây dựng nhà xưởng, khu NNƯDCNC, các doanh nghiệp có liên kết theo chuỗi từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm với các hộ nông dân tạo thành các chuỗi sản xuất kinh doanh bền vững. Sắp xếp và đổi mới các công ty TNHH nông lâm nghiệp một thành viên Nhà nước, chuyển các công ty nhà nước không cần nắm giữ 100% vốn điều lệ sang công ty cổ phần, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, vốn, tài nguyên rừng. Hỗ trợ phát triển các doanh nghiệp hộ gia đình với nhiều ngành nghề kinh doanh, các quy mô khác nhau, thúc đẩy chuyển dịch lao động, cơ cấu kinh tế nông thôn.

*b. Sửa đổi, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai*

Khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất, mở rộng hạn mức, các đối tượng nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để nâng cao quy mô sản xuất hộ gia đình. Thực hiện chính sách mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp lý, phù hợp với điều kiện đất đai của từng vùng và nhịp độ phát triển công nghiệp, dịch vụ. Đồng thời có chế định ngăn chặn tình trạng tích tụ ruộng đất và sử dụng theo kiểu “phát canh thu tô”.

Hoàn thiện cơ sở pháp lý về ruộng đất để cho các hộ nông dân thực sự là



đơn vị kinh tế tự chủ. Tôn trọng và đảm bảo đầy đủ các quyền quyền sử dụng, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, cho thuê, nhất là chế định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách liên quan đến thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng, khắc phục tình trạng tùy tiện, thiếu dân chủ, thiếu tôn trọng quyền và lợi ích của người dân, tạo cơ sở cho việc vận động công khai, minh bạch, hình thành thị trường đất nông nghiệp hoạt động hiệu quả, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động nông nghiệp, nông thôn. Hình thành hành lang pháp lý đẩy mạnh các hình thức cho thuê, sang nhượng, ủy thác canh tác, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... để hình thành các vùng sản xuất hàng hóa quy mô lớn. Đảm bảo “an ninh lương thực” quốc gia hiệu quả, có chính sách cân bằng và đảm bảo lợi ích thỏa đáng cho các vùng qui hoạch sản xuất sản xuất lúa để các hộ nông dân chủ động bảo vệ và yên tâm đầu tư phát triển sản xuất.

*c. Phát triển các hình thức liên kết sản xuất kinh doanh trong nông nghiệp theo chuỗi giá trị*

Đẩy mạnh quá trình “dồn điền đổi thửa”, hợp tác, liên kết sản xuất hình thành các “Cánh đồng mẫu lớn” phát triển nông nghiệp hàng hóa. Hoàn thiện chế định hợp đồng kinh tế, liên kết trong sản xuất nông nghiệp, nâng cao trách nhiệm các bên thực hiện cam kết trong liên kết sản xuất kinh doanh trong nông nghiệp, thúc đẩy phát triển nền nông nghiệp hàng hóa, hội nhập quốc tế, khắc phục tình trạng sản xuất nhỏ lẻ, manh mún của sản xuất hộ nông dân. Phát triển đa dạng các hình thức hợp tác, liên kết sản xuất kinh doanh trong nông nghiệp, hình thành các chuỗi sản xuất kinh doanh hiệu quả, bền vững. Khuyến khích phát triển các hình thức liên kết giữa các hộ nông dân hình thành HTX, liên kết với doanh nghiệp xây dựng vùng nguyên liệu và hỗ trợ các dịch vụ kỹ thuật, quy trình KHCN, tiêu thụ sản phẩm. Quy hoạch, xây dựng và phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, chất lượng cao gắn liền với hình thành các hình liên kết sản xuất theo chuỗi giá trị. Xây dựng cơ chế xử lý tranh chấp hợp đồng cho thuê đất, hợp đồng sản xuất nông sản theo hợp đồng

kinh tế và trọng tài đảm bảo thực hiện nghiêm thoả thuận cam kết giữa các bên.

*d. Phát triển ngành nghề nông thôn, đổi mới công tác đào tạo nghề gắn với chuyển dịch lao động nông nghiệp sang các ngành khác*

Lao động nông nghiệp dư thừa, thiếu việc làm, thu nhập thấp là trở ngại rất lớn trong quá trình tích tụ, tập trung ruộng đất, cơ cấu lại ngành nông nghiệp, xây dựng nền nông nghiệp hiện đại. Cần có cơ chế, chính sách khuyến khích xây dựng các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ở khu vực nông thôn, nhất là các ngành nghề sử dụng nhiều lao động. Đồng thời có chính sách đảm bảo lao động nông thôn dịch chuyển ra làm việc ở các đô thị có công ăn việc làm, ổn định đời sống, cư trú lâu dài ở địa phương đang làm việc để có thể yên tâm chuyển nhượng đất nông nghiệp cho các hộ ở lại sản xuất.

**5.5.2. Hoàn thiện các thể chế, chính sách pháp luật khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp**

*a. Hoàn thiện thể chế, chính sách pháp luật, cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân trong thu hồi đất*

- Xác định rõ và minh bạch hóa quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư, đặc biệt là trong mối quan hệ với các cơ quan nhà nước: (i) xác định nguyên tắc tính giá đất thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhằm thực hiện dự án cho chủ đầu tư có cân đối với giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; (ii) xác định trách nhiệm của các cơ quan nhà nước khi chậm giao đất cho chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư đã ứng vốn để thực hiện dự án.

- Bảo đảm công bằng và minh bạch các quyền và nghĩa vụ của người dân trong thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: (i) Để việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng và đúng quy định của pháp luật thì cần tách thẩm quyền giao đất và định giá đất ra hai cơ quan chuyên biệt hoặc giao cho cơ quan thứ ba có thẩm quyền độc lập xem xét lại quá trình định giá đất của cơ quan định giá đất. Mặt khác, nên quy định chặt chẽ việc gửi tiền bồi thường vào ngân hàng và xác định chính xác hệ thống ngân hàng được gửi. Theo lẽ công bằng, từ thời điểm cơ

quan nhà nước tiếp nhận đất đai cũng là thời điểm mà tiền bồi thường đã thuộc về người dân, dù họ nhận hay chưa nhận tiền, nên phải quy định cho họ hưởng lãi suất đó; (ii) Cần phải “tổ chức thực hiện có hiệu quả phương án đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi. Nghiên cứu phương thức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ để bảo đảm ổn định đời sống lâu dài cho người có đất bị thu hồi”. Trong các tiêu chí đánh giá hiệu quả của dự án phải có tiêu chí báo cáo về số lượng người dân mất đất nông nghiệp được đào tạo và được giải quyết việc làm ổn định. Những người bị thu hồi đất phải được gắn quyền lợi với các dự án đầu tư, không bị đứng ngoài các dự án đầu tư dưới dạng có thể cho thuê đất, có thể góp vốn bằng đất, có thể được bồi thường bằng đất phi nông nghiệp trong dự án đầu tư; (iii) Vấn đề tái định cư được thực hiện theo các mục tiêu như: Tổ chức tốt việc tái định cư cho cả một cộng đồng dân cư gắn với môi trường sống, việc làm, sinh hoạt cộng đồng liên quan đến tập quán, văn hóa, tâm linh; bảo đảm quyền được hưởng lợi của cộng đồng từ thuế, phí và được hưởng giá ưu đãi mua sản phẩm của dự án; sự gắn kết lâu dài giữa dự án và cộng đồng dân cư tại địa phương sẽ bảo đảm tính bình đẳng, tự chủ giữa hai bên với sự gắn kết quyền lợi lâu dài.

- Xây dựng cơ chế, chính sách theo hướng cân bằng, chia sẻ lợi ích. Nguyên tắc chia sẻ lợi ích cần được phân ra thành hai thành phần: Chia sẻ lợi ích bằng tiền và chia sẻ lợi ích không bằng tiền và phải tính tới cơ chế chia sẻ những lợi ích lâu dài. Cơ chế chia sẻ lợi ích bằng tiền dài hạn được đưa ra với các mục tiêu: Thứ nhất là tạo cơ chế bồi thường bổ sung dài hạn cho dân cư bị thiệt hại; thứ hai là tạo nên nguồn vốn để phát triển cho địa phương; thứ ba là tạo nên quan hệ đối tác dài hạn giữa doanh nghiệp và cộng đồng dân cư địa phương dựa trên việc chia sẻ tiền thuê tài nguyên của dự án.

- Giải quyết trường hợp thu lợi từ bất động sản sau khi thu hồi đất. Trong điều kiện hiện nay, đối với các trường hợp mở rộng đường, dẫn đến một số hộ dân có bất động sản được ra mặt tiền, cần phải đảm bảo một số nguyên tắc sau:

+ Vận dụng quy định của Luật Đất đai năm 2013: “Đối với dự án hạ tầng

kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh”. Việc thu hồi đất ở vùng phụ cận, nếu thực hiện đúng quy định, có thể tạo nguồn thu lớn, góp phần giải quyết vấn đề vốn cho công tác giải phóng mặt bằng.

+ Trên cơ sở đó, có thể áp dụng phương án là các hộ dân ở mặt tiền sẽ lùi vào ngay phía sau thửa đất và các hộ dân ở trong hẻm, phía sau mặt tiền chuyển vào các khu tái định cư. Điều này một mặt vừa ổn định được địa bàn, mặt khác sẽ tiết kiệm được hàng nghìn tỷ đồng cho các dự án mở rộng đường sá. Tuy nhiên, để thực hiện được điều này, cần lưu ý về việc thống nhất cơ chế thực hiện, tuyên truyền, vận động để tạo sự đồng thuận và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân.

+ Đối với các trường hợp giá trị bất động sản tăng lên sau giải phóng mặt bằng như: nhà ra mặt tiền, bị thu hồi diện tích nhỏ nhưng giá trị bất động sản tăng lên rất lớn... thì cần phải có sự điều tiết của Nhà nước.

- Kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật. Cần có sự phân công rành mạch, giao quyền và trách nhiệm cụ thể đối với các cấp, các ngành, đồng thời có cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện giải phóng mặt bằng đối với các cơ quan ban ngành có liên quan, kể cả ở cấp huyện và cấp xã. Trước hết, phải xử lý nghiêm những hành vi trồng cây, xây nhà đón đầu quy hoạch. Cần xử lý những hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trái phép và xây dựng nhà trái phép. Mặt khác, cần bổ sung trong pháp luật các hình thức xử lý đối với trường hợp trồng cây, thả cá, đắp mò... nhằm mục đích “tăng” tiền bồi thường trái pháp luật. Đồng thời, cần tăng cường giám sát đội ngũ cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ trong quản lý đất đai; xử lý nghiêm các trường hợp những nhiều, gây phiền hà cho người dân và doanh nghiệp; tạo cơ chế cho người dân phản ánh tình trạng cán bộ, công chức cố tình những nhiều. Nên lập những đoàn kiểm tra thường xuyên và đột xuất, trực tiếp xuống cơ sở, thị sát dự án và tiếp xúc với một số hộ gia đình có đất bị thu hồi, đặc biệt là tại các dự án

kéo dài, có nhiều đơn khiếu nại, tố cáo, có khả năng thành điểm nóng; thành lập tổ giải quyết điểm nóng tại dự án với các cán bộ chuyên môn và có kỹ năng, kinh nghiệm. Từ đó, phải xử lý nghiêm những hành vi vi phạm pháp luật và công khai, minh bạch kết quả giải quyết này.

*b. Chính sách hỗ trợ nông dân, khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp*

Chính phủ đã ban hành các chính sách hỗ trợ cụ thể như sau:

- Miễn, giảm tiền sử dụng đất;
- Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của Nhà nước;
- Hỗ trợ tập trung đất đai;
- Tiếp cận, hỗ trợ tín dụng;
- Hỗ trợ doanh nghiệp nghiên cứu, chuyển giao NNUDCNC;
- Hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực, phát triển thị trường;
- Hỗ trợ đầu tư cơ sở bảo quản, chế biến nông sản; giết mổ gia súc, gia cầm; chế tạo thiết bị, linh kiện, máy nông nghiệp; sản xuất sản phẩm phụ trợ;
- Hỗ trợ doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công và đầu tư kết cấu hạ tầng nông nghiệp, nông thôn.

***5.5.3. Quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; quyền tiếp nhận đất đai; chế độ quản lý, sử dụng đất trồng lúa; chính sách pháp luật về thuế thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất***

*a. Quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân*

Quy định pháp luật về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được quy định cụ thể tại Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất ở Tây Nguyên là không quá 20 ha cho mỗi loại đất, gấp năm lần so với hạn mức được quy định tại Nghị quyết số

1126/2007/NQ-UBTVQH.

- Đối với đất trồng cây lâu năm, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng được chia theo hai khu vực như sau:

+ Đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng không quá 100 ha. Hạn mức này đã được nới rộng gấp năm lần so với quy định tại Nghị quyết của UBTVQH số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

+ Đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng không quá 300 ha, gấp 6 lần hạn mức tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

- Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng.

+ Đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất không quá 150 ha, gấp 3 lần so với hạn mức được quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

+ Đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất không quá 300 ha, nới rộng hơn 3 lần so với quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Pháp luật cho phép hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không chỉ trong phạm vi một tỉnh mà còn có thể trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp này, tổng diện tích được nhận chuyển nhượng trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất. Điều này cho thấy, Nhà nước đã tạo điều kiện tối đa cho người sử dụng đất khi họ nhận chuyển quyền sử dụng đất, được nâng mức tích tụ đất đai nhằm phát triển sản xuất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản) thì hạn mức nhận

chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định theo từng loại đất được quy định như trên. Như vậy, đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong trường hợp cùng lúc nhận chuyển quyền sử dụng nhiều loại đất, pháp luật không khống chế tổng hạn mức được nhận chuyển nhượng mà chỉ khống chế hạn mức nhận chuyển quyền đối với từng loại đất cụ thể.

Trước đây, giới hạn mức diện tích được nhận chuyển quyền nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là cách thức để nhà nước quản lý đảm bảo công bằng giữa mọi công dân với nhau, ngoài ra còn là để không được hình thành "địa chủ mới", tức những người nhiều ruộng đất chỉ thực hiện việc phát canh thu tô, không trực tiếp lao động mà chỉ dùng đất để thu lợi.

Quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế, nhiều quy định pháp luật về giới hạn mức diện tích được nhận chuyển quyền nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không còn phù hợp như đã trình bày ở trên. Do vậy, Nhà nước cần xây dựng các chính sách khác để kiện toàn các chế định này như sau:

+ Nhà nước cần bổ sung, hoàn thiện một số nội dung còn thiếu sót trong quy định pháp luật như hoàn thiện khái niệm thống nhất về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất; quy định các công cụ cũng như giao trách nhiệm cho cơ quan nhà nước cụ thể trong công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên hành vi người sử dụng đất vượt hạn mức để tránh đùng đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan nhà nước. Quan trọng nhất, sớm xây dựng hệ thống ngân hàng đất đai trên toàn lãnh thổ cả nước nhằm để dành kiểm soát hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình.

+ Hạn mức nhận chuyển quyền SDD nông nghiệp hiện nay không còn phù hợp với tình hình phát triển nền nông nghiệp của nước ta nói chung và các tỉnh vùng Tây nguyên nói riêng. Vì vậy, pháp luật nên sớm thay đổi hạn mức này theo hướng mở rộng diện tích được nhận chuyển quyền SDD nông nghiệp tùy thuộc vào từng khu vực địa lý cụ thể. Sự cải cách này sẽ giảm thiểu nhiều rủi ro pháp lý cho người có đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền [48].

Hiện nay, hầu hết diện tích đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Trong khi đó, cơ cấu nền kinh tế đang chuyển dịch theo hướng nhiều thành phần kinh tế khác ngoài cá nhân, hộ gia đình cũng quan tâm đến đầu tư, phát triển kinh doanh trên đất nông nghiệp, điều này làm cho thị trường bất động sản nông nghiệp rất sôi động. Vì vậy, ngoài mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền SDD nông nghiệp cho cá nhân, hộ gia đình thì Nhà nước nên xem trọng việc tạo thêm nhiều điều kiện để các thành phần kinh tế khác, cụ thể là doanh nghiệp có thể tiếp cận trực tiếp nhiều hơn với đất nông nghiệp như mở rộng các dự án sử dụng đất nông nghiệp có ưu tiên cho các doanh nghiệp đổi mới sáng tạo; loại bỏ các thủ tục hành chính không cần thiết trong quá trình bồi thường cho cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp; giảm bớt các loại thuế, lệ phí đối với doanh nghiệp nhằm giúp doanh nghiệp có thêm nguồn lực để đầu tư, phát triển các dự án nông nghiệp sạch đồng thời đây cũng là biện pháp giúp doanh nghiệp có thể bồi thường mức tương xứng, đẩy nhanh quá trình di dời của người dân;...

*b. Quyền tiếp nhận đất đai*

Quyền tiếp cận thông tin về đất đai là quyền mà người sử dụng đất cần được tiếp cận các thông tin về đất đai do Nhà nước nắm giữ, nhằm thỏa mãn các nhu cầu hợp pháp về đất đai của mình cũng như để thực hiện các quyền cơ bản khác mà pháp luật ghi nhận. Vì vậy, việc bảo đảm quyền tiếp cận thông tin về đất đai là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước liên quan nhằm bảo đảm cho công dân được tiếp cận các thông tin về đất đai thuộc quyền sở hữu của mình và các thông tin đất đai được công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo thông tin sẽ được tiếp cận đúng, đủ và kịp thời. Để quyền này được thực hiện có hiệu quả cần đảm bảo các yếu tố sau:

- Bảo đảm về kinh tế để đảm bảo được việc công bố thông tin đất đai trên các phương tiện thông tin đại chúng, có thể thuận tiện công bố cho người dân được biết về các vấn đề liên quan đến đất đai trong nước.

- Bảo đảm về chính trị: Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá



của quốc gia, là tư liệu sản xuất quan trọng của con người. Đảng và Nhà nước ta đã luôn cố gắng cải thiện công tác quản lý đất, đặc biệt là ở việc điều chỉnh các chế độ sở hữu đất.

- Bảo đảm về văn hóa: Mỗi vùng miền, mỗi cá nhân có sự nhận thức và tư duy khác nhau nên tồn tại những quan điểm, nhu cầu khác nhau về quyền tiếp cận thông tin. Hơn nữa, những ảnh hưởng của văn hóa làng mạc, xóm giềng với tình hình thông tin được truyền đạt từ đời này sang đời khác cũng khiến cho việc kiểm soát thông tin trở nên khó khăn hơn. Mức độ tiếp cận thông tin trong lĩnh vực đất đai cũng phụ thuộc vào sự phát triển kinh tế, điều kiện lịch sử, địa lý, đặc điểm văn hóa, khả năng, ý chí của người sử dụng đất.

- Bảo đảm về mặt pháp lý là tổng thể các quy định của pháp luật về công cụ, phương tiện pháp lý nhằm bảo đảm thực hiện quyền tiếp cận thông tin trong quá trình thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Việc này gồm việc ghi nhận đầy đủ nội dung quyền, cách thức thực hiện quyền và quy định pháp lý bảo vệ trước hành vi xâm phạm quyền.

#### *c. Chế độ quản lý, sử dụng đất trồng lúa*

Để tăng cường quản lý nhà nước đối với chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cần thiết phải thực hiện theo các giải pháp sau:

- Nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch về sử dụng đất;
- Hoàn thiện chính sách phục vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa;
- Nâng cao vai trò, năng lực và hiệu quả của bộ máy quản lý nhà nước đối với chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa;
- Tăng cường kiểm tra, phát hiện và xử lý nghiêm minh những sai phạm luật pháp có liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa;
- Tăng cường thông tin, tuyên truyền và giáo dục, thuyết phục nhân dân:

#### *d. Chính sách pháp luật về thuế thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Hiện nay, chính sách thuế thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn một số qui định chưa đảm bảo phù hợp với thực tiễn luôn biến đổi, nên ảnh hưởng

đến quá trình thực thi chính sách thuế cũng như ảnh hưởng đến mục tiêu ban hành chính sách thuế như: (1) Mức thu thuế đất còn thấp, vừa ảnh hưởng đến thu ngân sách, vừa tác động đến vai trò kiểm tra, kiểm soát của Nhà nước đối với đất đai, ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất hiệu quả; (2) Giá đất làm căn cứ tính thuế đất khi có hoạt động chuyển nhượng còn hạn chế. Khung giá đất do UBND tỉnh, ban hành thường thấp hơn so với giá giao dịch trên thị trường, từ đó tạo ra kẽ hở cho tham nhũng từ đất đai và tăng siêu lợi nhuận cho doanh nghiệp đầu tư bất động sản; (3) Các chính sách thuế và thu khác đối với đất đai chưa thể hiện được nguyên tắc phân phối địa tô giữa người SDD và người sở hữu, làm thất thoát các nguồn lợi do đất đai mang lại từ Nhà nước chuyển sang người sử dụng và chiếm giữ đất đai. Những quy định thuế suất đang thực hiện đối với thu tiền SDD đã gây ra thất thu cho ngân sách, nhất là đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá. Do vậy, để hoàn thiện chính sách pháp luật về thuế thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cần thiết phải:

- Hoàn thiện chính sách thuế và thu khác đánh vào đất đai, đặc biệt là xác định mức thu hợp lý nhằm tăng cường vai trò kiểm soát của các cơ quan quản lý nhà nước đối với đất đai, góp phần đảm bảo SDD có hiệu quả.

Việc đánh thuế đất ở mức thấp khi xác lập quyền sở hữu và quyền SDD sẽ giúp cho công tác quản lý tài sản của Nhà nước được thuận lợi hơn. Khi đó, có thể áp dụng mức thuế thu hàng năm cao để tạo nguồn thu thường xuyên và ổn định cho ngân sách. Việc thu thuế hàng năm ở mức cao sẽ có lợi thế:

(i) Các đối tượng nộp thuế khó có thể tránh thuế một cách hợp pháp do bất động sản khó di chuyển, khó che giấu.

(ii) Đây được coi là hình thức bổ sung của thuế thu nhập, đặc biệt trong điều kiện phạm vi đánh thuế thu nhập cá nhân còn nhiều hạn hẹp và trình độ quản lý còn yếu kém. Thuế đánh vào bất động sản cho phép tính đến khả năng toàn bộ của người nộp thuế một cách đầy đủ nhất. Những người sở hữu nhiều bất động sản sẽ có thu nhập cao hơn và sẽ bị đánh thuế nhiều hơn để đảm bảo công bằng xã hội.

(iii) Sẽ có tính khả thi về mặt hành chính vì cơ sở tính thuế (diện tích tính thuế) không thay đổi nhiều qua thời gian. Hơn nữa, trong trường hợp đã quản lý được chủ sở hữu (hay sử dụng) bất động sản, nếu có hiện tượng trốn thuế, Nhà nước có thể thực hiện các biện pháp mang tính cưỡng chế như đóng băng bất động sản không cho giao dịch, tịch thu và bán... để nhằm thu đủ số thuế.

(iv) Có thể làm giảm nạn đầu cơ hoặc ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của các nhà đầu tư, tăng tính hiệu quả của đất trong quá trình sử dụng nếu áp dụng mức thu hàng năm cao.

- Với mức điều tiết về thuế đánh vào đất khi chuyển nhượng quyền sở hữu và quyền sử dụng thấp, số giảm thu không mất đi mà có thể chuyển thành số thu về thuế đất hàng năm. Thực chất là san sẻ mức động viên ở khâu xác lập quyền sở hữu và quyền SDD sang thuế thu hàng năm. Hơn nữa, do tính chất thu dần hàng năm nên xét về dài hạn mức động viên hoàn toàn có khả năng cao hơn so với thu một lần.

- Ngành Thuế phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường ở các địa phương khai thác CSDL về đất đai phục vụ cho công tác quản lý thuế, vừa hạn chế thất thu lại vừa nâng cao vai trò kiểm soát của cơ quan quản lý. Theo đó, có hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý đất đai hiện đại và vận hành theo mô hình tập trung với các phần mềm chuyên dụng để cung cấp và trao đổi chính xác, kịp thời các thông tin đất đai phục vụ nhu cầu quản lý và sử dụng. Cơ quan thuế phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố thực hiện việc rà soát, lập hồ sơ phục vụ việc xử lý các vi phạm đất đai nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc hoàn thiện hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Đẩy nhanh quá trình cải cách và đơn giản hoá thủ tục hành chính về thuế đánh vào đất mang lại lợi ích thiết thực cho người nộp thuế và giảm thiểu chi phí hành thu cho cơ quan thuế.

- Phối hợp với các cơ quan, ban, ngành có liên quan nhằm đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo tránh tình trạng đầu cơ đất, hạn chế tình trạng lãng phí trong sử dụng đất. Theo đó, cần phối hợp với UBND các

ting, thành phố ở các cấp, phòng địa chính, phòng tài nguyên và môi trường... để quản lý diện tích và đối tượng sử dụng đất có hiệu quả.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra trong quá trình quản lý và SDD; Phát hiện và chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm; ử lý nghiêm minh các trường hợp vi phạm pháp luật thuế trong lĩnh vực đất đai. Thực hiện tốt quá trình giám sát của Quốc hội và HĐND các cấp, khuyến khích nhân dân tham gia vào quá trình giám sát việc thực thi chính sách pháp luật thuế đánh vào đất đai, đảm bảo việc SDD tiết kiệm và có hiệu quả.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế nhằm nâng cao ý thức tuân thủ trong thực hiện nghĩa vụ thuế nói chung và thuế đánh vào đất đai nói riêng. Bản chất của các khoản thu và thuế đánh vào đất đai chính là Nhà nước (người có quyền sở hữu về đất) thu lại phần địa tô chênh lệch do đất mang lại. Hơn nữa, trong một số trường hợp giá trị của đất sẽ tăng do dịch vụ công cộng của Nhà nước; do được Nhà nước quản lý, theo dõi, bảo vệ bằng một số biện pháp hành chính đặc biệt có lợi cho các chủ có quyền sử dụng. Các chính sách thuế và thu khác vào tài sản chủ yếu nhằm bù đắp các khoản chi của Nhà nước cho các dịch vụ công cộng và quản lý tư pháp liên quan đến đất đai.

#### ***5.5.4. Chính sách hỗ trợ tín dụng cho thuê đất, mua đất nông nghiệp để khuyến khích những hộ nông dân sản xuất giỏi tích tụ ruộng đất đồng thời đánh thuế cao đối với trường hợp bỏ hoang đất đai***

- Nhà nước cần ban hành những chính sách hỗ trợ tài chính, miễn giảm thuế nhận chuyển quyền sử dụng đất, hỗ trợ các tổ chức cá nhân thuê ruộng đất để tích tụ, tập trung ruộng đất mở rộng quy mô phát triển nông nghiệp hàng hóa. Ban hành chính sách tín dụng, thuế ưu đãi ứng dụng công nghệ cao trong nông nghiệp thúc đẩy phát triển nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao; xây dựng liên kết liên kết giữa các chủ thể để hình thành các chuỗi liên kết sản xuất kinh doanh hiệu quả và bền vững. Mở rộng đối tượng, phát triển các hình thức bảo hiểm sản xuất nông nghiệp.

- Đa dạng các hình thức và tổ chức tín dụng ở nông thôn (Nhà nước,

doanh nghiệp, tín dụng nhân dân...) để tăng quy mô vốn huy động cũng như cho vay thông qua tổ chức Hội nông dân, qua các tổ chức cộng đồng, tổ chức hợp tác để mở rộng phạm vi hoạt động cho thị trường tín dụng ở nông thôn, giảm chi phí giao dịch cho hệ thống ngân hàng. Mở rộng các hình thức bảo lãnh tín dụng, khắc phục tình trạng các hộ nông dân và các doanh nghiệp nông nghiệp rất thiếu vốn sản xuất kinh doanh mở rộng quy mô phát triển sản xuất hàng hóa.

- Việc thực hiện miễn thuế đất nông nghiệp trên thực tế còn một số tác động tiêu cực khi không tạo động lực thúc đẩy đối với nhiều đối tượng là tổ chức, cá nhân trong việc canh tác, sản xuất trên diện tích đất được giao, gây nên tình trạng hoang hóa, lãng phí đất. Có tình trạng đất nông nghiệp được giao không được canh tác hoặc canh tác không hiệu quả và có tình trạng thu mua đất nông nghiệp để chờ nhận đền bù khi các địa phương triển khai các các dự án đầu tư (đối với đền bù theo thỏa thuận). Do đó, đề nghị cần bổ sung các quy định chặt chẽ hơn về quy định xử phạt đối với các tổ chức, cá nhân được giao đất sản xuất nông nghiệp nhưng lại bỏ hoang hóa, tránh lãng phí nguồn lực đất đai, đồng thời có các chế tài xử lý vi phạm quản lý, sử dụng đất là thuộc phạm vi điều chỉnh trong Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

## **5.6. Giải pháp về chính sách, pháp luật quản lý đất đai ở Tây Nguyên**

### **5.6.1. Các định hướng lớn**

- Tái cấu trúc hệ thống và quản lý đất đai, xây dựng mô hình quản lý và các chính sách thích hợp để duy trì ổn định hệ thống chiếm hữu và quản lý đất đai theo hướng hình thành hệ thống chiếm hữu và quản lý nhiều tầng, nhiều hình thức, trong đó đặc biệt chú ý tới tác động tích cực của truyền thống chiếm hữu và quản lý cộng đồng đối với rừng, đất và nước. Thực tế ở Tây Nguyên đất đai đã đang được và quản lý nhiều tầng và đó là điều kiện thuận lợi cho việc tái cấu trúc này.

- Cần có mô hình quy hoạch sử dụng đất với cơ cấu cây trồng, vật nuôi phù hợp nhằm phát huy tiềm năng, lợi thế của vùng bảo đảm được việc khai thác có hiệu quả quỹ đất phục vụ các nhu cầu phát triển của vùng trong từng

thời kỳ, đồng thời chú trọng bảo vệ và phát triển rừng, khắc phục tình trạng phá rừng bừa bãi, vừa bảo đảm mục tiêu phát triển kinh tế, vừa bảo đảm mục tiêu bảo vệ môi trường, góp phần bảo tồn các giá trị văn hóa, lịch sử của đồng bào các dân tộc thiểu số tại chỗ.

- Đất và rừng mà các nông lâm trường đã chiếm cần phải trả lại cho buôn làng, khôi phục lại buôn làng. Giải thể các nông, lâm trường sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp không hiệu quả. Cụ thể:

+ Đối với các nông, lâm trường tiếp tục tồn tại phải cương quyết lập quy hoạch sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cắm mốc ranh giới nông, lâm trường và cấp giấy chứng nhận, thực hiện thống nhất một cơ chế cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với các nông, lâm trường.

+ Chuyển đổi các nông, lâm trường vùng sâu, vùng xa, vùng biên giới, vùng chiến lược quốc phòng... thành các đơn vị sự nghiệp và tiếp tục đầu tư, phát triển để hỗ trợ, tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo quốc phòng, an ninh tại địa phương.

- Cần có những biện pháp quyết liệt trong quản lý bảo vệ rừng để bảo tồn tính đa dạng sinh học, giữ vững cân bằng sinh thái trong khu vực và bảo vệ môi trường, góp phần vào việc phát triển bền vững tại Tây Nguyên. Cụ thể:

+ Coi việc phát triển lâm nghiệp ở Tây Nguyên là nhiệm vụ trước mắt và lâu dài để tăng độ che phủ, bảo vệ môi trường và nguồn nước không chỉ của khu vực mà là còn của cả nước.

+ Rà soát quy hoạch ba loại rừng: Rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất, chỗ nào chưa hợp lý cần điều chỉnh lại về ranh giới, diện tích để tránh tình trạng lấn chiếm gây trở ngại cho công tác quản lý, sử dụng rừng.

- Cần sớm nghiên cứu, đề xuất các phương án tổ chức và chuyển đổi mô hình công ty lâm nghiệp thành ban quản lý rừng để bổ sung thẩm quyền, lực lượng, phương tiện, thiết bị cần thiết thực thi nhiệm vụ quản lý, bảo vệ rừng có hiệu quả hơn. Đẩy mạnh việc phân quyền, chuyển giao quyền quản lý, bảo vệ rừng cho các Ban quản lý rừng, các công ty lâm nghiệp trên cơ sở gắn kết trách

nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi thì hiệu quả quản lý, bảo vệ rừng mới tăng lên.

- Sự nghiệp bảo vệ đa dạng tài nguyên sinh học cần được đặt ra trên quan điểm phát triển bền vững. Nghĩa là có chính sách và giải pháp bảo vệ cho được những loài thực vật, động vật đã và đang tồn tại ở địa phương, khôi phục số lượng của một số loài đã bị giảm trong thời gian qua gắn với các nhiệm vụ chiến lược phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của vùng.

- Tiếp tục đổi mới cơ chế khoán quản lý, bảo vệ rừng để tạo động lực bảo vệ rừng bền vững. Nghiên cứu cơ chế để người dân sống gần rừng có thể yên tâm với vai trò chủ rừng, có đủ thù lao để sống được với nghề rừng. Khắc phục tình trạng chế độ thù lao thấp, dẫn đến người nhận khoán quản lý rừng thiếu trách nhiệm, rừng bị chặt phá, đất lâm nghiệp bị lấn chiếm. Cần tạo điều kiện cho người dân vay vốn với lãi suất thấp và được hỗ trợ giống, tư vấn cây trồng có giá trị kinh tế để người dân có thu nhập, yên tâm, tích cực bảo vệ rừng.

- Có chính sách và cơ chế bảo vệ nguồn nước như là nguyên liệu “đầu vào” được quy ra giá thành trong quy trình hoạt động của các nhà máy thủy điện. Trên thực tế, rừng Tây Nguyên có vị trí quan trọng là rừng đầu nguồn, nơi sinh thủy phục vụ cho hầu hết các nhà máy thủy điện phía Nam, chiếm tỷ trọng lớn năng lượng điện quốc gia, nhưng lại không được bù đắp cho công tác bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn một cách thoả đáng. Các nhà máy thủy điện không phải thực hiện trách nhiệm đóng góp cho ngân sách địa phương và nâng cao đời sống nhân dân trong vùng mà nước là nguồn sinh lợi cho hoạt động của họ.

- Cần nghiên cứu mô hình và giải pháp chuyển đổi mục đích sử dụng rừng một cách khoa học và cụ thể, phù hợp với các quy luật khách quan về kinh tế, xã hội, môi trường trên địa bàn. Mô hình và giải pháp đó phải có cơ chế đòi hỏi các cá nhân, tổ chức muốn chuyển đổi mục đích sử dụng rừng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án. Quan điểm chuyển đổi mục đích sử dụng rừng phải được tính toán, lựa chọn đúng đắn, toàn diện, khắc phục tư tưởng chỉ tính hiệu quả kinh tế mà không tính đến vấn đề xã hội và môi trường.

- Hoàn thiện khung pháp lý theo hướng tăng chế tài để xử lý những cá nhân, tổ chức có hành động phá rừng dưới mọi hình thức. Cụ thể:

+ Kiên quyết dừng các dự án chuyển đổi rừng tự nhiên sang mục đích ngoài lâm nghiệp, nhất là khu rừng đặc dụng, phòng hộ nếu xét thấy dự án gây hậu quả không chỉ cho trước mắt mà cả tương lai.

+ Những đối tượng phá rừng, khai thác gỗ lậu có tính chất thường xuyên hoặc có hành động tấn công kiểm lâm, gây thương tích phải được đưa ra khỏi tổ và đưa ra xét xử trước tòa án.

+ Hoàn thiện khung pháp lý xử lý cán bộ kiểm lâm, ban quản lý rừng, công ty lâm nghiệp nhận hối lộ, tiếp tay đầu nậu gỗ để khai thác, phá rừng.

- Quan tâm thực hiện các hình thức tuyên dương, khen thưởng (tinh thần và vật chất) một cách thỏa đáng đối với những người có thành tích trong công tác quản lý, bảo vệ rừng. Kiểm tra, giám sát cơ sở chế biến gỗ; quản lý chặt chẽ, kiểm tra thường xuyên, đột xuất các cơ sở chế biến gỗ; xử lý nghiêm, đúng quy định pháp luật, kiên quyết đình chỉ hoạt động cơ sở chế biến gỗ vi phạm quy định bảo vệ rừng; thu hồi, không cấp mới giấy phép kinh doanh đối với cơ sở chế biến gỗ sử dụng nguyên liệu gỗ bất hợp pháp hoặc không phù hợp với quy hoạch cơ sở chế biến gỗ trên địa bàn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **5.6.2. Một số giải pháp cụ thể**

Các định hướng và tư duy trong quản lý và sử dụng đất đai cần xuất phát từ tầm nhìn chính trị, khoa học và văn hoá, nhưng nhất thiết phải sát với yêu cầu của đời sống, phát huy được tác dụng định hướng phát triển, nhu cầu và xu hướng lựa chọn bền vững của người dân trong thực tế. Ngoài các chính sách chung, cần có những chính sách đặc thù đối với các ngành và tỉnh ở Tây Nguyên như: Rà soát lại các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển để thực hiện cơ cấu lại kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng sang phương thức tăng trưởng xanh, đảm bảo sự kết hợp chặt chẽ, lồng ghép các vấn đề sử dụng hiệu quả và tiết kiệm tài nguyên đất, nước và bảo vệ môi trường với tăng trưởng kinh tế và phát triển xã hội phù hợp với điều kiện của Tây Nguyên.



Nông lâm trường trực tiếp sử dụng đất và phải nộp phí sử dụng đất, nước một cách bình đẳng theo các quy định của Nhà nước. Khi quyền sử dụng đất được giao cho người sử dụng đất một cách minh bạch và hợp pháp, họ sẽ tự chủ sản xuất, có thể thế chấp vay vốn, trực tiếp mua bán hàng hóa đầu vào và sản phẩm đầu ra với những đối tác mà họ lựa chọn, không phải nộp phí cho các khâu quản lý trung gian. Bộ máy quản lý trung gian ở các nông lâm trường phải thực sự chuyển sang cung cấp dịch vụ khoa học kỹ thuật và thương mại cho những người sử dụng đất theo hợp đồng, liên kết các hộ sản xuất, hướng dẫn và ràng buộc họ bằng những điều khoản hợp đồng để tạo lập các vùng sản xuất quy mô lớn, thống nhất về quy trình kỹ thuật và chất lượng của sản phẩm đầu ra.

Giải quyết tình hình thiếu đất sản xuất của nhân dân, đặc biệt là đồng bào các dân tộc thiểu số tại chỗ, theo cách thức bền vững lâu dài.

Đổi mới chính sách giảm nghèo theo hướng tập trung hỗ trợ nâng cao kiến thức và năng lực làm ăn của người nghèo, giúp đỡ về các yếu tố và điều kiện sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong khâu đảm bảo đầu ra thị trường ổn định và có lợi. Đối với cộng đồng dân tộc thiểu số, cần thực hiện chế độ giao đất đồng bộ (bao gồm cả đất ở, đất nông nghiệp, đất rừng, đất chuyên dùng).

## **6. XÂY DỰNG CSDL VÀ HỆ THỐNG THÔNG TIN QUẢN TRỊ TÀI NGUYÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP BỀN VỮNG VÙNG TÂY NGUYÊN**

### **6.1. Mục tiêu xây dựng CSDL**

CSDL dữ liệu được xây dựng nhằm quản lý và hệ thống bản đồ chuyên đề tỷ lệ 1/250.000 cho vùng Tây Nguyên và tỷ lệ 1/100.000 cho 5 tỉnh. CSDL được xây dựng dựa trên cơ sở tổng hợp tài liệu cấp vùng, tỉnh và 02 mô hình gồm 2 phần chính: CSDL bản đồ số và CSDL phi không gian với hệ thống các bảng biểu có liên quan đến đất và sử dụng đất.

### **6.2. Chức năng của CSDL**

CSDL gồm 3 chức năng: 1. lưu trữ, 2. cập nhật thông tin và 3. phân tích, tổng hợp và chia sẻ thông tin, gồm 4 nhóm thông tin sau:

- 1). Nhóm thông tin bản đồ nền theo tiêu chuẩn VN 2000, tỷ lệ 1/50.000,

gồm các lớp thông tin cơ bản và ranh giới hành chính đến xã và huyện. Theo đó các bản đồ khác sẽ được chỉnh lý, số hoá, biên tập trên nền bản đồ này.

2). Nhóm thông tin về số lượng các nhóm, loại đất, đặc điểm phân bố, đặc điểm chất lượng, đặc tính hoá lý học chủ yếu gắn với bản đồ đất.

3). Nhóm thông tin về sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, diễn biến sử dụng, năng suất cây trồng, hiệu quả sử dụng đất gắn với bản đồ HTSD đất.

4) Nhóm thông tin về mô hình tổng hợp quản trị tài đất trồng lúa và cà phê.

### **6.3. Thiết kế cấu trúc cơ sở dữ liệu**

CSDL đất và sử dụng đất mang tính thống nhất trên nền hệ thống tin địa lý nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý sử dụng đất, gồm 2 hợp phần chính:

- CSDL không gian ( CSDL địa lý): dữ liệu thể hiện ở dạng bản đồ.
- CSDL phi không gian: số liệu về tình hình sử dụng đất được tổng hợp dưới dạng bảng biểu.

#### **6.3.1. Cơ sở dữ liệu bản đồ**

**Bảng 30: Các lớp thông tin của CSDL bản đồ số**

<b>Cấp dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm phụ</b>	<b>Số lượng</b>
<b>Vùng</b>	Bản đồ nền	Lớp hành chính	1
		Lớp bình độ	1
	Bản đồ chuyên đề	Bản đồ đất	1
		Bản đồ HTSD đất nông nghiệp năm 2019	1
		Bản đồ thích hợp đất đai	1
		Bản đồ tiềm năng sử dụng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.	1
<b>Cấp tỉnh</b>	Bản đồ nền	Lớp hành chính	5
		Lớp bình độ	5
		Dân cư	5
	Bản đồ chuyên đề	Bản đồ HTSD đất nông nghiệp năm 2019	5
		Bản đồ thích hợp đất đai	8
		Bản đồ tiềm năng sử dụng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa.	5
<b>Cấp xã</b>	Bản đồ chuyên đề mô hình	Bản đồ HTSD đất trồng lúa	1
		Bản đồ HTSD đất trồng cà phê	1

*a. Dữ liệu bản đồ:* Bản đồ nền (chứa các lớp thông tin về hành chính,

địa hình, giao thông, thủy văn, phân bậc độ cao); các bản đồ chuyên đề: bản đồ HTSD đất nông nghiệp, bản đồ tiềm năng sử dụng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa, tỷ lệ 1/100.000 cho 5 tỉnh và 1/250.000 cho vùng; bản đồ mô hình sản xuất lúa và cà phê. Cụ thể:

- Tổ chức lớp thông tin: mỗi chuyên đề được lưu trữ ở từng lớp riêng.
- Khuôn dạng chuẩn: cơ sở dữ liệu bản đồ ở khuôn dạng ArcView.
- Hệ tọa độ chuẩn: các bản đồ chuyên đề được thành lập trên nhiều nền địa hình phải chuyển đổi về hệ tọa độ VN2000 khi kết nạp vào CSDL.

*b. CSDL bản đồ số:* Gồm 3 nhóm, 4 lớp chuyên đề (nền địa hình, HTSD đất nông nghiệp, tiềm năng sử dụng đất sản xuất cây lương thực, nông sản và cây công nghiệp hàng hóa, bản đồ hiện trạng sử dụng đất trồng lúa và cà phê). Tổng số có 71 bản đồ ở 3 cấp.

### **6.3.2. CSDL phi không gian**

*a. Xác định các loại số liệu:* Nhằm quản lý và khai thác thông tin đáp ứng yêu cầu quản trị tổng hợp tài nguyên đất nông nghiệp, CSDL phi không gian gồm 53 bảng dữ liệu thuộc 5 lớp sau đây:

- Tài nguyên đất
- Đánh giá tiềm năng đất đai
- Sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp
- Quản lý đất đai
- Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất lúa và cà phê

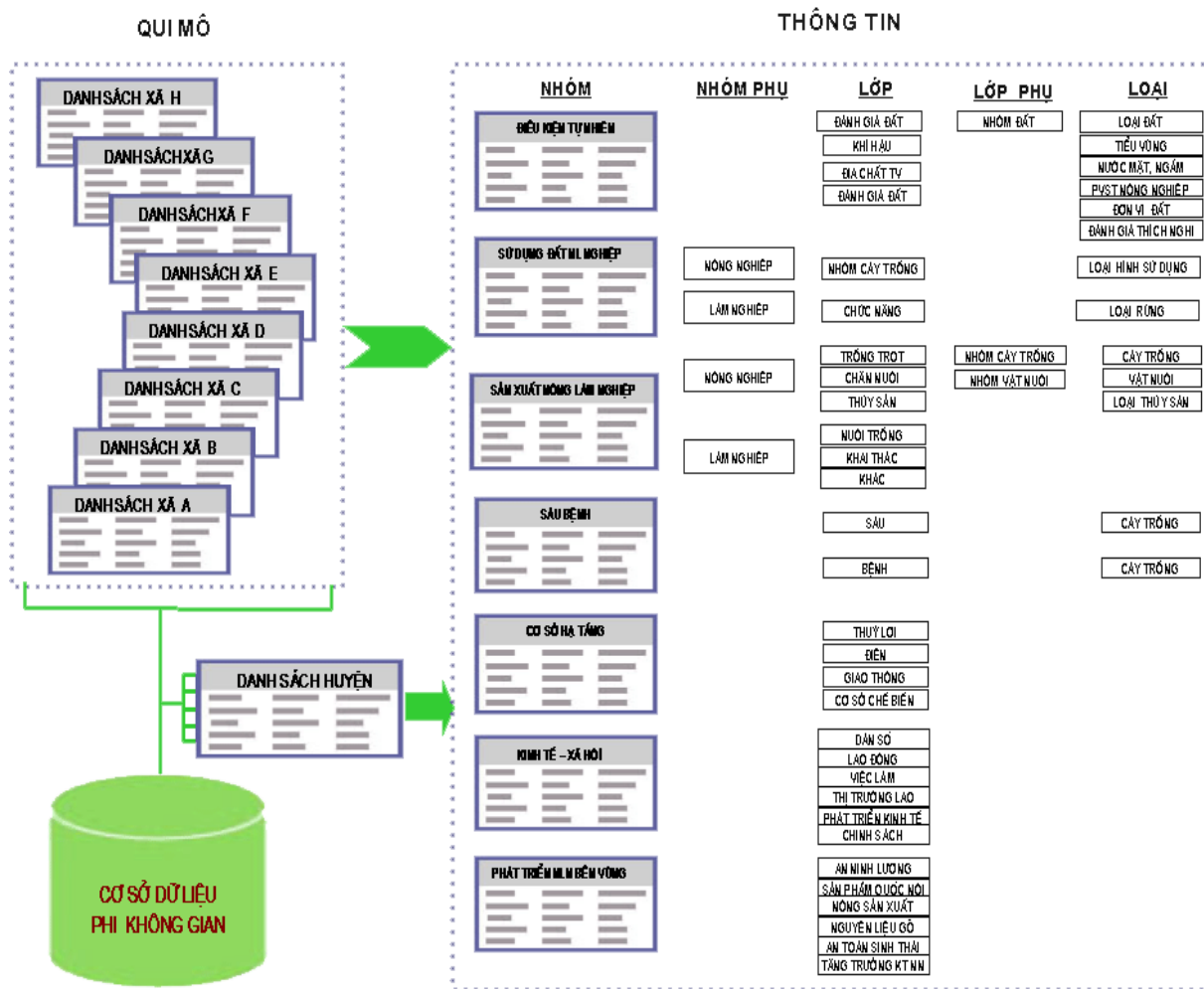
*b. Tổ chức bảng dữ liệu:* CSDL phi không gian có 2 loại dữ liệu cơ bản:

- Dữ liệu tĩnh
- Dữ liệu động

Loại dữ liệu tĩnh gồm các bảng tham chiếu, ví dụ bảng tên huyện, tên các loại cây trồng. Loại dữ liệu động gồm các bảng còn lại (không phải các bảng tham chiếu) có dạng số liệu theo chuỗi thời gian.

Các bảng số liệu được thiết kế với các khóa chính. Quan hệ giữa các bảng thực hiện thông qua các khóa này.

### MÔ HÌNH CƠ SỞ DỮ LIỆU PHI KHÔNG GIAN



Hình 16: CSDL phi không gian

c. *Khuôn dạng chuẩn*: Phần lớn số liệu thu thập đều ở khuôn dạng bảng tính EXCEL, khi nhập vào CSDL phải được chuyển đổi vào khuôn dạng xBase cho phép tổng hợp, sắp xếp, tìm kiếm dữ liệu, đồng thời tương thích với cấu trúc liên hệ của dữ liệu thuộc tính trong CSDL bản đồ; tạo thuận lợi cho việc kết nối CSDL bản đồ và CSDL phi không gian.

Bảng 31: Các lớp thông tin của CSDL phi không gian

Cấp dữ liệu	Tên nhóm dữ liệu	Tên nhóm phụ	Số lượng
Vùng Tây Nguyên	Tài nguyên đất	Hiện trạng tài nguyên đất trồng cây lương thực và cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên	1
		Tính chất hoá học đất trồng cà phê ở Tây Nguyên	1
		Ính chất hoá học đất trồng cao su ở Tây Nguyên	1
		Tính chất hoá học đất trồng tiêu ở Tây Nguyên	1

<b>Cấp dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm phụ</b>	<b>Số lượng</b>
		Tính chất hoá học đất trồng điều ở Tây Nguyên	1
		Tính chất hoá học đất trồng chè ở Tây Nguyên	1
		Tính chất hoá học đất trồng cây lương thực ở Tây Nguyên	1
	<b>Đánh giá tiềm năng đất đai</b>	Yêu cầu sử dụng đất của cây lương thực	1
		Yêu cầu sử dụng đất của cây công nghiệp hàng hóa	1
		Phân cấp các chỉ tiêu xây dựng bản đồ đơn vị đất đai cho cây lương thực	1
		Phân cấp các chỉ tiêu xây dựng bản đồ đơn vị đất đai cây công nghiệp hàng hóa	1
		Kết quả phân hạng thích hợp của đất đai Cây lương thực	1
		Kết quả phân hạng thích hợp của đất đai Cây công nghiệp	1
		Kiểu thích hợp cho lúa	1
		Kiểu thích hợp cho ngô	1
		Kiểu thích hợp cho sắn	1
		Kiểu thích hợp cho cà phê	1
		Kiểu thích hợp cho cao su	1
		Kiểu thích hợp cho điều	1
		Kiểu thích hợp cho tiêu	1
		Kiểu thích hợp cho chè	1
	<b>Sản xuất cây lương thực và cây công nghiệp</b>	Biến động diện tích, năng suất, sản lượng cây lương thực	1
		Biến động diện tích, năng suất, sản lượng cây công nghiệp hàng hóa	1
		Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền 5 tỉnh Kon Tum	1
		Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền 5 tỉnh Gia Lai	1
		Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền tỉnh Đắk Lắk	1
	<b>Tỉnh</b>	<b>Quản lý đất đai</b>	Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền tỉnh Đắk Nông
Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền tỉnh Lâm Đồng			1
Những vướng mắc, bất cập và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật về đất đai của tỉnh Kon Tum			1
Những vướng mắc, bất cập và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật về đất đai của tỉnh Gia Lai			1
Những vướng mắc, bất cập và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật về đất đai của tỉnh Đắk Lắk			1

<b>Cấp dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm dữ liệu</b>	<b>Tên nhóm phụ</b>	<b>Số lượng</b>		
		Những vướng mắc, bất cập và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật về đất đai của tỉnh Đắk Nông	1		
		Những vướng mắc, bất cập và nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung pháp luật về đất đai của tỉnh Lâm Đồng	1		
		Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 - 2019 tỉnh Kon Tum	1		
		Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 - 2019 tỉnh Gia Lai	1		
		Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 - 2019 tỉnh Đắk Lắk	1		
		Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 - 2019 tỉnh Đắk Nông	1		
		Tình hình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 - 2019 tỉnh Lâm Đồng	1		
		Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai ở tỉnh Kon Tum từ 2014 - 2019	1		
		Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai ở tỉnh Gia Lai từ 2014 - 2019	1		
		Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai ở tỉnh Đắk Lắk từ 2014 - 2019	1		
		Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai ở tỉnh Đắk Nông từ 2014 - 2019	1		
		Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai ở tỉnh Lâm Đồng từ 2014 - 2019	1		
		<b>Xã</b>	<b>Mô hình tổng hợp quản trị đất sản xuất lúa và cà phê</b>	Thông tin chung về mô hình lúa	1
				Thông tin về sử dụng đất lúa	1
Kết quả phân tích đất ở mô hình lúa	1				
Kết quả sản xuất lúa ở mô hình	1				
Hiệu quả sản xuất lúa ở mô hình	1				
Thông tin chung về mô hình cà phê	1				
Thông tin về sử dụng đất của mô hình cà phê	1				
Kết quả phân tích mẫu đất ở mô hình cà phê	1				
Kết quả sản xuất cà phê ở mô hình	1				
Hiệu quả sản xuất cà phê ở mô hình	1				

### **6.3.3. Thiết kế mô hình hệ thống thông tin quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên**

#### **a. Yêu cầu**

*\* Về chức năng*

- Đáp ứng yêu cầu nghiệp vụ quản lý - nhận diện và truy xuất nguồn gốc

sản phẩm.

- Quản lý dữ liệu trong website gồm: dữ liệu phi không gian (thông tin về dự án, số liệu thống kê, kiểm kê, các báo cáo chuyên đề, báo cáo tổng hợp, ảnh,...), dữ liệu không gian (các bản đồ). Các dữ liệu được tra cứu theo hệ thống thực đơn (Menu). Các chức năng cơ bản của Website điện tử gồm:

+ Các chức năng quản lý dữ liệu phi không gian gồm: Số liệu thống kê, ảnh, báo cáo. Website cung cấp chức năng xem, tìm kiếm, sắp xếp và kết xuất dữ liệu.

+ Các chức năng quản lý dữ liệu không gian: Đảm bảo các chức năng cơ bản của một WebGIS dựa trên kiến trúc công thông tin địa lý của OGC (OGC Geoportal Reference Architecture) để xây dựng cơ sở hạ tầng dữ liệu không gian (SDI - Spatial Data Infrastructure) như Mỹ, EU, Úc và Canada,... và nhiều nước khác. Hệ thống có các chức năng chính sau:

**Các chức năng tương tác cơ bản:**

- Zoom in : Phóng to khu vực bản đồ trên khung hiển thị;
- Zoom out: Thu nhỏ khu vực bản đồ trên khung hiển thị;
- Fit View : Xem toàn bộ bản đồ trên khung hiển thị;
- Pan : Di chuyển bản đồ trên khung hiển thị;
- Center: Di chuyển bản đồ về trung tâm điểm được chọn trên bản đồ;
- Previous: Hiển thị bản đồ trước đó;
- Next : Hiển thị bản đồ sau hiện tại;
- Refresh: Làm mới dữ liệu trên khung hiển thị;
- Identify : Xem thông tin của đối tượng được chọn trên bản đồ;
- Print : In hình ảnh của khung hiển thị bản đồ hiện tại;
- Khung điều khiển Quickview;
- Thêm đối tượng và thuộc tính đi kèm (chỉ dành cho layer các dữ liệu quan trọng, có phân quyền).

**Các chức năng điều khiển lớp bản đồ:**

- Hiển thị tên các lớp bản đồ;

- Hiện thị ký hiệu của các lớp bản đồ;
- Chọn lớp dữ liệu điều khiển (Active Layers);
- Thêm bớt lớp dữ liệu trong hệ thống;
- Chọn lựa các chuyên đề để hiển thị;

#### **Các chức năng tìm kiếm dữ liệu:**

- Tìm kiếm dữ liệu theo lớp dữ liệu đang được chọn (Active Layers) và hiển thị vị trí lên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;
- Tìm kiếm dữ liệu theo không gian và hiển thị trên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;
- Tìm kiếm theo thông tin truy vấn và hiển thị trên khung hiển thị bản đồ khi có yêu cầu;

**Chức năng tổng hợp dữ liệu:** Hiện thị bảng thông tin của các đối tượng theo các cấp đơn vị hành chính (tỉnh, huyện, xã) hoặc theo yêu cầu chuyên môn.

#### **Chức năng cập nhật dữ liệu:** Cập nhật, chỉnh sửa dữ liệu;

- Đảm bảo liệt kê các dữ liệu thông kê theo yêu cầu và xây dựng các đồ thị biểu diễn số liệu.
- Xây dựng Website quản trị: phân quyền, cập nhật dữ liệu và chỉnh sửa giao diện.

#### *\* Về phi chức năng*

- Yêu cầu cần đáp ứng đối với CSDL là chia sẻ, tích hợp với hệ thống CSDL của các tỉnh đang sử dụng.
- Yêu cầu về bảo mật.
- Yêu cầu về mỹ thuật, kỹ thuật cần đạt được của các giao diện chương trình là dễ sử dụng mà có tính mỹ thuật cao.
- Các yêu cầu cần đáp ứng về thời gian xử lý, độ phức tạp xử lý của các chức năng phần mềm.
- Các yêu cầu về ràng buộc xử lý logic đối với việc nhập hay chuyển đổi dữ liệu thông qua sử dụng các ô nhập liệu do giao diện chương trình cung cấp.
- Các yêu cầu về cài đặt, hạ tầng, đường truyền, an toàn vận hành, khai



thác, sử dụng.

*\* Đáp ứng yêu cầu quan trọng khác*

- Đơn giản để sử dụng, hấp dẫn người dùng quan tâm và sử dụng chương trình thành thói quen.

- Đáp ứng “Nguyên tắc có lợi thì làm” rất thực tế của nông dân. Ngoài việc tuân thủ quy định bắt buộc cập nhật dữ liệu vào hệ thống, nếu người nông dân còn nhận được những lợi ích khác do hệ thống mang lại, như thông tin giá cả, cảnh báo nguy cơ vượt cầu, tình hình dịch bệnh, hỗ trợ kỹ thuật, kết nối giao thương.v.v. họ sẽ sẵn sàng cung cấp dữ liệu kịp thời và chính xác. Điều này giúp cho hệ thống thông tin chính xác và duy trì bền vững.

*b. Giải pháp kỹ thuật công nghệ*

*\* Yêu cầu kỹ thuật*

Là yêu cầu bắt buộc với mọi hệ thống CNTT nói chung trong đó có hệ thống thông tin địa lý (GIS). Hệ thống thông tin này cũng phải đáp ứng được các tiêu chí như ở dưới đây:

### **[1] Với giao diện và chức năng để sử dụng**

- Việc nâng cấp hệ thống là không phá bỏ hệ thống cũ đi để xây dựng mới, mà chỉ nâng cấp tính năng đang có, bổ sung thêm tính năng mới cần thiết theo yêu cầu, và đảm bảo các tính năng cũ không mất đi, vẫn hoạt động được.

- Một trong những yêu cầu đối với hệ thống là thiết kế giao diện và các thao tác chức năng phải dễ sử dụng, vì đối tượng sử dụng của hệ thống này là tương đối rộng rãi ở phạm vi nhiều tỉnh, nhiều vùng miền khác nhau và nhiều trình độ khác nhau, và thường sử dụng ở những tình huống ứng phó khẩn cấp, yêu cầu cấp thiết về thời gian thao tác và xử lý.

### **[2] Phù hợp với xu thế phát triển của CNTT**

CNTT hiện nay đang phát triển theo hướng hệ thống mở (cả về hệ điều hành, cả về cấu trúc dữ liệu, cả về thiết bị phần cứng) và kết nối mạng. Cụ thể hơn, công nghệ dựa trên hệ điều hành mạng Windows với bộ xử lý Intel và kết nối mạng Intranet/Extranet - Internet đang là xu hướng trên thế giới. Về mặt cấu

trúc dữ liệu, công nghệ CSDL mở thống nhất (open unified database) hiện được phát triển phù hợp với yêu cầu tăng cường sự tiện lợi và tiết kiệm trong lưu trữ và xử lý thông tin địa lý và thông tin đất đai. Vì vậy, để đảm bảo phát triển lâu dài, giải pháp được lựa chọn phải đáp ứng được các xu hướng phát triển này.

### **[3] Tương thích cao với các loại trình duyệt và thiết bị mới hiện nay**

Hiện nay có rất nhiều loại thiết bị mới ra đời và ngày càng trở nên phổ biến, ngoài các thiết bị thông thường như máy tính để bàn, máy tính xách tay còn có máy tính bảng, điện thoại thông minh, vừa nhỏ gọn và tiện lợi khi di chuyển và sử dụng nhưng cũng rất đa năng. Do đó yêu cầu tất yếu là phần mềm phải sử dụng được và tương thích tốt trên các trình duyệt chạy được trên các thiết bị này. Ngoài ra, ứng dụng di động phải cài đặt và hoạt động tương thích với các thiết bị di động chạy hệ điều hành phổ biến như Android, iOS.

### **[4] Phân phối dữ liệu bản đồ dùng chung thuộc tính và đồ họa qua trang Web**

Dữ liệu nền dùng chung thuộc tính + đồ họa được phân phối rộng và dễ dùng nhất cho người sử dụng thông qua trang Web bằng công nghệ Web Map.

### **[5] Thích ứng với mọi loại số liệu có dung lượng từ nhỏ đến cực lớn**

Tuỳ theo yêu cầu và quy mô, số liệu thu được ở từng nơi, từng lúc có thể có các loại dung lượng khác nhau: nhỏ, trung bình, lớn và cực lớn. Vì vậy hệ thống công nghệ thông tin được lựa chọn cũng cần khả năng thích ứng mềm dẻo với các quy mô, kích cỡ dữ liệu với dung lượng lớn nhỏ khác nhau.

### **[6] Lưu trữ an toàn và có độ tin cậy cao**

Số liệu rất quý giá, đáp ứng yêu cầu của nhiều đối tượng, nhất là dữ liệu GIS phục vụ quản lý rủi ro thiên tai. Vì vậy, chúng cần được lưu trữ an toàn với độ tin cậy cao trong hệ thống GIS.

### **[7] Chế độ bảo mật cao**

Số liệu có giá trị lớn đòi hỏi phục vụ cho nhiều đối tượng được quyền sử dụng nên yêu cầu bảo mật cao là yêu cầu đương nhiên của hệ thống GIS.

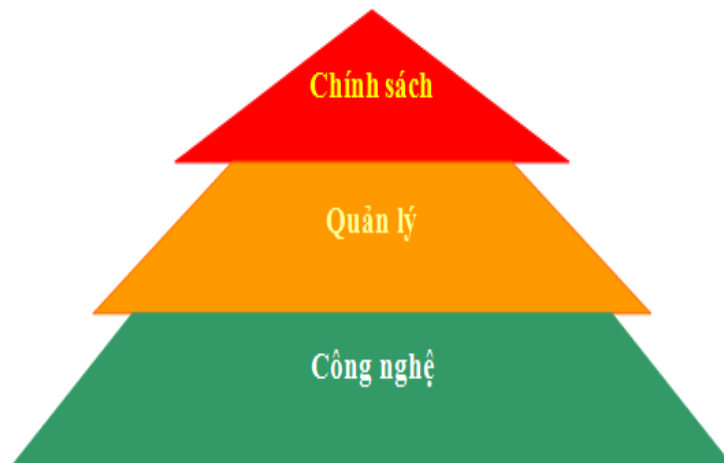
*\* Yêu cầu về công nghệ*

- Công nghệ phải đáp ứng được các yêu cầu thực tế.
- Công nghệ phải có tính mở và khả năng nền dùng chung cao.
- Công nghệ cần tương thích với các hệ thống có sẵn.
- Công nghệ phải phù hợp với trình độ sử dụng chung.
- Công nghệ không lệ thuộc vào một nguồn duy nhất.
- Công nghệ phải có tính kinh tế khi đầu tư và vận hành.
- Công nghệ không bị lạc hậu trong ít nhất 10 năm tới.

*\* Bảo mật an toàn dữ liệu và hệ thống*

Áp dụng chính sách bảo mật theo mô hình “1 cửa 3 Khoá 3 Chìa”

Theo nguyên tắc bảo mật kho quỹ của Kho bạc Nhà nước: để mở cửa kho quỹ phải có mặt đủ 3 người giữ 3 chìa khoá khác nhau. Dữ liệu GIS là nguồn vốn sống cực kỳ quý giá của từng đơn vị, vì vậy để đảm bảo an ninh tuyệt đối chúng ta sẽ áp dụng nguyên tắc “1 cửa 3 khoá 3 chìa” này đối với từng phân hệ, có thể sử dụng các loại khoá sau:



**Hình 17: Mô hình “1 cửa 3 Khoá 3 Chìa”**

Khoá 1 = Chính sách, chế độ bảo mật do cơ quan chủ quản quy định.

Khoá 2 = Phương pháp quản lý con người khai thác, cập nhật thông tin tuân theo mô hình ba mức người sử dụng.

Khoá 3 = Công nghệ bảo mật hệ thống thông tin, khoá này có bốn mức:

**Mức 1** - NOS (Network Operating System): Hệ điều hành mạng. Theo quy định của Bộ Quốc phòng Mỹ có 4 mức bảo mật hệ thống thông tin theo thứ

tự độ mật cao dần: A, B, C (gồm C1, C2), D (gồm D1, D2). Các mức độ bảo mật của các sản phẩm (cứng, mềm) dùng trong thương mại cao nhất là mức C2, mức D (gồm D1, D2) chỉ dùng cho an ninh, quốc phòng và hàng không vũ trụ. Hệ điều hành mạng cho máy chủ Microsoft Windows NT/2000/XP Server cũng như hệ điều hành cho máy trạm Microsoft Windows NT/2000/XP đều đạt mức C2. Mức NOS này đảm bảo cho tất cả các định chế của các Khoá 1 và Khoá 2 ở trên bằng mật khẩu và phân chia quyền truy nhập theo tên người sử dụng, theo nhóm người sử dụng thông qua việc quản lý tài khoản của người sử dụng của hệ thống điều khiển Domain.

**Mức 2** - DBMS (DataBase Management System): Hệ Quản trị CSDL được sử dụng sẽ có độ tin cậy, an toàn và bảo mật số liệu cao nhất đặc biệt đối với các hệ thống GIS có số liệu cực lớn. Mức DBMS này đảm bảo cho tất cả các định chế của các Khoá 1 và Khoá 2 ở trên.

**Mức 3** - Apps (Applications): Các chương trình ứng dụng GIS phải sử dụng mật khẩu phân chia, phân cấp và tuân theo định chế của Khoá 2.

**Mức 4** - Comms (Communications): Liên kết và Truyền thông. Các mạng LAN của các sở, ngành đều được xây dựng theo mô hình Intranet và chúng được liên kết với nhau theo mô hình Extranet với các hệ thống bức tường lửa (Fire Wall) và cấu hình hệ thống thông qua các bộ dẫn đường (Router) và các bộ chuyển mạch (Switching) tạo nên hệ thống mạng riêng ảo (VPN - Virtual Private Network) đảm bảo an ninh nghiêm ngặt nhất cho toàn bộ hệ thống.

Tuỳ theo độ mật của từng loại thông tin ta có thể thực hiện các tổ hợp khoá với các mức độ khoá khác nhau.

*\* Mô hình ứng dụng*

Hệ thống được triển khai mở rộng trên môi trường Web, hỗ trợ hệ điều hành (cho cả Client và Server) và hỗ trợ nhiều người sử dụng. Giao diện bằng tiếng Việt, dễ dàng cài đặt, sử dụng, nâng cấp và mở rộng sau này.

- Nền tảng phát triển Web: Hiện nay có rất nhiều ngôn ngữ lập trình như C++, Java, các ngôn ngữ trên nền tảng .Net Framework, trong đó các ngôn ngữ

thuộc nền tảng .NET được sử dụng rộng rãi và phát triển mạnh mẽ hơn, do các ngôn ngữ và nền tảng này có cấu trúc dễ hiểu, dễ học, có sự hỗ trợ nhiều từ nhà cung cấp, hỗ trợ chạy trên nhiều nền tảng Hệ điều hành khác nhau và đặc biệt là các ngôn ngữ trong nền tảng .Net Framework tương thích với hầu hết các CSDL, kể cả các CSDL quy mô nhỏ đến CSDL có quy mô rất lớn, với cấu trúc rõ ràng, khả năng truy xuất mạnh mẽ và các ngôn ngữ trong nền tảng .Net Framework hỗ trợ mạnh mẽ với các công nghệ GIS hiện đại có bản quyền hoặc mã nguồn mở như ArcGIS, MapServer, Geo Server, Open Layers, MapBox... Xu hướng của những nhà cung cấp công nghệ GIS cũng hướng đến sự tương thích này và hầu hết các hệ thống phần mềm GIS đang hoạt động được phát triển từ nền tảng là các ngôn ngữ thuộc nền tảng nodejs/reactjs.

- Trình duyệt Web (Web Browse): Sử dụng IE, FireFox, Chrome trên máy tính, Opera, Chrome, Safari... trên mobile.

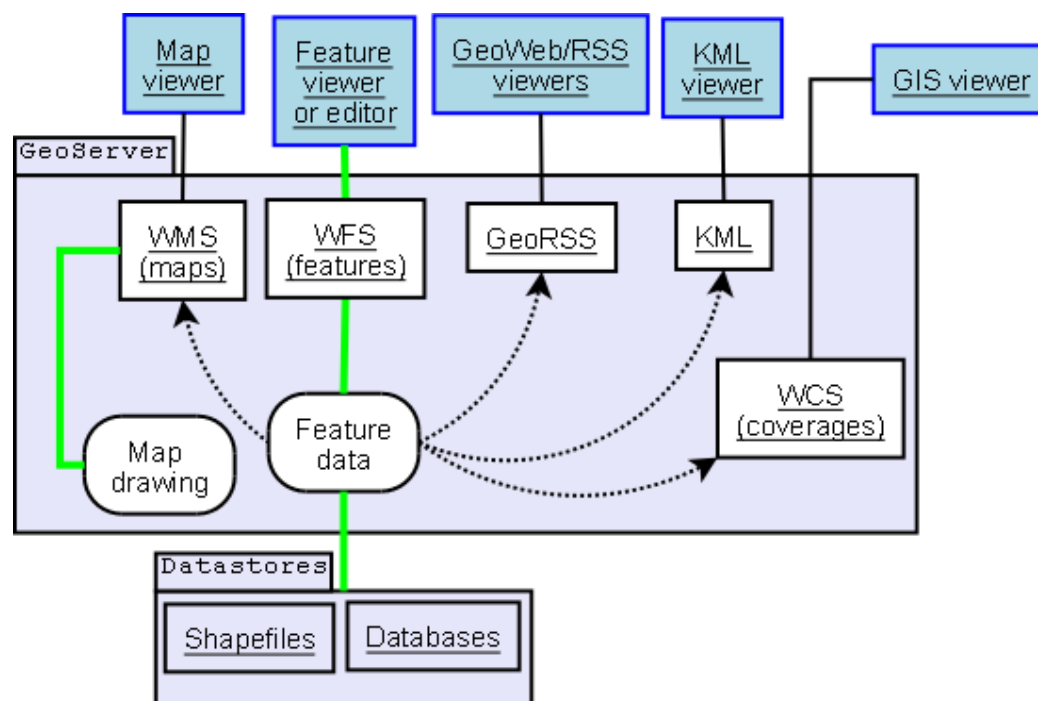
- Công nghệ GIS sử dụng để trình bày và hiển thị bản đồ trên ứng dụng được sử dụng rộng rãi nhất trên thế giới là công nghệ OpenGIS. Công nghệ OpenGIS có rất nhiều ưu điểm: là phần mềm miễn phí, không đòi hỏi máy tính có cấu hình cao, hỗ trợ các môi trường và nền tảng phát triển là .NET Framework và Java. Các phần mềm thuộc nhóm OpenGIS gồm có OpenLayers, MapBox, MapServer, Leaflet... Cụ thể là sử dụng OpenGIS (Leaflet) là công nghệ GIS để trình bày, hiển thị bản đồ trên Web do có các đặc tính nổi bật sau:

- + Có bộ thư viện mã nguồn mở.
- + Tuân theo chuẩn quốc tế.
- + Hỗ trợ nhiều loại dịch vụ (WMS, WFS, WCS,...) và Map Server như ArcGIS, GeoServer, MapServer.
- + Đọc được các định dạng trên Google Map, OpenStreetMap,...
- + Hỗ trợ xây dựng các thao tác trên bản đồ.

- Công nghệ GIS Server: GeoServer là một máy chủ mã nguồn mở với mục đích kết nối những thông tin địa lý có sẵn tới các WebGIS (trang web địa lý) sử dụng chuẩn mở. Được bắt đầu bởi một tổ chức phi lợi nhuận có tên The

Open Planning Project (TOPP), nhằm mục đích hỗ trợ việc xử lý thông tin không gian địa lý với chất lượng cao, đơn giản trong sử dụng, là phần mềm mã nguồn mở nhằm cung cấp và chia sẻ dữ liệu.

GeoServer cho phép người sử dụng chia sẻ và chỉnh sửa dữ liệu không gian địa lý (geospatial data). Là một dự án mang tính cộng đồng, GeoServer được phát triển, kiểm thử và hỗ trợ bởi nhiều nhóm đối tượng và tổ chức khác nhau trên toàn thế giới.



**Hình 18: Giao diện GeoServer**

Geoserver cho phép người dùng hiển thị thông tin không gian của mình về thế giới. GeoServer là sự phối hợp các chuẩn hoạt động của Open Geospatial Consortium (OGC), Dịch vụ bản đồ (WMS-Web Map Service), Web Feature Service (WFS) Cung cấp chuẩn Dịch vụ bản đồ (Web Map Service - WMS), GeoServer có thể tạo bản đồ và xuất ra nhiều định dạng. OpenLayers, một thư viện bản đồ hoàn toàn miễn phí, được tích hợp cùng GeoServer giúp cho công việc tạo bản đồ trở nên đơn giản hơn bao giờ hết.

GeoServer hỗ trợ rất nhiều style bản đồ. Tương thích với chuẩn Web Feature Service (WFS), GeoServer cho phép chia sẻ và chỉnh sửa dữ liệu đang được dùng để hiển thị bản đồ.

Các đặc trưng của GeoServer:

GeoServer cho phép xuất dữ liệu linh hoạt dựa vào việc hỗ trợ các chuẩn KML, GML, Shapefile, GeoRSS, Portable Document Format, GeoJSON,...

GeoServer có thể đọc được nhiều định dạng dữ liệu như: PostGIS, Oracle Spatial, ArcSDE, DB2, MySQL, Shapefiles,.. Ngoài ra, GeoServer có thể chỉnh sửa dữ liệu nhờ những thành phần xử lý của Chuẩn Web Feature Server.

*\* Hệ quản trị cơ sở dữ liệu*

Kết quả xem xét so sánh các đặc tính đưa ra bởi các công ty sản xuất phần mềm và trên cơ sở tham khảo ý kiến của 1 số chuyên gia trong ngành lựa chọn sử dụng Mysql làm Hệ quản trị CSDL cho hệ thống , hỗ trợ lưu trữ, xử lý và cập nhật dữ liệu GIS với ưu điểm:

**Bảng 32: So sánh các hệ quản trị cơ sở dữ liệu**

<b>Nội dung</b>	<b>Oracle</b>	<b>SQL Server</b>	<b>MySQL</b>	<b>Postgre SQL</b>
Quản lý khối lượng lớn dữ liệu	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
Làm việc trên mạng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
Tính bảo mật	Rất Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
Tích hợp với dữ liệu đồ họa	Có	Có	Có	Có
Công cụ để phát triển	Có	Có	Có	Có
Hãng sản xuất có bề dày kinh nghiệm và ổn định	Tốt	Tốt	Khá	Tốt
Phổ biến trên thị trường Việt Nam	Trung bình	Cao	Cao	Trung bình
Giá thành	Rất đắt	Đắt	Miễn phí	Miễn Phí

- Là hệ quản trị cơ sở dữ liệu quan hệ (RDBMS).
- Hỗ trợ các môi trường phát triển C, C++, Eiffel, Java, Perl, PHP, Python, Ruby, Tcl.
- Nhiều cơ chế lưu trữ chọn lựa theo nhu cầu người sử dụng.
- Hệ thống mật khẩu rất linh động và an toàn. Mật khẩu được bảo vệ với cơ cấu mã hóa mật khẩu trong lưu thông khi kết nối với máy chủ.
- Xử lý cơ sở dữ liệu tương đối lớn cho phép làm việc với CSDL chứa đến 50 triệu mẫu tin.

*\* Công nghệ nền hỗ trợ xây dựng cơ sở dữ liệu GIS*

Sử dụng phần mềm ArcGIS là công cụ chính để xây dựng CSDL GIS.

Tùy theo yêu cầu và mức độ có thể sử dụng các phiên bản như ArcView, ArcEditor hay ArcInfo để phục vụ cho đề tài này.

*\* Công nghệ hệ điều hành máy chủ*

Lựa chọn nền tảng hệ điều hành máy chủ Centos 7.0 trở lên làm nền tảng vận hành chính của hệ thống. Với nền tảng này, các giải pháp công nghệ ở trên là hoàn toàn phù hợp và đáp ứng.

Các máy trạm có thể sử dụng các hệ điều hành như Windows, Linux, Ubuntu... và được cài đặt các trình duyệt web như trên.

*\* Chức năng của hệ thống*

Cấu trúc gồm các tầng cơ bản trong thiết kế hệ thống mà người sử dụng có thể quan sát được:

- Tầng Dữ liệu: Là tầng lưu trữ dữ liệu trong các hệ quản trị CSDL hoặc tài liệu được Scan để lưu bằng hình ảnh, bao gồm:

- + CSDL phi không gian;
- + CSDL không gian;
- + CSDL sao lưu.

- Tầng ứng dụng:

+ Cung cấp các chức năng của phần mềm thông qua các giao diện người dùng cuối, để thu thập thông tin, dữ liệu từ người dùng qua thiết bị ngoại vi (chủ yếu) là bàn phím, sau đó trình bày, hiển thị lại thông tin, dữ liệu cho người dùng xem, tra cứu. Giao diện thu thập và hiển thị thông tin, dữ liệu với người dùng tùy thuộc vào từng nghiệp vụ mà chức năng phần mềm đó hỗ trợ.

+ Trong mô hình trên, là các giao diện theo chức năng người dùng cuối được nhóm vào thành từng phân hệ phần mềm, nằm trong các khối là khối Chức năng nghiệp vụ, khối Quản trị, khối Trình bày (Web Browser).

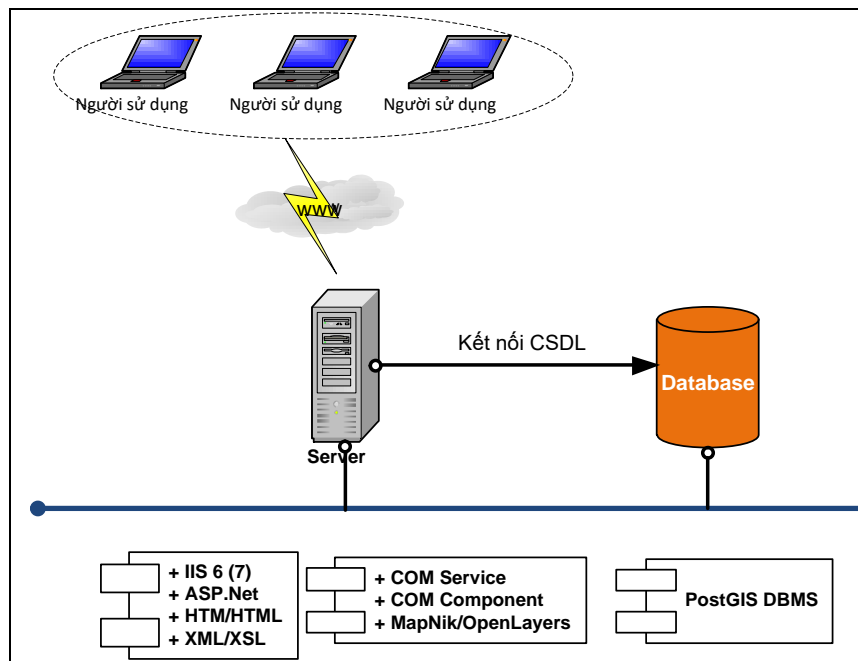
+ Các tầng Dữ liệu trung gian, Dữ liệu thiết lập, Dữ liệu khai thác, là các tầng không được mô tả trong sơ đồ.

*\* Mô hình hệ thống*

Giải pháp kỹ thuật để xây dựng hệ thống theo mô hình ứng dụng ba lớp.



Enduser (người sử dụng đầu cuối) thao tác nghiệp vụ trên nền tảng web, mobile sẽ được gửi đến hệ thống xử lý nghiệp vụ qua Internet (bất kỳ ở đâu cũng có thể làm việc được miễn là có Internet) đến hệ thống máy chủ.



**Hình 19: Mô hình hệ thống**

Máy chủ sẽ xử lý lệnh gửi đến từ enduser và kiểm tra về tính toàn vẹn và bảo mật thông tin sau đó xử lý nghiệp vụ (tất cả các hoạt động về nghiệp vụ được xử lý như 10 phân hệ, kết nối với cổng thông tin mã vạch Quốc gia).

Sau khi xử lý nghiệp vụ dữ liệu sẽ được lưu trữ tại database, hệ thống sẽ có cơ chế tự đồng bộ dữ liệu sang database backup để đẩy vào Data warehouse xử lý với các công việc tổng hợp, phân tích dữ liệu, kết xuất báo cáo...

Sản phẩm ứng dụng của phần mềm gồm các module:

\* *Module trên nền tảng web*

1. Quản trị hệ thống
2. Quản lý sản xuất
3. quản lý về các chuỗi cung ứng và truy xuất nguồn gốc

\* *Module trên nền tảng ứng dụng mobile*

4. Quản lý vùng trồng
5. Nhật ký canh tác

*\* Yêu cầu về kỹ thuật, mỹ thuật*

- Hệ thống sẽ cung cấp giao diện trực quan, thân thiện với người sử dụng. Sử dụng giao diện GUI (Graphical User Interface) đảm bảo tính thẩm mỹ cao, dễ sử dụng và thu hút người dùng theo các kịch bản tương tác định trước.

- Các thành phần mỹ thuật được xử lý theo các định dạng tiêu chuẩn để không gây ảnh hưởng đến hiệu suất phần mềm.

- Cung cấp kèm theo tài liệu thiết kế hệ thống phù hợp với tính chất và quy mô của hệ thống phần mềm (gồm thiết kế giao diện mẫu, kiến trúc phần mềm, thiết kế các chức năng, thiết kế CSDL phù hợp với mục đích sử dụng).

*\* Yêu cầu vận hành, bảo trì hệ thống*

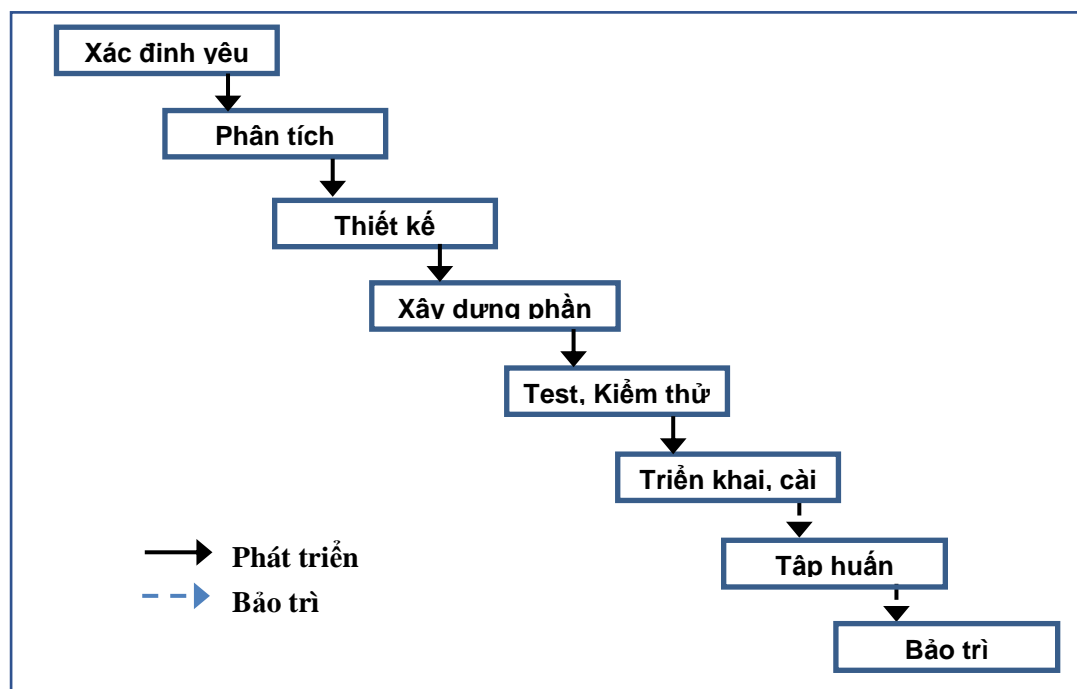
- Bảo hành, bảo trì hệ thống, khắc phục sự cố, cập nhật, chỉnh sửa phần mềm, nếu có yêu cầu phát sinh (không làm thay đổi kiến trúc của phần mềm).

- Thời gian bảo hành, bảo trì hệ thống miễn phí là 12 tháng.

*k. Các bước xây dựng CSDL*

Với đặc thù của đề tài là xong bước nào sẽ làm cơ sở cho việc thực hiện bước sau và hạn chế sự thay đổi nên đã sử dụng quy trình phân tích, thiết kế, xây dựng, kiểm thử và bảo trì hệ thống theo mô hình Thác nước - Waterfall:

Theo mô hình thác nước, nhóm thực hiện phải thực hiện từng giai đoạn theo thứ tự nghiêm ngặt. Trước hết, giai đoạn “khảo sát, xác định phân tích yêu cầu”, sau đó sẽ chuyển sang pha thiết kế trong đó mô tả chi tiết các phương pháp và kế hoạch thực hiện các yêu cầu đã được làm rõ ở pha trước. Sau khi pha thiết kế hoàn tất, lập trình viên sẽ triển khai thực hiện việc phát triển (mã hóa, viết mã). Giai đoạn tiếp theo là liên kết các thành phần riêng lẻ thành một sản phẩm hoàn chỉnh. Sau khi pha triển khai và pha liên kết hoàn tất, sẽ diễn ra pha kiểm thử và chỉnh sửa sản phẩm; ở giai đoạn này những khiếm khuyết ở các giai đoạn trước đó sẽ bị loại bỏ. Sau đó, sản phẩm phần mềm sẽ được đưa vào sử dụng; phần bảo trì phần mềm cũng sẽ được bảo đảm bằng cách bổ sung chức năng mới và loại trừ các lỗi. Tại mỗi pha được thực hiện theo các vòng lặp, nhằm tinh chỉnh và hoàn thiện sản phẩm tại mỗi pha.



**Hình 20: Quy trình xây dựng module theo mô hình thác nước**

Như vậy, mô hình thác nước ngụ ý rằng, việc chuyển từ pha phát triển này sang pha khác sẽ diễn ra chỉ sau khi các pha trước đó đã kết thúc hoàn toàn thành công và rất hạn chế quay về pha trước đó hay nhảy vượt pha.

#### **6.3.4. Xây dựng các modul phục vụ quản lý, cập nhật, khai thác và sử dụng CSDL và hệ thống thông tin đất đai**

- Chính lý các lớp thông tin bản đồ, số hoá và biên tập, xây dựng CSDL: Chuẩn hóa tất cả dữ liệu bản đồ theo chuẩn VN-2000 để có thể kết nối với CSDL địa chính quốc gia, và CSDL địa chính của các địa phương khác để có thể khai thác, trao đổi thông tin địa chính. Hiện đại hóa hệ thống bản đồ địa chính trên cơ sở ứng dụng công nghệ số chính lý bằng thiết bị toàn đạc điện tử.

- Mô đun hệ thống thông tin đất đai: Ứng dụng GIS để xây dựng hệ thống quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu chuyên ngành về địa chính phục vụ nhu cầu khai thác của mọi đối tượng. Chuẩn hóa hệ thống thông tin đất đai.

- Xây dựng những quy định về cập nhật và khai thác thông tin hướng dẫn cho cán bộ chuyên môn và quản lý chuyên môn cấp tỉnh.

#### **6.3.5. Hướng dẫn sử dụng CSDL**

##### **a. Yêu cầu hệ thống**

**1. Phần cứng:** Pentium 1GHz trở lên; 32 M RAM tối thiểu; độ phân giải màn hình tối thiểu 800 x 600.

**2. Phần mềm:** Cài phần mềm Mapinfo, MS Office và Microstaion.

*b. Chạy và cài đặt chương trình trên máy tính*

NSD đăng nhập hệ thống bằng tên truy cập và mật khẩu

- Truy cập domain:

+ <https://mohinhlua.vgasoft.vn>;

+ <https://mohinhcaphe.vgasoft.vn>

- Đăng nhập tài khoản và mật khẩu

*c. Sử dụng chương trình*

- Chọn dữ liệu là “Bản đồ” hay “Số liệu”.

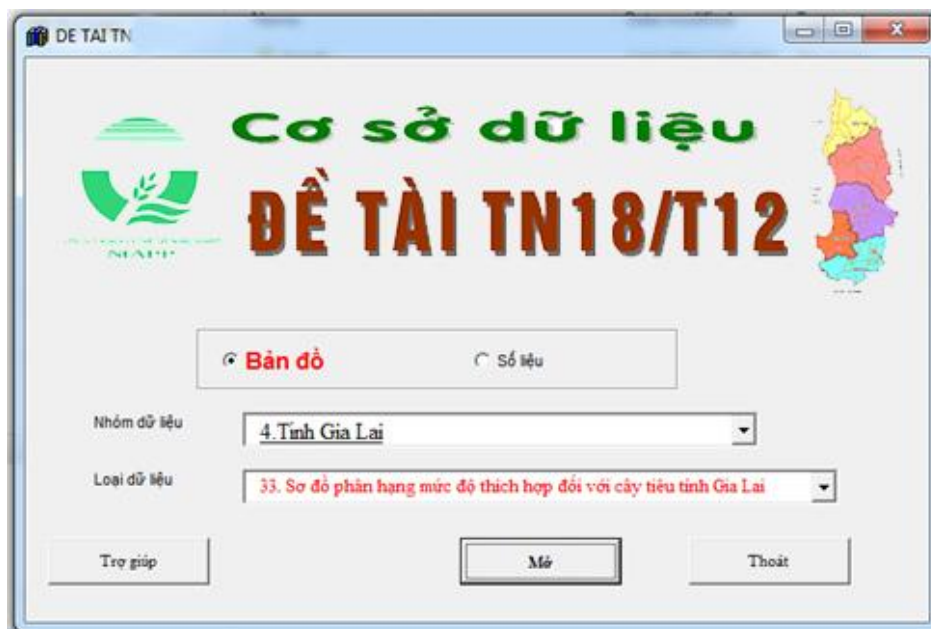
- Chọn một chủ đề trong danh sách “Nhóm dữ liệu”

- Chọn loại dữ liệu cần mở trong danh sách “Loại dữ liệu”

- Nhấn nút “Mở” để xem kết quả

Chú ý: - Nút “Trợ giúp” để mở tệp hướng dẫn sử dụng

- Nút “Thoát” để thoát khỏi chương trình



**Hình 21: Giao diện cơ sở dữ liệu**

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. Kết luận**

1.1. Đề tài đã tổng hợp được khái niệm, 03 vấn đề; 05 đối tượng, 09 nội dung, 09 nguyên tắc và 07 phương pháp để quản trị tài nguyên đất nông nghiệp. Mô hình QTĐĐ đã được FAO và Word Bank xây dựng thành khung hướng dẫn. Hiện trên thế giới đã có 35 nước áp dụng mô hình quản trị tài nguyên đất nói chung và tài nguyên đất nông nghiệp nói riêng. Việt Nam đã áp dụng mô hình QTĐĐ ở quy mô cấp quốc gia và đem lại hiệu quả thiết thực trong việc đề xuất việc điều chỉnh pháp luật về đất đai cho phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.

1.2. Tài nguyên đất vùng Tây Nguyên là có 5.370,3 nghìn ha, chiếm 98,22% diện tích tự nhiên, gồm 11 nhóm, 29 loại đất. Trong đó, diện tích đất hiện canh tác 8 cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực chính là 1.561,2 nghìn ha, chiếm 29,1% diện tích đất của vùng. Quỹ đất thuận lợi nhất để bố trí đất sản xuất các cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực vùng Tây Nguyên khoảng 2.374,7 ngàn ha, chiếm 43,6% diện tích tự nhiên. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu đánh giá khả năng thích hợp của đất đai cho các cây trồng chính đã đề xuất được diện tích tối đa có thể bố trí để canh tác 8 cây công nghiệp hàng hóa và cây lương thực chính ở Tây Nguyên đến năm 2030 như sau: đất lúa 195 nghìn ha; ngô 179 nghìn ha, sắn 152 nghìn ha, cà phê 560 nghìn ha, cao su 234 nghìn ha, hồ tiêu 56 nghìn ha, điều 85 nghìn ha, chè 20 nghìn ha; khai thác khoảng 103,8 nghìn ha đất chưa sử dụng cho nông nghiệp và mục đích khác.

1.3. Mô hình hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên là sự kết hợp giữa quản lý hành chính về đất sản xuất nông nghiệp với sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm đưa ra các quyết định liên quan đến quyền sử dụng và cách sử dụng đất, sao cho trung hoà lợi ích và cách thức giải quyết những mâu thuẫn về lợi ích liên quan đến đất đai. Mô hình được xây dựng gồm 3 cấp: tỉnh, huyện, xã với 5 nhóm cơ sở dữ liệu: 1. Phân hệ quản lý hệ thống; 2. Phân hệ quản lý vùng trồng; 3. Phân hệ quản lý sản xuất; 4. Phân hệ quản lý về các chuỗi cung ứng và truy xuất

nguồn gốc và 5. Phân hệ nhật ký nông hộ điện tử. Mô hình này kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia qua tầng xử lý trung gian. Các thông tin về địa chính; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chất lượng đất và thống kê, kiểm kê đất đai sẽ được quản lý và chia sẻ với hệ thống ứng dụng quản lý sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, hệ thống sẽ được chia sẻ thông tin phục vụ truy xuất nguồn gốc nông sản thông qua cổng thông tin truy xuất nguồn gốc quốc gia.

1.4. Đã xây dựng được 02 mô hình tổng hợp quản trị bền vững đất sản xuất lúa tại Giai Lai cho lợi nhuận cao hơn khoảng 14,96 triệu đồng/ha/năm (tương đương 18,9%/ha/năm) và mô hình tổng hợp quản trị sản xuất cà phê cho lợi nhuận cao hơn khoảng 19,29 triệu đồng/ha/năm (tương đương 16,1%/ha/năm) so với sản xuất truyền thống. Đồng thời, việc áp dụng giải pháp tổng hợp đã góp phần cải thiện độ phì của đất. Thông tin của mô hình lúa và cà phê được đưa lên internet, việc tra cứu thông tin được thực hiện bằng điện thoại thông minh và máy tính bảng.

1.5. Các giải pháp để phát triển bền vững các cây công nghiệp và cây lương thực chủ lực ở Tây Nguyên tập trung vào 6 giải pháp lớn như sau: (1) Giải pháp tuyên truyền thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai trong nông nghiệp; (2) Giải pháp về ổn định dân di cư tự do và chống tranh chấp đất đai; (3) Giải pháp tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2013; (4) Giải pháp xây dựng các liên kết trong quản lý sử dụng đất nông nghiệp; (5) Giải pháp tích tụ, tập trung đất đai, hình thành vùng sản xuất hàng hóa tập trung và (6) Giải pháp về chính sách, pháp luật quản lý đất đai ở Tây Nguyên.

1.6. Đã xây dựng được CSDL 4 cấp: vùng, 5 tỉnh và 02 xã xây dựng mô hình gồm 2 phần chính: CSDL bản đồ số và CSDL phi không gian với hệ thống bảng biểu về đất và sử dụng đất. CSDL gồm 4 chức năng: 1.Lưu trữ, 2.Cập nhật thông tin và 3.Phân tích, tổng hợp và 4.Chia sẻ thông tin. CSDL bản đồ số có: 4 nhóm, 4 lớp chuyên đề (địa hình, đất, HTSD đất nông nghiệp 2019, đề xuất tiềm năng đất đai cho phát triển cà phê, hồ tiêu, điều, chè, lúa nước, ngô và sắn và bản đồ HTSD đất của 02 mô hình) với 41 bản đồ. CSDL phi không gian có 6

nhóm thông tin với 34 bảng số liệu.

## **2. Kiến nghị**

2.1. Cần tiếp tục nghiên cứu ứng dụng để triển khai mô hình tổng hợp quản trị đất nông nghiệp bền vững trên địa bàn Tây Nguyên ở cả 3 cấp: tỉnh, huyện và xã để hoàn thiện công nghệ gips phân phát triển bền vững 8 cây công nghiệp và lương thực.

2.2. Cần tách riêng hai loại đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp, không nên để đất nông nghiệp bao gồm đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp vì hai loại đất này do một bộ phận quản lý song rất khác nhau về đầu tư, quy trình sản xuất, qui mô đất đai của các hộ nông dân.

2.3. Bộ Tài nguyên và Môi trường cần nghiên cứu đề xuất chính sách đặc thù để giải quyết dứt điểm tranh chấp đất đai có nguồn gốc nông lâm trường phù hợp với tình hình thực tiễn hiện nay và lịch sử nguồn gốc đất đai của giai đoạn trước đây cho các tỉnh vùng Tây Nguyên.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Nguyễn Tuấn Anh, Bùi Thị Ngọc Dung (2021), Mô hình tổng hợp quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên, Tạp chí Khoa học Đất No 62/2021, (trang 132 - 137);
2. Lê Ngọc Báu (2015), Quản lý tưới nước cho cà phê vối vào giai đoạn kinh doanh, Kết quả nghiên cứu khoa học, Viện Khoa học Kỹ thuật Nông lâm nghiệp Tây Nguyên;
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Kinh nghiệm của nước ngoài về quản lý và pháp luật Đất đai.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017). Hạn mức giao đất nông nghiệp và nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, trang thông tin Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 31/11/2017;
5. Nguyễn Đình Bồng (Chủ biên) (2021), Quản lý đất đai ở Việt Nam (1980 - 2020) thực tiễn và nhận thức, NXB Khoa học tự nhiên và Công nghệ;
6. Nguyễn Đình Bồng, Trần Thị Minh Hà, Nguyễn Thị Thu Hồng (2014), Mô hình quản lý đất đai ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, (trang 15 - 17);
7. Nguyễn Đình Bồng (Chủ biên) (2014), Quản lý, sử dụng bền vững tài nguyên đất quốc gia ứng phó với biến đổi khí hậu, NXB Chính trị Quốc gia (trang 165 -175);
8. Nguyễn Đình Bồng, Lê Thanh Khuyển, Võ Văn Phúc và Trần Thị Minh Châu (2014), Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945 - 2010), NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội;
9. Chi cục Thống kê 5 tỉnh Tây Nguyên (2020), Niên giám Thống kê năm 2019;
10. Công ty Cổ phần FUJITSU tại Hà Nội (2020), Quản lý hành chính về đất đai và hiệu quả kinh tế, Triển khai hệ thống IT vốn kinh nghiệm của Nhật Bản. Hà Nội Tháng 7/2020;
11. Bùi Thị Ngọc Dung, Vũ Năng Dũng (2020), Nghiên cứu mô hình



quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên, Tạp chí Khoa học Đất N<sup>o</sup> 59/2020, (trang 43 - 47);

12. Bùi Thị Ngọc Dung, Nguyễn Tuấn Anh, Vũ Năng Dũng (2021), Quản trị đất đai và cách tiếp cận trong nghiên cứu quản trị tài nguyên đất nông nghiệp vùng Tây Nguyên, Tạp chí Khoa học Đất N<sup>o</sup> 62/2021, (trang 64 - 69);

13. Bùi Thị Ngọc Dung, Nguyễn Tuấn Anh (2021), Đánh giá tiềm năng tài nguyên đất nông nghiệp phục vụ phát triển cây lương thực, nông sản, cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên, Tạp chí NN&PTNT - Kỳ 1 - Tháng 4/2021, (trang 151 - 159);

14. Bùi Thị Ngọc Dung (2020), Thực trạng và giải pháp giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai ở các tỉnh Tây Nguyên. Hội thảo khoa học đề tài TN18/T12 tại Gia Lai tháng 10/2020;

15. Bùi Thị Ngọc Dung và nnc (2017), Đề án phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tỉnh Gia Lai và Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Đề tài khoa học cấp tỉnh, 2015 - 2017;

16. Vũ Năng Dũng, Bùi Thị Ngọc Dung (2020), Quản lý tài nguyên đất nông, lâm nghiệp Tây Nguyên 10 năm nhìn lại và những vấn đề đặt ra. Hội thảo khoa học tại Đà Lạt, Lâm Đồng tháng 7/2020;

17. Vũ Năng Dũng, Bùi Thị Ngọc Dung và nnc (2015), Nghiên cứu đánh giá tổng hợp thực trạng và đề xuất các giải pháp phát triển bền vững cây công nghiệp và cây lương thực ở Tây Nguyên. Đề tài nghiên cứu cấp Nhà nước thuộc Chương trình Tây Nguyên 3, mã số: TN3/T28, 2013 - 2015;

18. Vũ Năng Dũng, Bùi Thị Ngọc Dung và ctv (2010), Nghiên cứu đánh giá và đề xuất sử dụng hợp lý tài nguyên đất làm cơ sở cho phát triển nông nghiệp bền vững ở Tây Nguyên. Đề tài trọng điểm cấp Bộ NN&PTNT.

19. Hội Khoa học Đất Việt Nam, Đánh giá một số hạn chế trong việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất giải pháp khắc phục. Hội thảo Liên hiệp hội KHKT Việt Nam. Hà Nội năm 2017;

20. Trương Hồng và CTV (2018), Hiện trạng sử dụng phân bón cho cà

phê, Kết quả nghiên cứu khoa học, Viện khoa học kỹ thuật nông lâm nghiệp Tây Nguyên;

21. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013;

22. Nguyễn Đắc Nhân (2020), Đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện - Giải pháp nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất nhằm phục vụ sản xuất nông nghiệp đạt hiệu quả cao, Hội thảo khoa học đề tài TN18/T12 tại Gia Lai tháng 10/2020;

23. Thái Văn Nông (2015), Nghiên cứu hiện đại hóa hệ thống địa chính trong quản lý đất đai thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Luận án tiến sĩ chuyên ngành quản lý đất đai;

24. Nguyễn Quang Quyền (2020), Góp ý sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 19 và Mục 2 về giá đất Chương 8 của Luật Đất đai năm 2013 - Trường Đại học Luật Hà Nội. Hội thảo khoa học tháng 7/2020 tại Hà Nội;

25. Phạm S (2020), Giải pháp liên kết 4 nhà: nhà nước, nhà nông, doanh nghiệp và nhà khoa học trong sử dụng đất có hiệu quả; ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất cây công nghiệp và cây ăn quả hàng hóa ở các tỉnh Tây Nguyên. Hội thảo khoa học đề tài TN18/T12 tại Gia Lai tháng 10/2020;

26. Đặng Tiến Sĩ (2017), Nghiên cứu tác động của chính sách đất đai đến sự phát triển kinh tế xã hội huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Luận án tiến sĩ chuyên ngành quản lý đất đai;

27. Sở Tài nguyên và Môi trường 5 tỉnh Tây Nguyên (2019), Rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) của 5 tỉnh Tây Nguyên;

28. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum (2019), Báo cáo số 375/BC-STNMT ngày 28/6/2019 về việc xây dựng đề án “Tổng thể đo đạc, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả tiềm năng và ứng phó với biến đổi khí hậu tại khu vực 5 tỉnh Tây Nguyên” trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

29. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai (2019), Báo cáo số

253/BC-STNMT ngày 11/7/2019 về việc xây dựng đề án “Tổng thể đo đạc, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả tiềm năng và ứng phó với biến đổi khí hậu tại khu vực 5 tỉnh Tây Nguyên” trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

30. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk (2019), Báo cáo số 303/STNMT-ĐKTK ngày 26/6/2019 về việc tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký, cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

31. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (2019), Báo cáo số 1283/BC-STNMT ngày 26/6/2019 về tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;

32. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (2019), Báo cáo số 1787/STNMT-ĐKTK ngày 04/9/2019 về tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện, xây dựng, quản lý vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai;

33. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (2019), Báo cáo số 127/BC-STNMT ngày 11/5/2018 về tình hình triển khai thi hành Luật đất đai năm 2013;

34. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng (2019), Báo cáo số 142/BC-STNMT ngày 21/3/2019 về một số nội dung liên quan đến quản lý sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

35. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng (2019), Báo cáo số 312/BC-STNMT ngày 17/7/2019 về tình hình thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

36. Nguyễn Danh Sơn (2018), Liên kết kinh tế trong phát triển vùng Tây Nguyên vấn đề và giải pháp, Khoa Phát triển bền vững, Học viện Khoa học xã hội, Viện Hàn Lâm Khoa học xã hội Việt Nam;

37. Vũ Hồng Sơn và Bùi Văn Phương (2019), Liên kết phát triển kinh tế vùng Tây Nguyên, Viện Quy hoạch Xây dựng Phát triển nông thôn - Viện Quy hoạch đô thị nông thôn quốc gia - Bộ Xây dựng;

38. Nguyễn Quang Thuán (2018), Tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp ở Việt Nam trong điều kiện mới, trang thông tin điện tử Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam ngày 18/01/2018;

39. Nguyễn Văn Tiến và nnc (2017), Điều tra, khảo sát tình hình thực hiện và đề xuất giải pháp chính sách đất đai về nông nghiệp, nông thôn. Đề tài khoa học của Ban Kinh tế Trung ương, 2016 - 2017;

40. Tổng cục Quản lý đất đai (2019), Đề án tổng thể đo đạc, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai và ứng phó với biến đổi khí hậu tại khu vực 5 tỉnh Tây Nguyên giai đoạn 2019 - 2025;

41. Tổng cục Thống kê (2020), Số liệu thống kê năm 2010 - 2019;

42. Nguyễn Văn Toàn và ctg (2005). Nghiên cứu đề xuất các giải pháp tổng thể nhằm sử dụng hợp lý và bảo vệ các loại đất phát triển lên sản phẩm phong hóa của đất Bazan Tây Nguyên, Đề tài cấp Nhà nước KC 08.26;

43. Phạm Thế Trinh (2015), Nghiên cứu thực trạng và đề xuất sử dụng đất đỏ bazan trồng cà phê xen mắc ca trên địa bàn huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, Luận án tiến sĩ năm 2010 - 2014;

44. Nguyễn Trọng Tuấn (2016), Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới, Công thông tin điện tử của Liên hiệp hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam (VUSTA);

45. Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam (2016), Báo cáo tóm tắt kết quả thực hiện chương trình KH&CN cấp nhà nước giai đoạn 2011 - 2015, NxB Khoa học tự nhiên và Công nghệ, Hà Nội 2016;

46. Viện QH&TKNN (2017), Quy hoạch phát triển nông nghiệp nông thôn vùng Tây Nguyên đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 trong điều kiện biến đổi khí hậu. Dự án Bộ NN&PTNT, 2015 - 2016;

47. Viện QH&TKNN (2016), Rà soát quy hoạch phát triển các cây công nghiệp hàng hóa vùng Tây Nguyên đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, Hà Nội 2015 - 2016;

48. Đặng Hùng Võ (2015). Bỏ hạn mức giao đất nông nghiệp trong nông nghiệp trang thông tin điện tử của Viện Kinh tế và Quản lý thủy lợi, ngày 01/12/2015;

49. Đặng Hùng Võ, Nguyễn Văn Thắng, T&C Consulting (2013), Triển khai khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF), World Bank tháng 12/2013;

50. Berbnhardsen T. (1999), Geographical Information Systems: an introduction, John Wiley & Sons Inc, New York, USA;

51. David G. Rossiter and Armand, Rvan Wambeke (1998), Automated land evaluation system (ALES) Version 4.65 User's manual, Cornell university;

52. Durk Haarsma (2012). Good Land Governance is Key in Sustainable Development, Publishing Director, GIM International;

53. Dent D. Young A (1987), Soil survey and evaluation, George Allen & Unwin, Publishing House, London 1987;

54. Harian F. Cook, Howard C. Lee, Abdolari Gaffari (2000), Integrating climate, soil and crop conference on integrating GIS and Environmental Modeling (GIS/EM4 No 192), Canada;

55. FAO (2012), Good Land Governance Policy Paper;

56. Tommy Österberg (2011). Experiences Report of Sweden and international Land Administration System, general department of land administration;

57. United Nations (1996). Land Administration Guidelines;

58. Yohei, S. (2017). Current Status of Land use planning system in Japan, Seminar on rural land use planning system and management, Tokyo, Japan, 24 September - 4 October, 2017;

59. World Bank (2011). Sustainable Land Management, Allenges opportunities and trade offs, Soil Science Vol. IV. University Gent, Belgium;

60. World Bank (2017). Land and Poverty Conference 2018: Land Governance in an Interconnected World. March 19-23, 2018, Washington, DC;

61. <https://nhandan.com.vn/xahoi/item/34918602-thuc-trang-dan-di-cu-tu-do-tai-tay-nguyen-ky-1.html>;
62. <https://www.nhandan.com.vn/xahoi/item/34926402-thuc-trang-dan-di-cu-tu-do-tai-tay-nguyen-ky-2.html>;
63. <https://nhandan.com.vn/xahoi/item/34940002-thuc-trang-dan-di-cu-tu-do-tai-tay-nguyen-tiep-theo-va-het.html>;
64. [http://ipsard.gov.vn/news/tID3907\\_Nghien-cuu-tac-dong-cua-di-dan-tu-do.html](http://ipsard.gov.vn/news/tID3907_Nghien-cuu-tac-dong-cua-di-dan-tu-do.html);
65. <https://baotainguyenmoitruong.vn/on-dinh-dan-di-cu-tu-do-va-quan-ly-su-dung-dat-nong-lam-truong-cac-dia-phuong-mong-gi-223509.html>;
66. <https://baovemoitruong.org.vn/mau-thuan-trong-su-dung-dat-lam-nghiep-cua-cac-chu-the-quan-ly-o-tay-nguyen/>.
67. <https://cdn.vietnambiz.vn/>

## **PHẦN PHỤ LỤC**