

THỰC TRẠNG TRAO ĐỔI ĐẤT NÔNG NGHIỆP GIỮA CÁC HỘ NÔNG DÂN NHẪM PHÁT TRIỂN KINH TẾ TRANG TRẠI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẾ VÕ TỈNH BẮC NINH

Agricultural Land Transactions between Farm Households for Large-Scale Farm Development in Que Vo District - Bac Ninh Province

Nguyễn Mậu Dũng¹, Nguyễn Thị Lan Anh², Nguyễn Thị Hải Ninh³

¹*Khoa Kinh tế & Phát triển nông thôn, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội*

²*Học viên học Kinh tế K18 - Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội*

³*Trường Đại học Tài chính và Marketing, TP Hồ Chí Minh*

Địa chỉ email tác giả liên lạc: maudung@hua.edu.vn

Ngày gửi đăng: 20.9.2010; Ngày chấp nhận: 08.10.2011

TÓM TẮT

Trao đổi đất nông nghiệp giữa các hộ nông dân nhằm phát triển kinh tế trang trại đã và đang diễn ra khá mạnh mẽ ở huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh trong những năm gần đây. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê và cho thuê quyền sử dụng đất và đổi đất là các hình thức trao đổi đất chủ yếu giữa các hộ ở huyện Quế Võ. Để hình thành trang trại, bình quân một chủ trang trại đã thực hiện 28 giao dịch trao đổi đất với các hộ khác nhau, chủ yếu thông qua hợp đồng không chính thống. Giá cả trao đổi cơ bản phụ thuộc vào hình thức trao đổi và điều kiện cụ thể của thửa đất. Những khó khăn chính trong trao đổi đất mà các chủ trang trại đã gặp phải là việc phải thực hiện quá nhiều giao dịch trao đổi đất với nhiều hộ, rủi ro trong việc sử dụng đất đã trao đổi do không có hợp đồng chính thống và những vấn đề phát sinh khác trong quá trình hoạt động của trang trại. Kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra rằng hoàn thiện quy trình trao đổi đất, quy hoạch vùng phát triển trang trại, xác định nhu cầu trao đổi đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trao đổi là những vấn đề cần được giải quyết nhằm tạo điều kiện cho hoạt động trao đổi đất giữa các hộ nông dân nhằm hình thành trang trại trong thời gian tới.

Từ khóa: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nông nghiệp, hộ nông dân, trao đổi đất, trang trại.

SUMMARY

Agricultural land transactions between farm households for the large-scale farm development have been occurred quite rigorously in Que Vo district, Bac Ninh province for recent years. The transfer and rent-in of land use rights as well as land exchanges were found to be the main types of land transactions between farm households in Que Vo. On average a farm owner had to carry out around 28 land transactions with different households, almost through oral agreements in order to accumulate land areas for establishing a large-scale farm. The land price largely depended on types of land transactions and land plot conditions. The major difficulties that the farm owners encountered with were found to be the implementation of too many of land transactions, the risk of land use rights due to oral agreements (not legal contracts), and some other matters arised during farm operation. The improved procedures of land transactions, establishment of planning areas for large-scale farm development, identification of land trading demand, and reissuance of land use right after land transacted were implications for betrer land transaction for large-scale farm development in the coming time.

Key words: Agricultural land, farm households, land transaction, large-scale farms, land use right transfer.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nghị quyết 10/NQ-BCT của Bộ Chính trị Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá VI về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai sửa đổi năm 2003, đặc biệt là Nghị quyết 03/2000/NQ-CP về kinh tế trang trại đã thúc đẩy sự hình thành và phát triển kinh tế trang trại ở khắp các vùng miền trong cả nước. Theo Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tính đến năm 2007 cả nước có 116,1 ngàn trang trại, trong đó khu vực đồng bằng sông Cửu Long có 51,5 ngàn trang trại (44,3%), vùng đồng bằng sông Hồng có 15,7 ngàn trang trại (13,5%) (Thông tấn xã Việt Nam, 2009). Sự hình thành và phát triển kinh tế trang trại đã và đang thúc đẩy phát triển sản xuất hàng hoá trong nông nghiệp, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân, tạo ra sự chuyển biến tích cực, góp phần thúc đẩy sự nghiệp phát triển kinh tế nông nghiệp, nông thôn. Tuy nhiên, phát triển trang trại cũng đang gặp phải những khó khăn thách thức, đặc biệt là vấn đề trao đổi ruộng đất giữa các hộ nông dân ở vùng đồng bằng sông Hồng do diện tích đất bình quân của một hộ trong vùng rất thấp.

Nằm trong vùng đồng bằng sông Hồng, huyện Quế Võ (tỉnh Bắc Ninh) là một địa phương có quá trình trao đổi đất giữa các hộ nông dân nhằm phát triển kinh tế trang trại đã và đang diễn ra khá mạnh mẽ (Đặng Phúc, 2008). Thông thường, một hộ nông dân trong huyện muốn phát triển kinh tế trang trại thông qua tích tụ đất đai thì trước hết phải tự mình đứng ra thoả thuận trao đổi đất với các hộ nông dân khác có các mảnh ruộng liên kết với mảnh ruộng của họ. Việc trao đổi đất giữa các hộ nông dân này có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như đổi ruộng, mượn, thuê và cho thuê quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của nhau... Hiện nay, nhiều vấn đề nảy sinh trong quá trình trao

đổi đất giữa các hộ nông dân ở vùng đồng bằng sông Hồng nói chung và ở huyện Quế Võ nói riêng được người dân và chính quyền các cấp rất quan tâm như diễn biến của quá trình trao đổi đất; các hình thức trao đổi, thời hạn và giá cả trao đổi, các điều kiện ràng buộc của thoả thuận trao đổi; vai trò của chính quyền địa phương trong quá trình thoả thuận trao đổi giữa các hộ nông dân; khó khăn và các giải pháp khắc phục trong quá trình trao đổi đất giữa các hộ nông dân nhằm phát triển kinh tế trang trại trong vùng, v.v...

Chính vì vậy, nghiên cứu này được thực hiện nhằm: (1) khái quát tình hình phát triển kinh tế trang trại của huyện Quế Võ, (2) phân tích thực trạng trao đổi đất giữa các hộ nông dân để phát triển kinh tế trang trại trên địa bàn huyện; và (3) đề xuất một số ý kiến nhằm góp phần giải quyết những vấn đề nảy sinh trong quá trình trao đổi đất giữa các hộ nông dân trên địa bàn huyện Quế Võ tỉnh Bắc Ninh.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để thực hiện nghiên cứu này, ngoài việc thu thập các thông tin và số liệu thứ cấp từ các báo cáo chuyên đề, các tài liệu đã xuất bản có liên quan đến tình hình trao đổi đất giữa các hộ nông dân, nhóm tác giả còn tiến hành thu thập các số liệu sơ cấp thông qua việc điều tra phỏng vấn 41 chủ trang trại có trao đổi đất (chiếm 61,2% trong tổng số trang trại có trao đổi đất) ở các xã Phương Liễu, Việt Hùng, Châu Phong, Bằng An và Bồng Lai (huyện Quế Võ), nơi có tình hình trao đổi đất diễn ra khá sớm và mạnh mẽ. Các nội dung điều tra chủ yếu bao gồm: tình hình cơ bản của các trang trại; diện tích trao đổi, hình thức trao đổi, thời gian trao đổi, phương thức thanh toán; những thuận lợi, khó khăn trong quá trình trao đổi đất... Phương pháp thống kê mô tả, phương pháp phân tích so sánh, phương pháp chuyên gia

là những phương pháp chủ yếu được sử dụng trong quá trình nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát tình hình phát triển trang trại trên địa bàn huyện Quế Võ

Quế Võ là huyện nằm ở phía Đông tỉnh Bắc Ninh, trong vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, cách thành phố Bắc Ninh 10 km về phía Bắc, cách thủ đô Hà Nội 40 km về phía Tây Nam. Tổng diện tích đất nông nghiệp của toàn huyện là 9,6 ngàn ha (chiếm 61,9% tổng diện tích đất tự nhiên), trong đó 89,5% là đất trồng cây hàng năm và 8,9% là đất nuôi trồng thủy sản (Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Quế Võ, 2009). Toàn huyện có khoảng 35 ngàn hộ, với 144 ngàn nhân khẩu, 72,8 ngàn lao động trong đó 49,5 ngàn lao động nông nghiệp (Niên giám thống kê tỉnh Bắc Ninh, 2008).

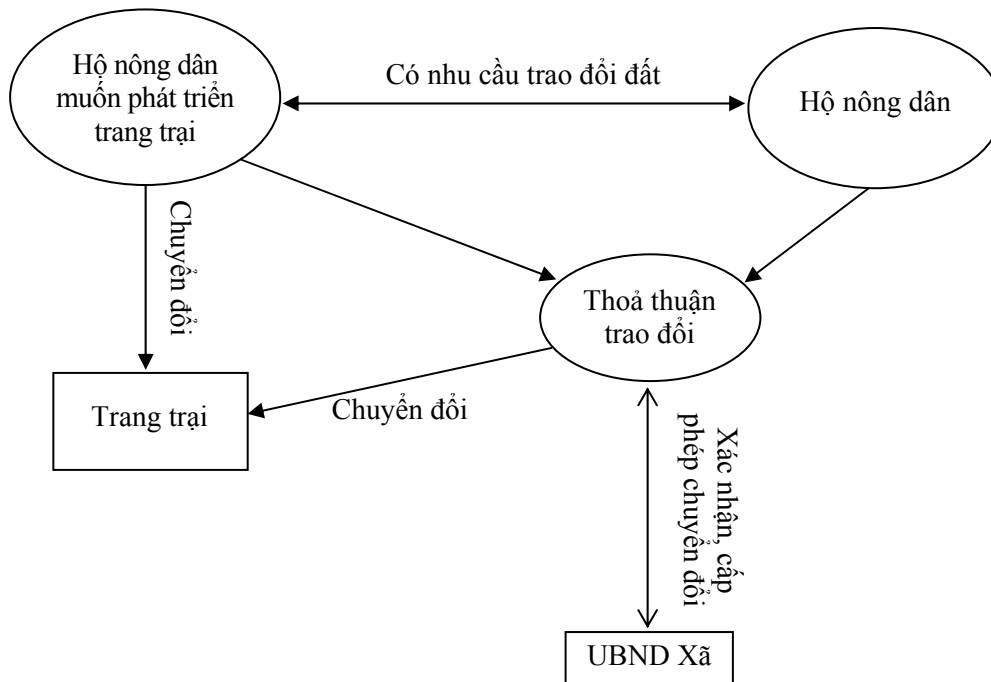
Thực hiện Nghị quyết số 03/2000/NQ-CP ngày 02/02/2000 của Chính phủ, Nghị quyết số 06 NQ/TU ngày 02/06/2000 của Ban thường vụ Tỉnh ủy Bắc Ninh về khuyến khích phát triển trang trại, nhất là Nghị quyết số 03

NQ/HU ban hành ngày 05/07/2003 của Ban chấp hành Đảng bộ huyện về phát triển chăn nuôi, nhiều trang trại trong huyện Quế Võ đã được hình thành và phát triển. Số lượng trang trại trong huyện tăng lên từ 71 trang trại năm 2004 lên tới 150 trang trại vào năm 2006. Tuy nhiên, từ năm 2007 số lượng trang trại của huyện có xu hướng giảm đi, từ 150 trang trại năm 2006 xuống còn 116 trang trại vào năm 2007 và 103 trang trại vào năm 2008. Điều này chủ yếu là do sự phân chia lại địa giới hành chính trong tỉnh - ba xã Lam Sơn, Vân Dương, Kim Chân thuộc huyện Quế Võ đã được chuyển về thành phố Bắc Ninh từ tháng 5/2007. Ngoài ra, những khó khăn gặp phải do thiên tai, khủng hoảng tài chính... trong năm 2007 và 2008 đã có ảnh hưởng không nhỏ đến phát triển kinh tế nói chung, đến sự hình thành và phát triển kinh tế trang trại trong huyện nói riêng. Mặc dù vậy, tỷ lệ trang trại được hình thành qua trao đổi đất trong tổng số trang trại của huyện liên tục tăng, từ 28,2% năm 2004 lên tới 65,1% năm 2008 (Bảng 1). Qua đó có thể thấy trao đổi đất giữa các hộ nông dân đang là cách thức chủ yếu để phát triển trang trại trên địa bàn huyện (Hình 1).

Bảng 1. Tình hình phát triển trang trại huyện Quế Võ

| Chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2004 | Năm 2005 | Năm 2006 | Năm 2007 | Năm 2008 |
|--------------------------------|-----|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. Tổng số trang trại | TT | 71 | 146 | 150 | 116 | 103 |
| 1.1. Theo nguồn gốc hình thành | | | | | | |
| - Thông qua trao đổi đất | % | 28,2 | 47,9 | 49,3 | 58,8 | 65,1 |
| - Khác | % | 71,8 | 52,1 | 50,7 | 41,2 | 34,9 |
| 1.2. Theo loại hình trang trại | | | | | | |
| - Trang trại thủy sản | % | 25,4 | 23,9 | 23,3 | 11,3 | 12,6 |
| - Trang trại chăn nuôi | % | 23,9 | 12,3 | 12,0 | 19,8 | 20,4 |
| - Trang trại tổng hợp | % | 50,7 | 63,7 | 64,7 | 68,9 | 67,0 |

Nguồn: Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Quế Võ (2009)



Hình 1. Quá trình trao đổi đất của hộ nông dân để hình thành trang trại

3.2. Thực trạng trao đổi đất nhằm hình thành trang trại trên địa bàn huyện

3.2.1. Khái quát quá trình trao đổi đất để hình thành trang trại

Nhằm tận dụng những điều kiện về lao động, tiền vốn và khả năng của mình, một số hộ nông dân trong huyện có mong muốn xây dựng mô hình kinh tế trang trại để phát triển kinh tế, tăng thu nhập của hộ. Những hộ nông dân này sẽ chủ động tiến hành thỏa thuận với các hộ khác có các thửa ruộng liền kề với thửa ruộng của mình để tập trung đất đai trên nguyên tắc hai bên cùng có lợi. Việc thỏa thuận trao đổi có thể thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê và cho thuê ruộng, hoặc đổi ruộng cho nhau. Sau khi hai bên thống nhất trao đổi, chủ hộ (hay chủ trang trại tương lai) sẽ đề nghị ủy ban nhân dân xã xác nhận các thủ tục nhằm hợp pháp hóa việc trao đổi đất, đồng thời xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Nếu được ủy ban nhân dân xã chấp nhận thì hộ đó sẽ phát triển trang trại của mình trên

diện tích trao đổi (thường kết hợp với diện tích của mình đã có từ trước).

3.2.2. Tình hình trao đổi đất của các trang trại

a. Diện tích đất trao đổi

Cũng như hầu hết các địa phương khác trong vùng đồng bằng sông Hồng, diện tích đất nông nghiệp bình quân của hộ nông dân trong huyện không lớn. Số liệu điều tra 41 trang trại trong huyện cho thấy diện tích bình quân của một hộ trang trại trước khi trao đổi đất là 3.625 m², trong đó chỉ có 15 hộ (36,7%) có diện tích đất trong khu vực trang trại của mình sau này và diện tích này rất nhỏ (354 m²/hộ). Để phát triển mô hình trang trại, các hộ này phải tiến hành trao đổi đất với các hộ nông dân có các thửa ruộng liền kề. Thông qua trao đổi đất mà diện tích đất nông nghiệp của hộ làm trang trại đã tăng từ 3.625 m² trước khi trao đổi lên đến 9.247 m² sau khi trao đổi, trong đó diện tích đất thuộc khu vực trang trại đạt bình quân 7.876m²/trang trại (Bảng 2).

Bảng 2. Diện tích đất nông nghiệp của trang trại trước và sau khi trao đổi

| Chỉ tiêu | Số trang trại (trang trại) | Tổng diện tích (m ²) | Diện tích bình quân của một trang trại (m ²) |
|--|----------------------------|----------------------------------|--|
| 1. Tổng DT đất NN trước khi trao đổi | 41 | 148,625 | 3,625 |
| - Trong đó: diện tích thuộc khu vực trang trại | 15 | 5,310 | 354 |
| 2. Tổng diện tích trao đổi được | 41 | 285,114 | 6,954 |
| 3. Tổng DT đất NN sau khi trao đổi | 41 | 379,127 | 9,247 |
| - Trong đó: Diện tích trang trại | 41 | 322,916 | 7,876 |

Nguồn: số liệu điều tra trang trại (2009)

Bảng 3. Kết quả các hoạt động trao đổi đất của các trang trại

| Hoạt động trao đổi | Số trang trại tham gia (trang trại) | Tổng diện tích trao đổi được (m ²) | Diện tích trao đổi được/ trang trại tham gia (m ²) | Diện tích dùng để trao đổi/ trang trại tham gia (m ²) |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|---|
| 1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 17 | 76,857 | 4,521 | - |
| 2. Thuê quyền sử dụng đất | 21 | 108,045 | 5,145 | - |
| 3. Đổi ruộng | 35 | 137,410 | 3,926 | 2,905 |

Nguồn: Số liệu điều tra trang trại (2009)

Kết quả điều tra cho thấy hoạt động trao đổi đất giữa các hộ nông dân trong huyện được diễn ra dưới 3 hình thức chủ yếu bao gồm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê và cho thuê quyền sử dụng đất, và đổi quyền sử dụng đất (hay đổi ruộng cho nhau). Hầu hết (85,3%) số trang trại được hình thành đều tham gia hoạt động đổi ruộng cho nhau, với diện tích đổi được bình quân là 3.926 m²/trang trại (hộ trang trại dùng 2.905 m² để đổi được diện tích này). Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất cũng diễn ra khá phổ biến. Trong 41 trang trại điều tra có tới 41,5% trang trại tham gia hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng bình quân là 4.521 m²/trang trại tham gia, có tới 51,2% trang trại đi thuê quyền sử dụng đất với diện tích thuê được là 51.450 m²/trang trại tham gia (Bảng 3).

b. Số lượng hộ tham gia trao đổi

Để phát triển mô hình kinh tế trang trại trong điều kiện đất đai được chia khá manh mún, các hộ trang trại đã phải tiến hành trao đổi đất với rất nhiều các hộ nông dân khác. Kết quả điều tra 41 trang trại cho thấy để phát triển mô hình trang trại thì các chủ

trang trại đã phải thực hiện 1270 giao dịch trao đổi đất với các hộ nông dân khác (bình quân 28,2 giao dịch/trang trại). Diện tích trao đổi được từ mỗi giao dịch bình quân chỉ đạt 230 - 282 m² (Bảng 4). Điều này đã làm cho các chủ trang trại mất rất nhiều thời gian để tiến hành thỏa thuận trao đổi với các hộ nông dân khác. Đây là yếu tố cơ bản gây cản trở quá trình tích tụ đất đai để hình thành và phát triển mô hình kinh tế trang trại trên địa bàn huyện.

c. Thời hạn, giá cả trao đổi và phương thức thanh toán

Hoạt động trao đổi đất diễn ra chủ yếu giữa các hộ nông dân ở trong cùng một thôn hoặc giữa những người có quan hệ họ hàng nên phương thức trao đổi chủ yếu là thỏa thuận miệng, không có hợp đồng pháp lý. Chỉ có một tỷ lệ rất nhỏ số lượng giao dịch (5%) được thực hiện thông qua hợp đồng. Đó là những trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vĩnh viễn (theo quy định của pháp luật) cho chủ trang trại. Thời hạn, giá cả trao đổi và phương thức thanh toán của các giao dịch trao đổi đất tùy thuộc vào hình thức trao đổi là chuyển nhượng, thuê hay đổi ruộng (Bảng 5).

Bảng 4. Số hộ tham gia trao đổi với các trang trại được điều tra

| Hoạt động trao đổi | Số lượng hộ tham gia trao đổi với trang trại (hộ) | Số lượng hộ/ trang trại tham gia trao đổi | Diện tích trao đổi được/ hộ trao đổi (m ²) |
|--------------------|---|---|--|
| 1. Chuyển nhượng | 310 | 18,2 | 281,6 |
| 2. Thuê | 428 | 20,4 | 230,4 |
| 3. Đổi ruộng | 532 | 15,2 | 250,9 |
| Tổng số | 1270 | 28,2 | 251,5 |

Nguồn: Số liệu điều tra trang trại (2009)

Bảng 5. Thời hạn và giá chuyển nhượng và thuê quyền sử dụng đất

| | Tỷ lệ trang trại (%) | Thanh toán | Giá cả |
|------------------------------------|----------------------|------------|---|
| 1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất | | | |
| a. Dưới 5 năm | 17,7 | Tiền mặt | 0,5-3,5 ngàn đồng/m ² /năm hoặc |
| b. Trên 5 năm | 58,8 | hoặc thóc | 0,2 – 1 kg thóc/m ² /năm |
| c. Chuyển hẳn (vĩnh viễn) | 23,5 | Tiền mặt | 41 - 85 ngàn đồng/m ² |
| 2. Thuê quyền sử dụng đất | | | |
| a. Từ 1- 5 năm | 19,0 | Tiền mặt | 0,75 – 6 ngàn đồng/m ² /năm hoặc |
| b. Từ 5 – 10 năm | 66,7 | hoặc thóc | 0,3 – 1,5 kg thóc/m ² /năm |
| c. Trên 10 năm | 14,3 | | |

Nguồn: Số liệu điều tra trang trại (2009)

- Đối với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tùy theo thời gian chuyển nhượng mà giá cả và phương thức thanh toán có thể khác nhau. Đối với việc chuyển nhượng toàn bộ hay vĩnh viễn, tức là hộ nông dân sẽ làm thủ tục chuyển sổ đỏ cho chủ trang trại (tỷ lệ này chiếm 23,5% trong tổng số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì sẽ thanh toán bằng tiền mặt với mức giá từ 41 - 85 ngàn đồng/m² (hay 15 - 30 triệu đồng/sào Bắc bộ). Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn thì hình thức thanh toán có thể là bằng tiền mặt hoặc bằng thóc với mức giá là 0,5 - 3,5 ngàn đồng/m²/năm hoặc 0,2 - 1 kg thóc /m²/năm. Thời điểm thanh toán thường là ngay sau khi thỏa thuận chuyển nhượng được thực hiện.

- Đối với hình thức thuê quyền sử dụng đất: Đa số các chủ trang trại và hộ nông dân thỏa thuận cho thuê đất trong thời gian từ 5

- 10 năm (66,7%). Việc thanh toán có thể bằng tiền mặt hoặc bằng thóc tùy theo thỏa thuận giữa hai bên với mức giá dao động từ 0,75 - 6 ngàn đồng/m²/năm hoặc 0,3 - 1,5 kg thóc /m² /năm. Thời điểm thanh toán thường là cuối mỗi năm hoặc cuối mỗi vụ trong thời hạn thuê đất.

- Đối với hình thức đổi ruộng: Đổi ruộng là hoạt động mà hầu hết các chủ trang trại (85%) phải tiến hành để phát triển mô hình kinh tế trang trại của mình. Kết quả điều tra cho thấy thời hạn đổi ruộng chủ yếu là từ 5-10 năm (65,7%), còn lại là đổi trên 10 năm (34,3%). Tùy theo điều kiện đất đai ở khu vực trang trại và diện tích thửa ruộng của hộ nông dân được trao đổi (hạng đất, điều kiện tưới tiêu, khoảng cách xa gần, diện tích...) và sự thoả thuận giữa hai bên mà tỷ lệ trao đổi có thể khác nhau. Hộ và trang trại có thể trao đổi ngang bằng (chiếm 31,4% số lượng

giao dịch) tức là đổi một thửa ruộng ở khu vực này để lấy một thửa ruộng có diện tích đúng bằng như vậy ở một khu vực khác, hoặc trao đổi không ngang bằng (68,6%), tức là lấy diện tích nhỏ hơn hoặc lớn hơn tùy theo thỏa thuận giữa hai bên.

3.3. Ý kiến của các trang trại về vấn đề trao đổi đất

Việc trao đổi đất nhằm phát triển kinh tế trang trại trên địa bàn huyện đã đạt được những kết quả nhất định. Số lượng trang trại được hình thành thông qua trao đổi đất đã tăng từ 20 trang trại năm 2004 lên tới 67 trang trại năm 2008 (chiếm 65% tổng số trang trại trong toàn huyện). Theo ý kiến đánh giá của các chủ trang trại được điều tra thì hoạt động trao đổi đất trong thời gian qua có một số thuận lợi nhất định (Bảng 6).

Đa số các chủ trang trại đều cho rằng thuận lợi lớn nhất là việc nhiều hộ nông dân có đất sẵn sàng tạo điều kiện thuận lợi cho việc trao đổi diễn ra. Điều này là do thu nhập từ sản xuất nông nghiệp là thấp trong khi cơ hội việc làm trong các khu công nghiệp hoặc các công việc kinh doanh khác trong vùng là tương đối dễ dàng với mức thu nhập ổn định. Chính vì vậy, một số hộ nông

dân sẵn sàng nhượng lại quyền sử dụng đất, đặc biệt là ở những thửa ruộng có điều kiện sản xuất không thuận lợi (vùng trũng, xa...). Bên cạnh đó, đa số những người trao đổi đất với các trang trại đều là những người có quan hệ họ hàng, làng xóm nên dễ hiểu và thông cảm cho nhau. Hơn nữa, việc triển khai thực hiện dự án chuyển đổi vùng trũng sang nuôi trồng thủy sản trên địa bàn huyện từ năm 2004 đã tạo điều kiện cho các trang trại có cơ sở để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, và được hỗ trợ về vốn, kỹ thuật... trong khi việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước năm 2004 là khá khó khăn.

Bên cạnh những thuận lợi ở trên thì việc trao đổi đất cũng gặp phải một số khó khăn. Khó khăn lớn nhất là việc các chủ trang trại phải tiến hành thỏa thuận trao đổi với quá nhiều hộ nông dân (bình quân 28,2 lượt hộ/trang trại). Đôi khi thảo luận để thống nhất giá cả trao đổi gặp nhiều khó khăn do một số hộ nông dân đòi giá quá cao. Trong một số trường hợp một số hộ nông dân do một lý do nào đó yêu cầu được trả lại đất trước thời hạn thỏa thuận, nhưng đa số thỏa thuận này đều không thông qua hợp đồng có tính pháp lý nên gây khó khăn cho hoạt động của trang trại.

Bảng 6. Ý kiến của chủ trang trại về những thuận lợi và khó khăn trong trao đổi đất

| Thuận lợi và khó khăn | Tỷ lệ (%) |
|--|-----------|
| 1. Thuận lợi trong trao đổi đất | |
| a. Có dự án của huyện về chuyển đổi mô hình sản xuất | 63,41 |
| b. Được hộ nông dân tạo điều kiện dễ dàng | 60,98 |
| c. Hộ nông dân muốn trao đổi đất ở vùng trũng, năng suất bấp bênh | 51,22 |
| d. Được chính quyền xã tạo điều kiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất | 41,46 |
| 2. Khó khăn trong trao đổi đất | |
| a. Phải thỏa thuận với quá nhiều hộ gia đình | 85,37 |
| b. Khó khăn do quyền sử dụng đất | 14,63 |
| c. Giá cao | 9,76 |

Nguồn: Số liệu điều tra trang trại (2009)

Ngoài ra, đa số các trang trại đều gặp phải những khó khăn xuất hiện sau quá trình trao đổi đất, bao gồm thiếu vốn (39%), khó khăn về điều kiện thủy lợi hay hệ thống cấp thoát nước (46,3%) do việc phát triển trang trại chưa có quy hoạch cụ thể, hạn chế về trình độ khoa học kỹ thuật trong trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản (36,6%), khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm của trang trại (24,4%).

3.4. Một số ý kiến đề xuất nhằm giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình trao đổi đất

Nhìn chung hoạt động trao đổi đất của các hộ nông dân trên địa bàn huyện Quế Võ diễn ra một cách tự phát nên gặp khá nhiều khó khăn. Để đảm bảo cho hoạt động trao đổi đất diễn ra thuận lợi hơn, khuyến khích hộ nông dân tích cực trao đổi đất để hình thành trang trại, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển sản xuất hàng hóa trong huyện thì cần thiết phải bổ sung và hoàn thiện những quy định về quy trình trao đổi đất; triển khai quy hoạch phát triển mô hình trang trại cấp vùng để làm cơ sở cho chính quyền địa phương thôn, xã có phương án quy hoạch cụ thể; chính quyền địa phương (thôn, xã) cần nắm bắt nhu cầu trao đổi đất nhằm hình thành trang trại ở địa phương mình để chủ động tổ chức cho hộ nông dân đăng ký nguyện vọng trao đổi đất; cần nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai, thiết lập hồ sơ, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trao đổi.

Bên cạnh đó, chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng cần có những biện pháp hỗ trợ nhằm giúp các trang trại khắc phục những khó khăn sau quá trình trao đổi đất. Những biện pháp này bao gồm việc đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông nội đồng, hệ thống thủy lợi; tạo điều kiện cho các trang trại được tiếp cận với các nguồn vốn, hỗ trợ lãi suất, đơn giản hóa thủ tục vay vốn; tổ chức các lớp tập huấn ngắn hạn cho các chủ trang trại về kỹ

thuật trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản; tổ chức hội thảo, hội chợ triển lãm, triển khai các dự án hợp tác để giúp các chủ trang trại tiếp cận với thị trường; khuyến khích các chủ trang trại liên doanh liên kết trong sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm của trang trại.

4. KẾT LUẬN

Trao đổi đất giữa các hộ nông dân nhằm phát triển mô hình kinh tế trang trại đã và đang diễn ra khá mạnh mẽ ở huyện Quế Võ tỉnh Bắc Ninh. Tỷ lệ trang trại được hình thành thông qua trao đổi đất giữa các hộ nông dân chiếm 65,2% tổng số trang trại trong toàn huyện. Các hình thức trao đổi đất chủ yếu bao gồm chuyển nhượng, thuê và cho thuê quyền sử dụng đất và hình thức đổi ruộng cho nhau. Để hình thành trang trại, bình quân một chủ trang trại phải tiến hành 28,2 giao dịch trao đổi đất với các hộ nông dân khác, qua đó diện tích trang trại đạt bình quân 7,876m²/ trang trại. Phương thức trao đổi chủ yếu là thông qua thỏa thuận miệng, không có hợp đồng pháp lý (95%). Giá cả trao đổi tùy thuộc vào hình thức trao đổi là chuyển nhượng hay thuê quyền sử dụng đất, tùy thuộc vào điều kiện canh tác của thửa đất được trao đổi. Theo ý kiến của các chủ trang trại thì quá trình trao đổi đất diễn ra khá thuận lợi do các hộ trao đổi chủ yếu là những người họ hàng, làng xóm và do việc triển khai dự án chuyển đổi vùng trũng sang nuôi trồng thủy sản. Khó khăn cơ bản là việc chủ trang trại phải tiến hành thỏa thuận trao đổi đồng thời với nhiều hộ gia đình. Ngoài ra, đa số các trang trại đều gặp phải những khó khăn xuất hiện sau quá trình trao đổi đất. Việc bổ sung và hoàn thiện những quy định về quy trình trao đổi đất; triển khai quy hoạch phát triển mô hình trang trại; nắm bắt nhu cầu trao đổi đất nhằm hình thành trang trại để chủ động tổ chức cho hộ nông dân đăng ký nguyện vọng trao đổi đất; nâng cao

hiệu quả công tác quản lý đất đai, thiết lập hồ sơ, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trao đổi... là những biện pháp cần thiết để đảm bảo cho hoạt động trao đổi đất diễn ra thuận lợi hơn, khuyến khích hộ nông dân tích cực trao đổi đất để hình thành trang trại, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển sản xuất hàng hóa trên địa bàn huyện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Ban thường vụ Tỉnh ủy tỉnh Bắc Ninh (2000). Nghị quyết số 06 NQ/TU ngày 02/06/2000 Về khuyến khích phát triển trang trại.

Cục Thống kê tỉnh Bắc Ninh (2008). Niên giám thống kê tỉnh Bắc Ninh 2007. NXB. Thống kê.

Đặng Phúc (2008). Tích tụ đất đai nhìn từ Quế Võ. <http://vneconomy.vn/> trích dẫn ngày 20 tháng 12 năm 2009.

Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Quế Võ (2009). Báo cáo về tình hình phát triển trang trại của huyện Quế Võ.

Tổng cục Thống kê (2008). Niên giám thống kê năm 2007. NXB. Thống kê.

TTXVN (Thông tấn xã Việt Nam - 2009). Định hướng phát triển kinh tế trang trại. <http://www.isgmard.org.vn> trích dẫn ngày 25 tháng 12 năm 2009.