

CHƯƠNG 4: ĐẤT ĐAI

Chương này phân tích các vấn đề liên quan tới đất đai. Chúng tôi trình bày các số liệu thống kê về các chủ đề chính như phân bổ đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LURC), phân mảnh đất đai, và sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường đất đai như mua, bán, cho thuê đất đai. Bảng câu hỏi của VARHS có phép thu thập số liệu về bốn loại đất: (i) đất do hộ làm chủ và sử dụng; (ii) đất không do hộ làm chủ nhưng sử dụng (ví dụ: thuê hoặc mượn đất); (iii) đất do hộ làm chủ nhưng không sử dụng (ví dụ: cho thuê đất); và (iv) đất do hộ làm chủ trong quá khứ nhưng hiện tại không còn làm chủ (ví dụ: đất đã được bán hoặc trao đổi, cho tặng hoặc chuyển thành công hữu).

Việt Nam có 33.1 triệu héc-ta đất. Là một trong những nước có bình quân đất đai đầu người thấp nhất thế giới, khoảng 0,38 ha, trong khi đất sản xuất nông nghiệp bình quân đầu người xấp xỉ 0,3 ha. Để quản lý và bảo vệ đất sử dụng cho nông nghiệp, thủy sản và sản xuất muối, Việt Nam đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp quy gồm luật, nghị định, quyết định, quy định nghiêm ngặt việc chuyển đất nông nghiệp sang mục đích sử dụng phi nông nghiệp. Mục đích là nhằm tăng cường an ninh lương thực quốc gia, khuyến khích nông dân và các địa phương giữ đất trồng lúa và cải tạo đất chưa được sử dụng chuyển sang thành đất nông nghiệp. Nhờ những cố gắng này mà tổng diện tích đất nông nghiệp đã tăng lên¹³.

Sử dụng đất tại Việt Nam ngày càng hiệu quả và mang lại lợi ích kinh tế cao hơn. Điều này quan trọng với an ninh lương thực, phát triển đô thị, công nghiệp và dịch vụ trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Trong nông thôn, đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với sản xuất nông nghiệp. Ở phần tiếp theo, chúng tôi sẽ tìm hiểu phân bổ và phân mảnh đất đai đối với đất do hộ gia đình làm chủ trong mẫu điều tra.

4.1. Phân bổ và phân mảnh đất đai

Ở Việt Nam, đất đai được Nhà nước giao cho người sử dụng đất. Các hộ gia đình sử dụng hơn 14 triệu ha (53,6% trong tổng diện tích đất nông nghiệp). Diện tích đất đai còn lại được phân bổ tới các đối tượng sử dụng đất khác như Ủy ban nhân dân xã, tổ chức kinh tế địa phương, các cơ sở trong nước, và các tổ chức, cá nhân nước ngoài. Nông dân được khuyến khích sử dụng đất để trồng trọt sản xuất lương thực, cây trồng hàng hóa, và nuôi trồng thủy sản. Kết quả là, Việt Nam đã trở thành một nước xuất khẩu hàng đầu với một số nông sản như gạo, hải sản, cao su và hạt tiêu. Việc chuẩn bị và thực thi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần thay đổi bộ mặt nông thôn. Đất nông nghiệp được phân bổ trên cơ sở bảo vệ đất dành cho trồng lúa, để đảm bảo mục tiêu cung cấp đủ lương thực cho tiêu thụ nội địa cũng như dành cho dự trữ chiến lược và xuất khẩu. Ở phần này, chúng tôi nghiên cứu việc nắm giữ đất nông nghiệp của các hộ gia đình nông thôn.

13 Diện tích đất nông nghiệp tăng lên 556 nghìn ha trong thời kỳ 2001-2010. Chính phủ đã đề xuất Quốc hội duy trì mục tiêu 3,8 triệu ha đất lúa tới năm 2020.

Bảng 4.1: Phân bố và phân mảnh đất đai

	Không có đất (%)	Tổng đất nông nghiệp (m ² trung bình)	Tổng đất nông nghiệp (m ² trung vị)	Đất trồng cây hàng năm (m ² trung bình)	Số lượng mảnh đất/hộ (trung bình)	Số lượng mảnh đất/hộ (nhiều nhất)	Mảnh đất có chung bờ với các mảnh đất khác (%)	Diện tích mảnh đất (m ² , trung bình)	Diện tích mảnh đất (m ² trung vị)
Tổng 2012	9,6	7.897	3.079	4.403	4,4	24	15,3	1.784	500
Tỉnh									
Hà Tây	8,6	1.922	1.372	1.536	4,7	17	14,3	404	240
Lào Cai	3,8	9.885	6.640	5.930	4,9	12	13,0	1.865	900
Phú Thọ	9,4	3.963	2.140	1.790	5,7	24	10,6	617	312
Lai Châu	9,2	8.627	7.000	8.041	4,9	14	9,8	1.517	1.000
Điện Biên	4,7	10.916	9.150	9.633	5,7	13	13,4	1.809	1.000
Nghệ An	6,7	7.471	3.006	2.582	4,9	14	10,4	1.519	452
Quảng Nam	11,4	3.940	2.200	2.695	3,9	13	8,6	964	500
Khánh Hòa	22,8	8.827	4.200	4.532	3,0	16	10,2	2.382	1.000
Đắk Lắk	8,6	13.807	10.780	5.562	3,7	11	21,0	3.484	2.000
Đắk Nông	8,2	24.083	18.000	6.440	3,0	7	12,8	6.944	3.000
Lâm Đồng	8,1	14.778	9.650	2.333	2,9	9	13,4	4.827	2.670
Long An	13,5	14.745	5.700	11.264	2,9	15	39,3	4.161	1.800
Giới tính chủ hộ									
Nữ	15,9	5.531	2.270	3.380	3,8	16	15,6	1.387	420
Nam	8,0	8.455	3.400	4.643	4,5	24	15,2	1.868	500
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm									
Nghèo nhất	8,5	10.780	4.750	6.065	4,4	17	10,7	2.099	900
Nghèo nhì	10,2	8.544	3.402	4.803	4,4	16	13,4	1.784	570
Trung bình	8,7	7.899	2.933	3.064	4,3	15	17,2	1.448	500
Giàu nhì	13,6	7.019	2.391	3.236	4,4	17	15,3	1.652	432
Giàu nhất	12,1	5.243	2.304	4.357	4,2	24	20,7	1.949	427
Tổng 2012	7,9	7.861	3.040	4.436	4,3	24	15,3	1.823	500
Tổng 2010	6,3	8.197	3.425	4.330	4,6	26	13,8	1.773	500

N 2012 = 2.356 hộ; N 2012 mảnh đất = 9.926 (N 2012 panel= 9.821 mảnh đất; N 2010 panel =9.805 mảnh đất)

Trong Bảng 4.1, tổng số diện tích đất do các hộ gia đình làm chủ cũng như diện tích trung bình của mỗi mảnh được đo bằng m², số mảnh đất được làm chủ và phân mảnh được đo theo số mảnh đất. Cột số 1 của Bảng 4.1 cho biết số liệu thống kê chi tiết tỷ lệ hộ gia đình không có đất nông nghiệp. Tổng cộng, khoảng 10% hộ gia đình trong mẫu điều tra không có bất kỳ mảnh đất nông nghiệp nào.

Tỷ lệ các hộ không có đất thay đổi không giống nhau giữa 12 tỉnh, trong đó các tỉnh phía Nam có tỷ lệ hộ không có đất cao hơn so với các tỉnh phía Bắc. Các hộ có chủ hộ nữ có xu hướng không có đất nhiều hơn các hộ có chủ hộ là nam. Trong đó, 16% hộ có chủ hộ nữ

là không có đất. Tỷ lệ này cao hơn đáng kể (về mặt thống kê) so với 8% hộ có chủ hộ nam không có đất.

Tuy nhiên, không có đất không nhất thiết có quan hệ với nghèo đói, vì nhiều hộ giàu hơn có ít đất hoặc không có đất. Điều này ngụ ý rằng việc đóng góp thu nhập từ sản xuất nông nghiệp đang dần đóng vai trò ít quan trọng trong tổng thu nhập của các hộ giàu.

Hơn thế, tình hình không có đất còn gia tăng đối với các hộ gia đình trong giai đoạn 2 năm 2010-2012. Nhìn chung, 8% số hộ gia đình không có đất trong năm 2012, một mức tăng có ý nghĩa thống kê so với năm 2010. Có mối tương quan giữa một tình năng động về kinh tế và có nhiều hộ gia đình không có đất: những hộ nông thôn ở các vùng kinh tế khá hơn có khả năng cao hơn trong việc tìm các công việc phi nông nghiệp và kết quả, họ sẽ bán đất nông nghiệp. Bàn luận sâu hơn về vấn đề này sẽ được trình bày trong chương 9 về di cư và chương 5 về sản xuất trồng trọt, Ravallion and Van de Walle (2008)

Nhìn vào số liệu tổng diện tích đất nông nghiệp, Bảng 4.1 chỉ ra rằng các hộ gia đình ở các tỉnh phía Nam có nhiều đất hơn các nông dân ở các tỉnh phía Bắc. Xét về đất và tình trạng kinh tế xã hội, chúng tôi quan sát thấy rằng những hộ nghèo hơn có diện tích đất nông nghiệp nhiều hơn (10.780 m²) so với các hộ giàu nhất (5.243 m²). Điều này cho thấy các hộ nghèo hơn phụ thuộc nhiều hơn vào nông nghiệp. Các hộ có chủ hộ là nam có diện tích đất nông nghiệp bình quân đầu người cao hơn so với các hộ có chủ hộ nữ.

Diện tích đất đai của các hộ có sự khác nhau giữa các tỉnh một phần là do yếu tố lịch sử và sự khác biệt về dân số. Các tỉnh phía Bắc dân cư đông và tập trung hơn. Thêm vào đó, đất đai tại các tỉnh miền Bắc manh mún hơn. Một cách đo lường việc manh mún đất đai là tính số mảnh đất mà một hộ sử dụng. Trong Bảng 4.1, chúng ta thấy số mảnh đất trung bình mỗi hộ cao hơn hẳn ở các tỉnh phía Bắc như Phú Thọ, Điện Biên, Lai Châu và Nghệ An.

Số mảnh đất bình quân thấp nhất là tại các tỉnh phía Nam như tại Lâm Đồng, Đắk Nông và Long An. Số mảnh đất mỗi hộ gia đình làm chủ nhiều nhất là 24 ở tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên, tại Đắk Nông là một tỉnh ở Tây Nguyên thì số mảnh đất nhiều nhất của hộ không quá 7 mảnh. Thêm vào đó, đất đai ở các tỉnh phía Bắc không chỉ manh mún mà diện tích trung bình mỗi mảnh còn nhỏ hơn.

Bảng 4.2: Ma trận chuyển dịch tình trạng không có đất (%)

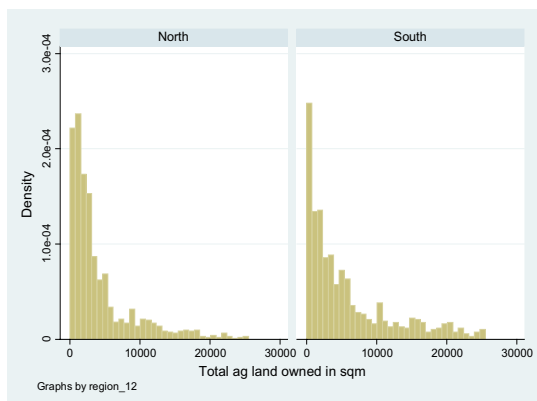
	Giữa năm 2010 và 2012	Giữa năm 2006 và 2012
Chưa bao giờ không có đất	91,5	89,5
Trở thành hộ không có đất	2,5	4,1
Thoát khỏi tình trạng không có đất	2,0	3,1
Luôn luôn không có đất	4,0	3,3
N =	2.192	2.039

Tại Bảng 4.2, chúng tôi trình bày ma trận chuyển dịch các hộ không có đất giữa năm 2010 và 2012, và giữa năm 2006 và năm 2012. Khoảng 89.5% số hộ được khảo sát trong các năm từ 2006 đến 2012 đều luôn có đất, trong khi đó, khoảng 3% số hộ không có đất trong cả thời kỳ tương ứng. Trong số gần 8% số hộ không có đất quan sát thấy trong năm 2012 (Bảng 4.1), 4% số hộ không có đất có tính cố hữu trong khi đó 2,5% số hộ rơi vào tình trạng không có đất giữa năm 2010 và 2012. Sự biến đổi dài hạn hơn giữa năm 2006 và 2012 cho thấy có sự gia tăng số hộ rơi vào tình trạng không có đất.

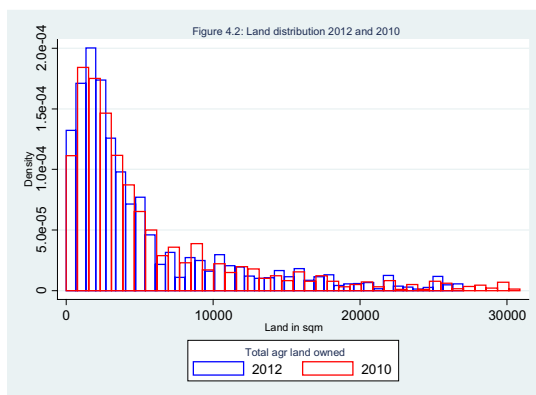
Trong Hình 4.1, chúng tôi chuyển sang sự phân bố đất đai giữa các hộ theo vùng (Nam và Bắc) và theo năm (2012 và 2010). Hai đồ thị đầu ở phía trên cùng của Hình (a và b) trình bày sự phân bố đất đai trong năm 2012 theo vùng, cùng với, so sánh phân bố đất trong năm 2012 và 2010.¹⁴

Hình 4.1: Tổng phân bố đất và phân bố đất theo vùng

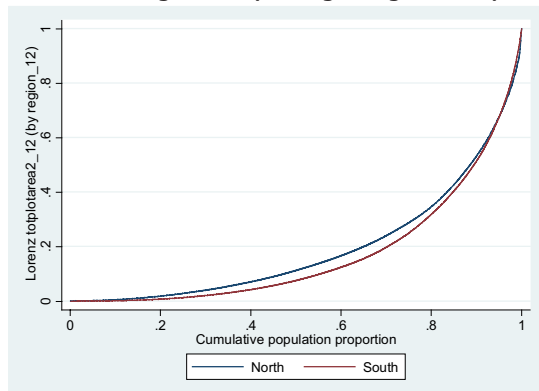
a. Tổng phân bố đất theo vùng 2012
(dưới 95%)



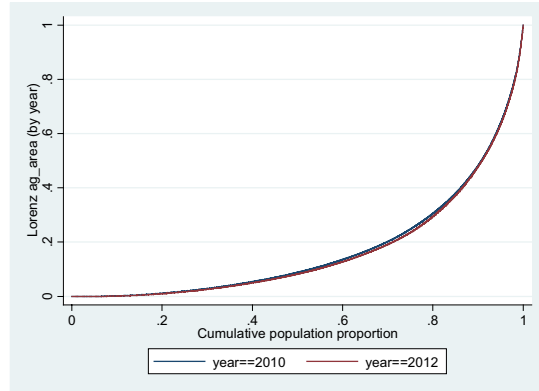
b. Tổng phân bố đất trong 2012 và 2010
(dưới 95%)



c. Tổng phân bố đất nông nghiệp
theo vùng 2012 (đường cong Lorenz)

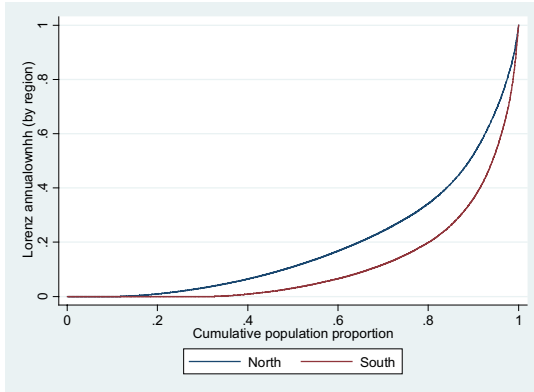


d. Tổng phân bố đất nông nghiệp
theo năm (đường cong Lorenz)

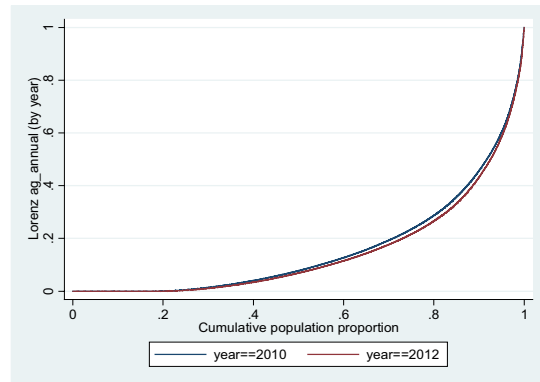


14 5% đầu được loại để tránh độ chệch do một số số liệu ngoại biên cao

e. Phân bổ đất cây hàng năm theo vùng 2012



f. Phân bổ đất cây hàng năm theo năm



Đồ thị (a) chỉ rõ rằng diện tích bình quân các mảnh đất của các hộ là nhỏ với phần lớn các hộ có diện tích đất nhỏ hơn 1 hecta. Đồ thị (a) cũng chỉ ra sự khác biệt trong phân bổ đất giữa miền Nam và miền Bắc. Miền Nam có các trang trại lớn hơn. Ở miền Bắc, 85,6% hộ có diện tích canh tác nhỏ hơn 1 hecta trong khi tỷ lệ này tại miền Nam là 69,2%.

Ở miền Bắc, các trang trại với diện tích lớn hơn 3 hecta là rất hiếm, (chiếm khoảng 1,7%) so với miền Nam, các trang trại với diện tích lớn hơn 3 hecta chiếm gần 9% trong tổng số trang trại. Đồ thị (b) cho thấy sự khác biệt về phân bổ đất trong năm 2012 và 2010 (đối với hộ được phỏng vấn trong 2 năm). Đất thuộc các hộ đã giảm nhẹ nhưng có ý nghĩa thống kê trong thời gian 2 năm khảo sát.

Hai đồ thị giữa (c và d) trình bày đường cong Lorenz về phân bổ tổng diện tích đất nông nghiệp theo vùng (miền Nam và miền Bắc) và theo năm. Đồ thị (c) cho thấy sự phân bổ đất nông nghiệp ít công bằng hơn tại miền Nam. Sự phân bổ trong giai đoạn 2 năm từ 2010-2012 dường như không thay đổi. Hai đồ thị dưới (e và f) trình bày phân bổ diện tích đất trồng cây hàng năm theo vùng và theo năm. Kết quả cho thấy sự phân bổ đất cây hàng năm cũng ít công bằng hơn tại miền Nam.

Trong Bảng 4.3, hệ số Gini đối với việc phân bổ đất giữa các tỉnh được trình bày để nghiên cứu chi tiết sự bất bình đẳng trong phân bổ đất. Cũng giống như với đất sản xuất nông nghiệp, việc phân bổ đất dường như không thay đổi đáng kể trong hai năm qua.

Bảng 4.3: Nguồn gốc mảnh đất (%)

	Nhà nước	Thừa kế	Thị trường (=Mua)	Khai hoang và lấn chiếm	Trao đổi	Có đất miễn phí	Khác	GINI
Tổng 2012	59,8	17,3	9,0	13,0	0,4	0,3	0,2	0,66
Tỉnh								
Hà Tây	88,7	8,0	1,9	0,9	0,2	0,2	0,0	0,49
Lào Cai	36,0	38,4	6,4	19,1	0,0	0	0,0	0,48
Phú Thọ	82,8	10,7	2,7	2,7	0,5	0,2	0,3	0,54
Lai Châu	17,2	15,8	0,4	65,2	0,0	1,4	0,0	0,41
Điện Biên	29,8	15,4	2,3	52,1	0,0	0,0	0,3	0,39
Nghệ An	76,3	12,7	4,7	5,4	0,7	0,0	0,1	0,72
Quảng Nam	81,8	12,9	1,8	3,1	0,1	0,0	0,2	0,60
Khánh Hòa	32,8	28,0	22,8	12,1	2,6	1,2	0,4	0,71
Đắk Lắk	14,3	12,8	46,1	24,8	0,5	0,7	0,6	0,47
Đắk Nông	5,5	14,4	50,0	29,5	0,3	0,0	0,3	0,51
Lâm Đồng	5,0	22,9	29,3	42,2	0,0	0,5	0,0	0,46
Long An	10,2	63,5	23,9	1,1	0,4	0,8	0,0	0,68
Chủ hộ								
Nữ	67,2	15,8	8,3	7,6	0,5	0,5	0,0	0,69
Nam	58,2	17,6	9,2	14,1	0,2	0,3	0,2	0,64
Nhóm chi tiêu lương thực, thực phẩm								
Nghèo nhất	45,9	18,1	5,8	29,3	0,3	0,5	0,1	0,69
Nghèo nhì	57,1	18,9	7,8	15,5	0,1	0,4	0,2	0,63
Trung bình	65,2	15,9	10,9	6,8	0,5	0,3	0,2	0,62
Giàu nhì	67,2	15,8	10,3	6,2	0,2	0,1	0,2	0,60
Giàu nhất	65,9	16,7	11,0	5,5	0,6	0,2	0,1	0,66

N = 10.265 mảnh đất

Ghi chú: Hệ số GINI đối với 6 tỉnh miền Bắc là 0,61 trong năm 2012 trong khi hệ số với 6 tỉnh miền Nam là 0,66

Bảng 4.3 cho thấy những cách thức thú vị trong việc tiếp cận đất giữa các tỉnh. Các hộ tại tỉnh miền Bắc hầu hết được nhận đất từ Nhà nước hoặc xã giao. Tỷ lệ hộ mua được đất trên thị trường nhiều nhất là tại các tỉnh Tây Nguyên gồm Đắk Lắk, Đắk Nông và Lâm Đồng. Tại Đắk Nông, một nửa số mảnh đất được mua. Tỷ lệ các hộ mua qua thị trường ít nhất là tại tỉnh vùng Tây Bắc: Lai Châu, chiếm 0,4% tổng số đất mua được. Điều này chỉ ra rằng thị trường đất đai nông thôn tại miền Bắc kém sôi động so với thị trường đất đai nông thôn tại các tỉnh miền Nam.

Bảng 4.3 cũng cho thấy sự khác biệt qua giới tính chủ hộ. Các hộ có chủ hộ là nữ có được nhiều đất do Nhà nước hoặc xã giao hơn (có ý nghĩa thống kê) các hộ có chủ hộ là nam. Điều này ngụ ý rằng các chủ hộ nữ ít tham gia vào thị trường đất. Nhìn vào tình hình kinh tế xã hội và cách thức tiếp cận đất đai, nhóm hộ giàu nhất thường nhận đất từ Nhà nước hoặc xã giao (66% so với khoảng 46% của nhóm nghèo nhất). Nhóm nghèo hơn thường khai hoang và lấn chiếm để có đất. Điều này được giải thích do các hộ nghèo phân bổ không đồng đều,

thường ở các tỉnh vùng cao, nơi việc khai hoang diễn ra phổ biến hơn. 11% hộ giàu hơn cho biết họ mua đất, so với 6% hộ nghèo nhất. Kết quả này cũng chỉ ra nhóm giàu hơn cũng tham gia thị trường đất đai sôi nổi hơn. Hệ số GINI trung bình (trong tổng số mẫu) đối với phân bổ đất đai là 0,66. Hệ số GINI cho 6 tỉnh phía Bắc là 0,61 và đối với 6 tỉnh phía Nam là 0,66 trong năm 2012.

Bảng 4.4 cho thấy nguồn gốc mảnh đất mới có được (trong vòng 3 năm gần đây) phân theo vùng.

Bảng 4.4: Nguồn gốc của các mảnh đất mới có được (3 năm gần đây)

Nguồn gốc có được các mảnh đất <3 năm	Tổng số		Miền Bắc		Miền Nam	
	Tổng	Phần trăm	Tổng	Phần trăm	Tổng	Phần trăm
Tổng	296	100	159	100	137	100
Nhà nước/xã giao	36	12,1	17	10,7	19	13,9
Thừa kế	88	29,7	57	35,9	31	22,6
Thị trường (=mua)	108	36,5	34	21,4	74	54,0
Khai hoang và lấn chiếm	41	13,8	36	22,6	5	3,6
Trao đổi	21	7,1	14	8,8	7	5,1
Khác	2	0,7	1	0,6	1	0,7

N = 296 mảnh đất

Giống như Bảng 4.3, Bảng 4.4 cho thấy sự biến đổi lớn trong cách thức tiếp cận đất đai giữa miền Bắc và miền Nam. Ở miền Nam, 54% trong số tổng mảnh đất có được là mua tại thị trường, so với 21,4% số mảnh đất có được tại miền Bắc. Trong khi đó, tỷ lệ mảnh đất có được thông qua thừa kế tại miền Bắc hơn so với miền Nam (gần 36% tại miền Bắc so với 22,6% tại miền Nam). Có thể giải thích cho số liệu này là tại miền Bắc, đất đai thường được coi như tài sản/vật đảm bảo an toàn cho sinh kế nên người dân thường ưu tiên thừa kế hơn là bán trên thị trường, trong khi người dân tại miền Nam lại coi đất đai là hàng hóa, có thể mua bán trên thị trường.

Tỷ lệ mảnh đất có được gần đây nhờ khai hoang và lấn chiếm tại miền Bắc (22,6 %) cao hơn tại miền Nam (3,6%). Điều thú vị là tỷ lệ mảnh đất có được gần đây do Nhà nước cấp hoặc xã giao khá thấp (khoảng 12% cho cả hai miền). Điều này có thể chỉ ra rằng đất công dành cho việc phân bổ tới các hộ nông thôn ngày càng khan hiếm. Ngày càng có nhiều mảnh đất có được thông qua giao dịch trên thị trường đất đai. Những kết quả này nhất quán với những phát hiện chi tiết về giao dịch đất được báo cáo trong Khai et al. (2013).

4.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2003 được thực thi gần 1 thập kỷ, đã đặt nền móng cho việc thành lập hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng với những hướng dẫn và hỗ trợ tài chính của chính quyền Trung ương, gây quỹ từ địa phương và đo đạc bản đồ địa chính. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (MONRE), việc đăng ký và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất càng được củng cố. Kết quả của những nỗ lực này là 75% đất được đo đạc bản đồ và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LURCs) cho 85% diện tích đất nông nghiệp. Riêng năm 2012, theo Tổng cục Quản lý đất đai, MONRE, 1.822.200 LURCs được cấp mới trong khi đó cả hai năm 2010 và 2011 mới cấp được 732.200 LURCs. Thêm vào đó, năm 2012, có 2.640.000 LURCs được cấp đổi theo mẫu mới, tăng thêm 1.696.000 giấy so với cấp đổi LURCs trong cả hai năm 2010 và 2011.

Bảng 4.5 trình bày thống kê về việc cấp LURC đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản. Bảng số liệu cho thấy Long An, Hà Tây và Phú Thọ có tỷ lệ đất đăng ký LURC cao nhất. Lai Châu ở Tây Bắc có tỷ lệ thấp nhất (22,7%)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LURC) thường được gọi là "Sổ Đỏ". Đây là một loại giấy chứng nhận do người sử dụng đất nắm giữ, trong đó LURC đối với các mảnh đất được đăng ký. Mỗi LURC mang lại cho các hộ gia đình/người sử dụng đất sự bảo hộ pháp lý trong trường hợp tranh chấp, kiện cáo hoặc điều chỉnh đối với việc sử dụng đất trong trường hợp thay đổi sử dụng đất.

Tuy nhiên, có sự biến đổi nhiều về số lượng mảnh đất mà các hộ đăng ký quyền sử dụng đất. Hình 4.2 trình bày thống kê phần trăm số mảnh đất của hộ được đăng ký (ví dụ có LURC) cho năm 2012 và 2010. Hình 4.2 cho thấy có 80% số mảnh có LURC trong năm 2012 so với năm 2010 là 72,6%.

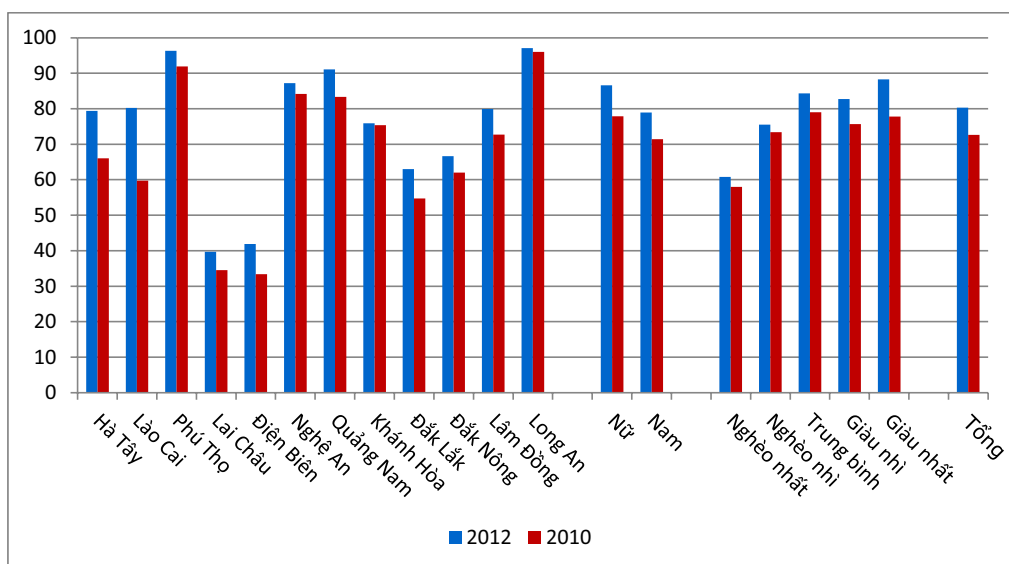
Bảng 4.5 Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 12 tỉnh khảo sát

Tỉnh	Đất sản xuất nông nghiệp			Đất lâm nghiệp			Đất nuôi trồng thủy sản		
	Số lượng số đo	Diện tích (ha)	% diện tích có sổ đỏ	Số lượng số đo	Diện tích (ha)	% diện tích có sổ đỏ	Số lượng số đo	Diện tích (ha)	% diện tích có sổ đỏ
Hà Tây	646.863	132.277	87,0	1.204	4.174	17,4	6.089	1.367	12,9
Lào Cai	130.856	58.934	72,1	70.803	256.792	90,1	22.210	1.400	68,5
Phú Thọ	248.826	74.688	83,5	34.621	110.144	70,2	9.738	3.965	79,3
Lai Châu	38.847	20.418	22,7	33.521	252.599	89,3	2.020	196	35,5
Điện Biên	46.051	82.021	53,3	43.677	300.572	62,6	3	0.3	0,0
Nghệ An	493.629	170.287	67,7	84.885	362.798	50,2	10.528	1.373	19,2
Quảng Nam	253.388	92.106	81,5	34.043	66.107	27,4	1.158	731	20,6
Khánh Hòa	87.208	64.474	69,9	6.794	128.212	65,6	3.897	3.391	62,4
Đắk Lắk	345.361	336.442	64,1	901	445.507	87,4	9.350	1.029	45,3
Đắk Nông	100.321	196.526	66,4	193	278.998	90,4	2.989	897	54,2
Lâm Đồng	306.953	221.875	70,1	21.66	572.879	99,5	11.850	1.526	71,1
Long An	405.315	287.754	93,1	16.290	35.583	81,0	14.731	6.822	82,8

Nguồn: Tổng cục Quản lý đất đai, MONRE

Hình 4.2 chỉ rõ sự khác biệt lớn giữa các tỉnh về tỷ lệ mảnh đất được đăng ký. Tại các tỉnh miền núi Điện Biên và Lai Châu, dưới 40% số mảnh đất được đăng ký. Lý giải cho tỷ lệ đăng ký thấp tại những tỉnh này là các mảnh đất nằm trên vùng cao với độ dốc lớn và địa hình chia cắt. Vị trí của các mảnh đất khiến việc đăng ký trở nên khó khăn, trong đó, gồm có việc đo đạc các mảnh đất. Ngoài ra, sự di cư và tái phân bổ đất đai phục vụ cho xây dựng Nhà máy thủy điện Sơn La cũng có thể lý giải cho tỷ lệ đăng ký thấp.

Hình 4.2: Tỷ lệ các mảnh đất có Sổ Đỏ (%)



$N_{2012} = 9.825$ mảnh đất $N_{2010} = 9.814$ mảnh đất

Tại các tỉnh Tây Nguyên ở miền Nam, tỷ lệ các mảnh đất có LURC thấp so với Long An tại Đồng bằng Sông Cửu Long, nơi có tỷ lệ mảnh đất đăng ký là 92%. Khác biệt trong việc có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các chủ hộ nam và các chủ hộ nữ cũng rất rõ ràng trong Hình 4.2. Đất của các hộ có chủ là hộ nữ có tỷ lệ LURC cao hơn so với đất của các hộ có chủ hộ là nam. Kết quả này có thể so sánh với thống kê trong Hình 4.1. Ở đây có thể thấy, các chủ hộ nữ nhận được nhiều đất hơn do Nhà nước giao hoặc qua thừa kế. Cuối cùng, số liệu cũng cho thấy sự khác biệt lớn giữa tình trạng kinh tế xã hội, hộ giàu hơn có xu hướng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn là các hộ nghèo hơn. Điều này là đúng trong cả 2 năm. Năm 2012, có 87% số mảnh đất của các hộ giàu nhất được đăng ký LURC so với năm 2010 là 77%. Những hộ nghèo nhất có tỷ lệ LURC là 66% trong năm 2012 và 58% trong năm 2010 (khoảng cách giữa hộ giàu hơn và nghèo hơn trong năm 2012 là 21 điểm phần trăm). Do đó, các hộ nghèo hơn nhận được sự đảm bảo ít hơn về mặt đất đai. Điều này có thể ảnh hưởng tiềm ẩn đối với các khía cạnh kinh tế khác như đầu tư đất đai, vấn đề sẽ nghiên cứu tại Mục 4.6.

Như Hình 4.2 chỉ ra không phải tất cả các mảnh đất của hộ đều được đăng ký chính thức. Trong Bảng 4.6 trình bày lý do không có LURC. Thống kê được chia theo vùng để kiểm định sự khác biệt giữa miền Bắc và miền Nam.

Phần lớn mảnh đất không có Sổ đỏ đều là các mảnh đất mới nhận được. Đây là trường hợp đặc biệt tại miền Bắc.

Bảng 4.6. Lý do mảnh đất không có Sổ Đỏ (%)

	Tổng	Miền Bắc	Miền Nam
Tổng	100	100	100
Đất có tranh chấp	0,3	0,2	0,5
Có đất nhưng chưa có Sổ Đỏ	47,7	54,3	29,5
Thỏa thuận sử dụng đất nhưng không cầm Sổ Đỏ	24,9	21,8	33,5
Sổ Đỏ đã có nhưng chưa nhận từ cơ quan có thẩm quyền	10,8	9,1	15,4
Không biết Sổ Đỏ là gì	0,6	0,6	0,3
Khác	15,7	13,9	20,7

N=2.450 mảnh đất

Ghi chú: LURC là viết tắt của Sổ Đỏ.

Một lý giải khác cho việc các hộ không lấy Sổ đỏ của mảnh đất từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đó là: Hộ gia đình sợ rằng nếu họ đến lấy Sổ Đỏ cho mảnh đất của mình, họ sẽ phải trả số nợ còn dồn lại (chính quyền địa phương có thể nhân cơ hội này buộc người dân phải trả nợ hoặc thực hiện các trách nhiệm xã hội mà lẽ ra họ phải thực hiện trước đây). Hơn thế, những hộ không tham gia giao dịch đất và không có nơi an toàn để giữ Sổ Đỏ có thể không có động lực để lấy Sổ Đỏ. Thụ vị là chỉ một phần nhỏ các hộ gia đình báo cáo về đất đang trong tình trạng tranh chấp – một lý do cho việc không có Sổ Đỏ.

Theo luật Đất đai năm 1993, LURC chỉ có tên của một người, thường là chủ hộ. Luật Đất đai mới năm 2003 có quy định việc đăng ký tên của cả hai người trong trường hợp các cặp vợ chồng đã kết hôn. Phần lớn người hưởng lợi từ chính sách mới này là phụ nữ vì trước đây, các văn bản liên quan tới đất đai đều chỉ được đăng ký theo tên của người chồng (chủ hộ). Mục đích của thay đổi này trong luật là nhằm nâng cao bình đẳng giới tại các khu vực nông thôn.

Để thấy ảnh hưởng của Luật Đất đai năm 2003 tới việc đăng ký của hộ trong mẫu điều tra của chúng tôi, Bảng 4.7 trình bày tóm tắt cơ cấu đăng ký tên trong LURC. Bảng chỉ ra, phần lớn các mảnh đất được đăng ký theo tên chủ hộ. Khoảng 13% mảnh đất được đăng ký cả tên vợ và chồng, với sự khác biệt qua các tỉnh. Đăng ký theo cả tên vợ và chồng khá cao tại Khánh Hòa (42,1%) và thấp tại Hà Tây, Nghệ An và Long An (khoảng 8%). Các hộ giàu nhất có tỷ lệ đăng ký cao theo tên chủ hộ so với các hộ nghèo hơn (78% so với 71%).

Một lý do cho sự khác biệt giữa tình trạng kinh tế xã hội đối với đăng ký tên trong Sổ đỏ có thể là hộ nghèo hơn nhận được LURC lần đầu sau khi Luật Đất đai 2003 ban hành, trong khi hộ giàu hơn có được LURC trước khi có sự thay đổi về luật. Điều này ngụ ý rằng các hộ giàu hơn có sự bảo hộ đất tốt hơn các hộ nghèo nhất (những hộ gần đây mới bắt đầu đăng ký cho mảnh đất của họ).

Bảng 4.7: Cơ cấu đăng ký tên trong Sổ Đỏ (%)

	Chỉ có chủ hộ	Chỉ vợ/chồng	Cả chủ hộ và vợ/chồng	Khác
Tổng 2012	74,3	4,0	12,9	8,8
Tỉnh				
Hà Tây	76,9	5,0	8,2	9,9
Lào Cai	57,1	3,8	32,9	6,3
Phú Thọ	71,1	4,7	13,6	10,5
Lai Châu	72,3	0,4	19,7	7,6
Điện Biên	70,8	5,3	14,8	9,1
Nghệ An	80,5	6,1	7,6	5,9
Quảng Nam	87,4	1,8	2,8	7,9
Khánh Hòa	43,8	5,6	42,1	8,4
Đắk Lắk	70,5	0,7	14,2	14,6
Đắk Nông	60,0	1,6	29,8	8,6
Lâm Đồng	48,1	3,2	39,7	9,0
Long An	82,1	4,0	8,3	5,5
Chủ hộ				
Nữ	66,5	8,6	5,3	19,5
Nam	76,3	2,8	14,8	6,1
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm				
Nghèo nhất	71,3	5,1	16,4	7,3
Nghèo nhì	74,6	2,0	12,7	10,8
Trung bình	71,0	6,0	15,4	7,5
Giàu nhì	76,4	2,7	12,3	8,6
Giàu nhất	78,4	4,0	7,7	9,8
Tổng 2012 panel	76,2	4,0	11,6	8,0
Tổng 2010 panel	82,0	3,5	8,6	5,7

N 2012 = 7.461 mảnh đất (N 2012 panel = 8.911 mảnh đất; N 2010 panel = 7.790 mảnh đất)

Bảng số liệu cũng đưa ra thống kê về các hộ gia đình, cho thấy sự thay đổi trong 2010-2012. Khoảng 11,6% LURC được đăng ký theo tên cả vợ và chồng trong năm 2012, tăng khá nhiều (về mặt thống kê) so với năm 2010, cho thấy sự cải thiện trong quyền kinh tế của vợ/chồng trong những năm gần đây.

4.3. Hạn chế trong sử dụng đất

Trong phần này, chúng tôi nghiên cứu hạn chế trong việc sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Do quan ngại về an ninh lương thực, Chính phủ Việt Nam giám sát chặt chẽ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng lúa sang trồng các loại cây khác và sang các mục đích sử dụng phi nông nghiệp khác. Bảng 4.8 trình bày tỷ lệ mảnh đất bị hạn chế sử dụng và các hình thức hạn chế khác nhau đối với đất được các hộ được điều tra sử dụng.

Bảng 4.8: Hạn chế đối với đất đai không phải là đất ở (%)

	Hạn chế chính thức về lựa chọn cây trồng	Các hình thức hạn chế lựa chọn cây trồng			Xây dựng công trình kiên cố (% không được phép)	Chuyển sang sử dụng phi nông nghiệp (% không được phép)
		Trồng lúa tất cả các vụ	Trồng lúa một số vụ	Khác		
Tổng 2012	45,3	56,1	38,4	5,5	67,5	66,9
Tỉnh						
Hà Tây	75,8	48,4	50,7	0,8	79,5	80,1
Lào Cai	41,1	24,3	62,1	13,6	72,3	70,7
Phú Thọ	68,4	42,6	47,7	9,7	81,7	79,7
Lai Châu	10,6	53,3	35,5	11,7	86,2	85,9
Điện Biên	30,4	88,2	1,6	10,2	50,2	44,1
Nghệ An	48,8	58,8	30,9	10,3	72,6	72,6
Quảng Nam	56,5	81,9	16,1	1,9	82,3	82,3
Khánh Hòa	23,4	90,2	9,7	0,0	44,6	48,8
Đắk Lắk	9,1	65,8	28,9	5,3	45,5	46,8
Đắk Nông	13,9	86,7	13,3	0,0	33,4	37,6
Lâm Đồng	6,9	100,0	0,0	0,0	14,4	16,5
Long An	14,6	85,8	11,7	2,3	48,1	46,2
Chủ hộ						
Nữ	45,7	66,8	28,7	4,5	66,2	65,9
Nam	45,2	53,8	40,4	5,7	67,8	67,1
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm						
Nghèo nhất	38,1	51,3	42,1	7,0	71,3	71,2
Nghèo nhì	46,7	57,4	38,2	4,5	73,6	71,8
Trung bình	54,9	62,5	32,3	5,3	71,7	71,8
Giàu nhì	56,4	51,2	43,8	4,8	73,4	72,0
Giàu nhất	54,6	46,4	48,5	5,2	59,5	60,5

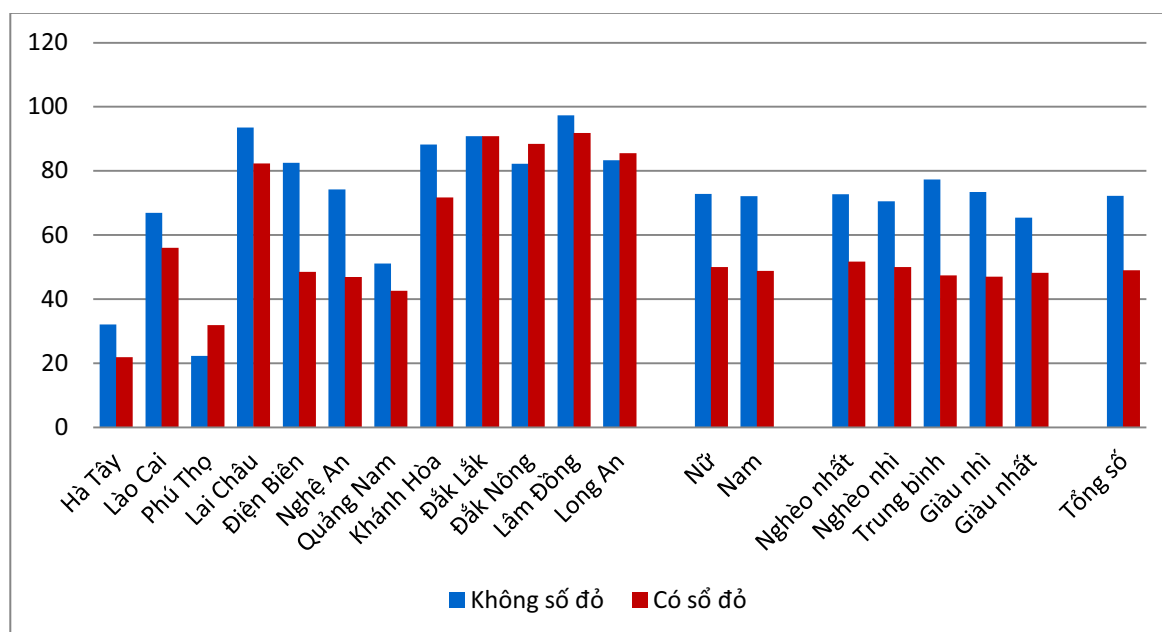
N = 7.046 mảnh đất.

Bảng số liệu chỉ ra sự khác biệt lớn ở cấp tỉnh về các mức độ hạn chế do cơ quan thẩm quyền quy định. Tại miền Bắc, các hộ được điều tra bị hạn chế hơn trong lựa chọn cây trồng so với các tỉnh miền Nam. Tuy nhiên, tại các tỉnh miền Nam, lại có nhiều hộ được yêu cầu trồng lúa hơn. Tỷ lệ cao nhất của các mảnh đất buộc trồng lúa là tại Lâm Đồng nơi tất cả các mảnh đất được yêu cầu trồng lúa tất cả các mùa vụ.

Thay đổi mục đích sử dụng đất như xây dựng công trình kiên cố hoặc chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp rõ ràng càng bị cơ quan có thẩm quyền hạn chế hơn. Kết quả cho thấy hộ gia đình nông thôn ở miền Bắc bị hạn chế nhiều hơn so với các hộ gia đình ở miền Nam. Tại Lai Châu và Phú Thọ ở miền Bắc, khoảng 85% các mảnh đất không được phép sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp hoặc xây dựng công trình kiên cố, trong khi tại Lâm Đồng ở miền Nam, tỷ lệ tương ứng là 14,4 % và 16,5%.

Bảng 4.3 minh hoạt mối liên quan giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những hạn chế đối với mảnh đất về mặt lựa chọn cây trồng. Số liệu cho thấy các mảnh đất có LURC thường bị hạn chế hơn về mặt lựa chọn cây trồng. Do đó, sự bảo đảm mạnh mẽ về sử dụng đất không có nghĩa sẽ có quyền nhiều hơn trong việc lựa chọn cây trồng. Thay vào đó, sẽ là ngược lại. Đối với phân tích chuyên sâu về những hạn chế của lựa chọn cây trồng, dựa theo VARHS 2006 và 2008, theo nghiên cứu của Markussen, Tarp và Van den Broeck 2011.

Hình 4.3: Tỷ lệ các mảnh đất bị hạn chế cây trồng theo tình trạng Sổ Đỏ (%)



N = 7.406 mảnh đất.

4.4. Đầu tư trên đất

Phần này sẽ tìm hiểu về đầu tư trên đất. Bảng 4.9 cho thấy tình trạng hiện nay của đầu tư vào đất đai về thủy lợi và trồng cây lâu năm, cây bụi. Số liệu được trình bày tách biệt đối với những mảnh đất có LURC và không có LURC để kiểm định liệu tình trạng đầu tư có tương quan với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức. Một lý do căn bản cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo cho các hộ gia đình, khuyến khích họ đầu tư lâu dài cho đất.

Nhìn chung, có 82% mảnh đất có LURC được tưới tiêu. Trong số các mảnh đất không có LURC, chỉ có 55% được tưới tiêu. Kết quả cho thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể tương quan tích cực với đầu tư lâu dài. Tình trạng tưới tiêu có khác biệt khá lớn giữa các tỉnh. Các tỉnh nghèo như Lào Cai, Lai Châu và Điện Biên có tỷ lệ rất thấp các mảnh đất được tưới tiêu so với Hà Tây, Lâm Đồng và Long An. Trong tất cả các tỉnh, chúng tôi thấy có xu hướng rõ ràng rằng các mảnh đất có LURC thường được tưới tiêu nhiều. Sự khác biệt lớn nhất là ở Lai Châu và Điện Biên, nơi có gần 66% mảnh đất có LURC được tưới tiêu so với chỉ có khoảng 25% mảnh đất không có LURC.

Xem xét việc đầu tư vào trồng cây lâu năm và cây bụi, chúng tôi thấy 17% các mảnh đất trong các mẫu điều tra được đầu tư. Cách biệt giữa các mảnh đất có và không có LURC là dưới 1%. Tuy nhiên, khoảng cách hơn 20% là ở Đắk Nông. Tỷ lệ cao nhất các mảnh đất có cây lâu năm và cây bụi là tại các tỉnh Tây nguyên: Đắk Lắk, Đắk Nông và Lâm Đồng.

Bảng 4.9: Hiện trạng đầu tư vào đất đai – Thủy lợi và Cây lâu năm

	Tỷ lệ các mảnh đất có tưới tiêu			Tỷ lệ các mảnh đất trồng cây lâu năm/cây bụi		
	Tất cả các mảnh đất được sử dụng	Không có số Đo	Có số Đo	Tất cả các mảnh đất được sử dụng	Không có số Đo	Có số Đo
Tổng 2012						
Tỉnh						
Hà Tây	77,1	55,1	82,0	17,2	17,5	18,2
Lào Cai	97,3	92,8	98,1	4,6	6,2	5,0
Phú Thọ	50,8	40,5	56,0	17,4	17,3	17,7
Lai Châu	90,3	84,7	90,1	14,1	22,2	14,1
Điện Biên	40,4	25,5	66,3	6,0	3,8	9,8
Nghệ An	40,2	23,5	65,4	7,9	6,7	9,9
Quảng Nam	73,4	52,5	76,2	11,7	13,1	12,4
Khánh Hòa	75,4	68,8	74,7	15,3	20,5	15,6
Đắk Lắk	46,5	38,0	47,5	42,9	38,0	48,3
Đắk Nông	72,2	66,6	75,8	50,4	43,9	56,0
Lâm Đồng	74,6	68,9	77,4	64,2	49,1	72,3
Long An	81,5	76,1	83,3	69,3	73,9	68,8
	79,2	67,7	78,2	23,0	32,2	23,1
Chủ hộ						
Nữ	77,4	61,5	79,2	20,3	17,7	20,0
Nam	77,0	54,2	82,6	17,7	17,5	17,4
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm						
Nghèo nhất	63,5	35,2	75,7	14,1	11,8	15,9
Nghèo nhì	75,8	45,2	82,6	17,2	16,4	17,5
Trung bình	83,1	78,6	83,8	18,0	15,7	19,0
Giàu nhì	84,0	76,3	83,8	16,7	20,7	17,6
Giàu nhất	83,4	74,7	84,0	18,0	23,4	18,5

N = 7.753 mảnh đất

Không có sự khác biệt lớn về tình trạng đầu tư vào đất đai theo giới tính của chủ hộ, tuy nhiên lại có sự khác biệt lớn về tình trạng kinh tế xã hội. Hộ nghèo nhất có mức đầu tư thấp nhất vào tưới tiêu và cây trồng lâu năm/cây bụi so với các hộ giàu nhất. Thú vị là có sự khác biệt lớn trong đầu tư giữa hộ nghèo với mảnh đất có và không có LURC. Có gần 41 điểm phần trăm cách biệt giữa nhóm hộ nghèo so với dưới 9 điểm phần trăm cách biệt giữa nhóm hộ giàu nhất. Số liệu trên có thể củng cố cho giả thiết rằng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tạo động lực đầu tư lâu dài, đặc biệt là với các hộ nghèo. Mặc dù đây là dự báo quan trọng nhưng số liệu lại không phân biệt giữa đầu tư tư nhân và đầu tư công vào tưới tiêu. Tỷ lệ cao hơn ở hạ tầng cơ sở tưới tiêu trên các mảnh đất có LURC có thể phản ánh mức độ nào đó đầu tư công tập trung tại các vùng có nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong Bảng 4.10, trình bày số liệu thống kê về đầu tư có liên quan đến đất đai diễn ra trong giai đoạn 2 năm 2010 và 2012 (giữa hai cuộc điều tra).

Bảng 4.10: Đầu tư của các hộ (trong 2 năm qua)

	Tưới tiêu/Bảo vệ đất/ nguồn nước		Công trình nuôi trồng thủy sản		Các công trình (bán) kiến cổ khác		Cây lâu năm và cây bụi	
	Phần trăm	Giá trị (‘000) VND	Phần trăm	Giá trị (‘000 VND)	Phần trăm	Giá trị (‘000 VND)	Phần trăm	Giá trị (‘000 VND)
Tổng 2012	9,3	2.206	4,3	6.278	5,7	145.642	6,2	4.995
Tỉnh								
Hà Tây	11,9	952	1,9	7.625	4,4	228.542	4,4	1.227
Lào Cai	67,7	342	12,1	523	22,2	75.929	9,1	2.014
Phú Thọ	4,4	2.390	1,0	1.667	3,1	404.901	3,1	1.481
Lai Châu	7,5	1.720	0,7	25.000	1,5	5.850	2,2	1.067
Điện Biên	2,5	6.000	6,7	363	5,0	195.000	0,8	15.000
Nghệ An	3,3	1.000	3,3	2.963	12,8	111.413	12,2	6.071
Quảng Nam	3,6	1.220	1,4	1.785	5,4	23.839	3,3	1.613
Khánh Hòa	0,0	0.0	2,0	85.000	2,0	52.000	1,0	10.000
Đắk Lắk	4,7	5.200	3,1	3.500	3,9	250.400	24,8	5.259
Đắk Nông	9,2	18.500	3,8	5.075	6,1	238.000	16,0	11.973
Lâm Đồng	0,0	0.0	0,0	0.0	3,2	306.000	9,5	1.617
Long An	10,7	3.404	15,2	6.141	5,2	67.433	2,8	4.480
Chủ hộ								
Nữ	4,6	2.681	3,2	6.021	4,4	56.277	3,8	8.269
Nam	10,7	2.153	4,6	6.331	6,1	164.189	6,9	4.495
Nhóm chỉ tiêu lương thực thực phẩm								
Nghèo nhất	14,0	809	3,9	1.572	6,0	77.377	6,3	3.075
Nghèo nhì	13,6	1.915	3,6	1.615	6,4	283.045	7,3	4.494
Trung bình	7,9	2.431	5,0	6.081	7,0	77.378	7,2	4.590
Giàu nhì	10,1	5.445	3,2	6.050	6,5	163.562	6,1	2.021
Giàu nhất	7,0	1.914	10,3	4.758	3,9	221.970	5,0	12.412
Tổng 2012 panel	10,6	2.400	4,8	4.576	6,4	152.151	6,4	5.019
Tổng 2010 panel	38,1	528	6,3	7.700	4,1	44.045	11,2	1.885

N 2012 = 2.448 (N 2012 panel = 2.242; N 2010 panel = 2.182)

Lưu ý: Không bao gồm những hộ không có đất. Các số liệu về giá trị được tính ở mức giá cố định năm 2010 của tỉnh Hà Tây cũ.

Bảng này trình bày tỷ lệ hộ có đầu tư và giá trị đầu tư bình quân (miễn là hộ có đầu tư) được tính ở mức giá cố định năm 2010 của tỉnh Hà Tây cũ. Nhìn chung, trong hai năm qua, có 9% trong số các hộ đầu tư vào tưới tiêu hoặc bảo tồn đất và nguồn nước. 4% các hộ mà chúng tôi phỏng vấn đầu tư vào nuôi trồng thủy sản. Gần 6% đầu tư vào công trình bán kiên cố và 6% khác đầu tư vào trồng cây lâu năm và cây bụi. Có tỷ lệ cao các hộ tại Lào Cai đầu tư vào tưới tiêu (gần 68%) trong khi đó không có hộ nào tại Khánh Hòa hay Lâm Đồng đầu tư vào tưới tiêu hoặc bảo tồn nguồn nước và đất trong 2 năm qua.

Theo Bảng 4.9, có gần 80% mảnh đất được tưới tiêu tại Lâm Đồng, tuy nhiên Khánh Hòa lại có tỷ lệ tương đối thấp các mảnh đất được tưới tiêu (dưới 50%). Lào Cai có tỷ lệ cao (so với bình quân) về đầu tư vào nuôi trồng thủy sản (12%), công trình bán kiên cố (22%), và trồng cây lâu năm và cây bụi (9%). Các hộ có chủ hộ là nam đầu tư nhiều hơn trong 2 năm qua.

Thứ vị là, các hộ nghèo hơn dường như có tỷ lệ đầu tư liên quan tới đất đai cao hơn các hộ giàu hơn. Giá trị đầu tư trung bình khác biệt tương đối lớn (ví dụ, từ 5,9 triệu VNĐ tại Lai Châu tới 405 triệu VNĐ tại Phú Thọ cho công trình bán kiên cố). So sánh đầu tư vào đất đai trong năm 2010 và 2012, chúng tôi nhận thấy có sự giảm đáng kể trong các hộ đầu tư vào tưới tiêu/bảo tồn đất/nguồn nước (38% trong năm 2010 và 10,6% trong năm 2012).

Có một vài lý giải cho xu hướng giảm của đầu tư. Thứ nhất, việc tăng giá thế giới đối với sản phẩm nông sản thế giới suốt năm 2008 có thể đã khuyến khích nhiều nông dân đầu tư vào đất đai của họ suốt giai đoạn 2009 – 2010. Thứ hai, khủng hoảng kinh tế thế giới cũng ảnh hưởng tới Việt Nam và sự giảm vốn đầu tư diễn ra suốt năm 2010 tới 2012, cũng như tốc độ tăng trưởng của nông nghiệp bị giảm. Tất cả những yếu tố này có thể giải thích cho mức tăng thấp của đầu tư của các hộ gia đình mà chúng ta thấy trong khảo sát.

4.5. Giao dịch đất đai

Trong phần này, chúng tôi xem xét các giao dịch đất đai. Tại Việt Nam, pháp luật về đất đai quy định cụ thể chính sách đối với từng loại đất. Theo MONRE, sau khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, số lượng giao dịch chính thức tăng lên đáng kể, đặc biệt tại các địa phương nơi có kinh tế phát triển nhanh và giá đất cao. Nhiều địa phương đã tổ chức dồn điền đổi thửa đối với đất nông nghiệp. Kết quả là số mảnh đất trên mỗi hộ gia đình đã giảm đáng kể. Quyền thuê và cho thuê đất dường như có ảnh hưởng tích cực tới đầu tư đất đai, khuyến khích các nhà đầu tư đầu tư nhiều vào cơ sở hạ tầng và khu kinh tế và công nghệ cao.

Kết quả tham gia vào thị trường đất cũng như giá trị các giao dịch được trình bày trong Bảng 4.11. Bảng số liệu cho thấy giá trị thị trường của đất nông nghiệp, đất dành cho cây hàng năm và cây lâu năm giữa các tỉnh. Giá trị được tính trên m². Cần lưu ý rằng giá trị này không phải là giá trị giao dịch chính xác trên thị trường mà là giá trị do hộ gia đình ước tính mảnh đất của họ có thể bán ở mức đó. Tại rất nhiều tỉnh, không có giao dịch nào đối với các hộ được điều tra. Ký hiệu (.) được dùng để chỉ không có mức giá bán ước tính do số quan sát thấp.

Bảng 4.11 nhấn mạnh có rất ít quan sát về giao dịch đất tại cấp tỉnh và một lượng lớn các hộ không biết giá trị mảnh đất của họ, đặc biệt là đất dành cho trồng cây lâu năm. Điều này phản ánh nhiều nông dân không có đất lâu năm và thị trường đất rất nhỏ (có quá ít hoạt động) tại nhiều nơi.

Giá trị đất (đất nông nghiệp gồm đất cây hàng năm và đất cây lâu năm) tại các tỉnh miền núi tương đối thấp so với giá trị đất tại các vùng đồng bằng và vùng thấp. Số liệu thống kê cũng chỉ ra rằng giá trị đất tại vùng đồng bằng phía Bắc cao tương đối so với phía Nam. Điều này trái ngược với các tỉnh vùng cao trong đó đất tại Tây Nguyên có giá trị cao hơn so với vùng núi phía Bắc (ngoại trừ Lào Cai).

Giá trị đất tại tỉnh Hà Tây cũ (đồng bằng sông Hồng) cao hơn so với tỉnh Long An (đồng bằng sông Cửu Long). Điều này có thể phản ánh khoảng cách tới thành phố - Hà Tây hiện sát nhập và thuộc Hà Nội, trong khi Long An khá xa thành phố lớn. Đối với đất nông nghiệp và đất cây hàng năm, giá trị đất theo ước tính của các hộ có chủ hộ nữ cao hơn so với các hộ có chủ hộ nam.

Bảng 4.11: Giá trị ước tính của đất nông nghiệp, đất cây hàng năm và đất cây lâu năm ('000 VNĐ/m²)

	Ước giá trị của đất nông nghiệp	Ước giá trị của đất cây hàng năm	Ước giá trị của đất cây lâu năm
Tổng 2012	141	145	95
Tỉnh			
Hà Tây	402	384	(.)
Lào Cai	97	97	(.)
Phú Thọ	40	40	40
Lai Châu	14	14	(.)
Điện Biên	4	4	(.)
Nghệ An	155	157	(.)
Quảng Nam	36	37	32
Khánh Hòa	52	52	53
Đắk Lắk	33	27	43
Đắk Nông	37	46	34
Lâm Đồng	41	58	33
Long An	70	70	(.)
Chủ hộ			
Nữ	152	161	41
Nam	138	141	105
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm			
Nghèo nhất	122	135	36
Nghèo nhì	169	157	276
Trung bình	138	145	37
Giàu nhì	113	122	26
Giàu nhất	158	163	66

Lưu ý: Ký hiệu (.) nghĩa là có ít hơn 10 quan sát.

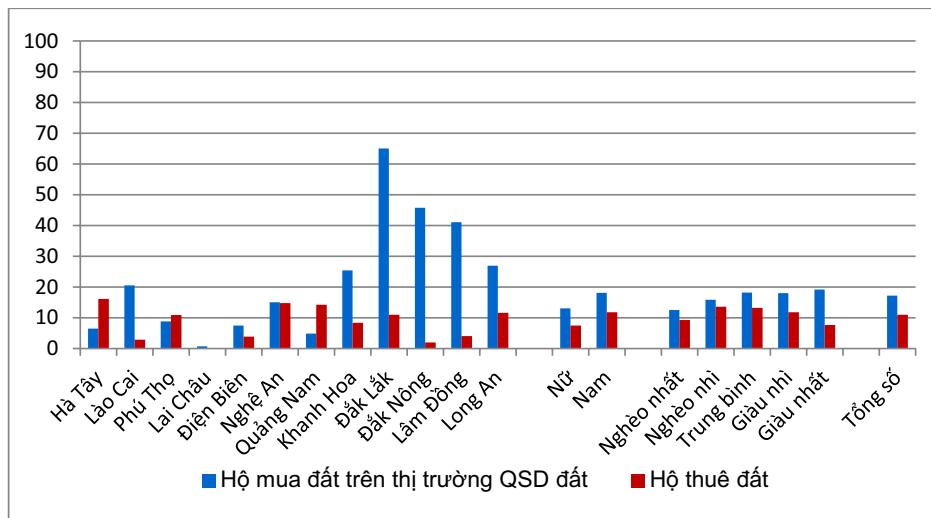
Bảng số liệu cũng cho thấy sự khác nhau về giá trị mảnh đất theo các nhóm tình trạng kinh tế xã hội. Nhóm hộ giàu nhất thường có đất giá trị hơn nhóm giàu thứ hai, trong khi nhóm nghèo nhất có đất ít giá trị hơn. Điều này cho thấy hộ giàu hơn thường có xu hướng nắm giữ đất có giá trị cao hơn hộ nghèo.

Hình 4.4 trình bày tổng quan sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường đất đai, cho thấy tỷ lệ hộ hiện tại làm chủ hoặc sử dụng đất nông nghiệp có được thông qua các thị trường mua bán quyền sử dụng đất và thuê đất. Kết quả nhấn mạnh sự khác biệt lớn trong hoạt động thị trường đất đai giữa các tỉnh.

Tỷ lệ các hộ có đất thông qua mua bán trên thị trường đất đai cao nhất tại các tỉnh phía Nam: Đắk Lắk, Đắk Nông, Lâm Đồng và Long An. Tại các tỉnh miền núi Tây Bắc: Lai Châu và Điện Biên, gần như không có hộ nào có đất thông qua mua bán trên thị trường đất đai.

Các chủ hộ nam có xu hướng mua đất nhiều hơn các chủ hộ nữ; và nhóm hộ giàu nhất tham gia sôi nổi hơn trên thị trường mua bán đất. Khoảng 19% số mảnh đất do nhóm hộ giàu nhất làm chủ được mua qua thị trường, so với khoảng 14% số mảnh đất do nhóm hộ nghèo nhất làm chủ.

Hình 4.4: Tham gia vào thị trường mua bán và cho thuê đất nông nghiệp (%)



N = 2.320

Bảng 4.12: Các hình thức mất đất (phần trăm)

	Tỷ lệ hộ mất đất	Hình thức mất đất						Tổng
		Trao đổi	Bán	Cho/tặng	Thu hồi	Bỏ hoang	Khác	
Tổng 2012	9,6	2,8	15,3	46,0	25,5	5,3	5,1	2.700
Tỉnh								
Hà Tây	9,1	1,1	17,6	52,7	14,3	9,9	4,4	577
Lào Cai	7,4	0,0	25,0	37,5	18,7	0,0	18,7	107
Phú Thọ	15,7	0,0	6,8	61,8	27,9	0,8	2,5	375
Lai Châu	3,0	0,0	7,7	7,7	69,2	0,0	15,4	133
Điện Biên	10,2	0,0	0,0	42,1	31,6	26,3	0,0	127
Nghệ An	8,8	23,7	2,6	34,2	28,9	5,2	5,2	227
Quảng Nam	9,1	4,3	2,8	35,2	49,3	7,0	1,4	338
Khánh Hòa	8,1	0,0	16,7	41,6	0,0	0,0	41,6	111
Đắk Lắk	12,8	0,0	43,8	50,0	3,1	0,0	3,1	164
Đắk Nông	16,9	0,0	55,5	14,8	22,2	0,0	7,4	130
Lâm Đồng	9,2	0,0	22,2	44,4	22,2	0,0	11,1	76
Long An	4,2	0,0	28,0	56,0	4,0	12,0	0,0	335
Chủ hộ								
Nữ	10,6	0,0	22,7	37,1	35,0	1,0	4,1	567
Nam	9,4	3,5	13,4	48,4	22,9	6,4	5,3	2.133
Nhóm chi tiêu lương thực thực phẩm								
Nghèo nhất	11,6	2,3	13,9	34,9	32,6	4,6	11,6	100
Nghèo nhì	9,4	0,0	18,5	35,8	29,3	9,8	6,5	100
Trung bình	10,8	7,7	13,5	29,8	37,5	5,8	5,8	100
Giàu nhì	12,4	0,0	7,8	62,0	24,1	3,4	2,6	100
Giàu nhất	11,0	6,9	23,7	53,5	14,9	0,9	0,0	100

N = 2.700 mảnh đất

Bảng 4.12 trình bày tổng quan tỷ lệ hộ mất đất (cột 1) và họ bị mất đất như thế nào trong giai đoạn 2 năm trước cuộc điều tra. Nhìn chung, 9,6% hộ mất đất trong giai đoạn 2 năm trước cuộc được tra. Tỷ lệ hộ mất đất nhiều nhất là tại Phú Thọ và Đắk Nông (gần 17%). Tỷ lệ thấp nhất là tại Lai Châu, chỉ có 3% hộ thông báo mất một hoặc vài mảnh đất.

Phần lớn đất bị mất là do bán đi, cho đi hoặc hộ gia đình bị thu hồi, và thị trường đất sôi động hơn cả là tại Tây Nguyên. Nhóm hộ giàu nhất cho tặng tới một nửa số đất mà họ mất trong khi nhóm nghèo hơn lại có tỷ lệ bị thu hồi là chủ yếu.

Nhóm nghèo hơn thường bỏ hoang đất của họ nhiều hơn so với nhóm giàu nhất (tỷ lệ tương ứng là 4,6% và 0,9%). Các chủ hộ nữ thường bán đất nhiều hơn đem tặng cho. Thêm vào đó, các chủ hộ nữ cũng có tỷ lệ bị thu hồi đất cao hơn.

Bảng 4.13 minh họa những người nhận đất, được phân chia theo các hình thức khác nhau. Xét về hình thức cho tặng đất hoặc bỏ hoang, hầu hết người nhận đều là con cái hoặc họ hàng, nhưng đối với đất bán thì hầu hết là người ngoài (như hàng xóm và các đối tượng khác).

Trong hầu hết các trường hợp thu hồi đất, người nhận là Nhà nước. Điều này phù hợp với kết quả trong Khai et al. 2013.

Bảng 4.13: Người nhận các mảnh đất (%)

	Cha mẹ	Con cái	Anh chị em	Họ hàng khác	Hàng xóm	Người thuê trước đó	Người khác	Nhà nước	Tổ chức tư nhân	Khác	Tổng
Tổng 2012	0,7	46,3	3,7	2,5	6,6	0,7	7,6	25,9	2,5	3,4	100
Trao đổi	10,0	0,0	0,0	0,0	40,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	100
Bán	0,0	12,5	6,3	1,5	34,4	1,5	43,7	0,0	0,0	0,0	100
Cho/tặng	0,1	91,6	3,5	2,9	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	100
Thu hồi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	90,4	7,8	0,8	100
Bỏ hoang	0,0	30,4	17,4	17,4	4,4	0,0	4,3	4,3	0,0	21,7	100
Khác	0,0	9,1	4,5	0,0	0,0	9,1	18,2	9,1	9,1	40,9	100

4.6. Tóm tắt

Trong chương này, đặc điểm đất đai của hộ bao gồm diện tích, phân bổ, nguồn gốc mảnh đất và vai trò của thị trường đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hạn chế đối với các mảnh đất, đầu tư trên đất đều được đề cập. Nhìn chung, thị trường đất đai phát triển và sôi động hơn ở các tỉnh miền Nam và sự phân bổ đất cũng nhiều bất bình đẳng hơn các tỉnh phía Nam so với các tỉnh phía Bắc. Tỷ lệ các hộ không có đất đã tăng trong giai đoạn 2 năm qua 2010-2012. Tuy nhiên, khi so sánh tình trạng không có đất và tình trạng kinh tế xã hội, chúng tôi nhận thấy nhóm hộ giàu hơn thường không có đất nông nghiệp. Điều này ám chỉ về sự phát triển nông thôn khi các hộ giàu hơn ít phụ thuộc hơn vào nghề nông để mưu sinh. Chúng tôi còn thấy sự khác biệt lớn giữa các tỉnh phía Bắc và các tỉnh phía Nam. Việc phân mảnh đất đai được tính bằng số mảnh đất nắm giữ và diện tích mảnh đất diễn ra nhiều hơn ở các tỉnh phía Bắc. Thêm vào đó, các hộ tại phía Nam có xu hướng không có đất nhiều hơn. Các tỉnh Tây Bắc gồm Lai Châu và Điện Biên là nơi thị trường đất đai rất mạnh mẽ. Ở những tỉnh này, các giao dịch trong thị trường đất khá hiếm và tỷ lệ các mảnh đất có Sổ Đỏ cũng thấp nhất trong tất cả các tỉnh khảo sát.

Rõ ràng các hộ giàu hơn có sự đảm bảo hơn khi sở hữu mảnh đất được cấp LURC. Hơn thế, số liệu thống kê còn chỉ ra có LURC có liên hệ tích cực với đầu tư dài hạn, đặc biệt về tưới tiêu. Cùng với đó, giữa nhóm các hộ nghèo nhất, đang có cách biệt rất lớn giữa đầu tư vào các mảnh đất có và không có LURC. Điều này phù hợp với quan điểm cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng quan trọng với đầu tư. Chúng tôi quan sát thấy có sự sụt giảm nhiều trong đầu tư vào đất đai giữa năm 2010 và 2012.

Cũng có sự khác biệt lớn giữa các hộ có chủ hộ nam và các hộ có chủ hộ nữ. Các chủ hộ nữ có tỷ lệ không có đất cao hơn, có đất với diện tích nhỏ hơn và thường có tỷ lệ đất có LURC cao hơn. Cùng với đó, các hộ có chủ hộ nữ ít đầu tư vào các mảnh đất của mình. Về thị

trường mua bán đất, các hộ có chủ hộ nam chiếm phần lớn những đối tượng tham gia tích cực. Điều này gợi ý rằng các hộ có chủ hộ nữ có thể đối mặt nhiều hơn với các cản trở và thách thức trong tham gia thị trường đất đai.

Cuối cùng, chương này còn cung cấp khía cạnh về những hạn chế trong lựa chọn cây trồng và sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Nhìn chung, phần lớn các mảnh đất trong mẫu điều tra đều bị hạn chế nên không thể tự do sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp. Ở các tỉnh Quảng Nam và Hà Tây, có rất nhiều hộ gia đình được yêu cầu trồng lúa suốt các mùa vụ trên mảnh đất của họ. Tuy nhiên, ở miền Bắc, có tương đối nhiều hộ bị hạn chế khi họ không được tự do lựa chọn cây trồng mà họ muốn trồng trên đất của họ.

Tài liệu tham khảo

1. Khai, L.D., Markussen, T., McCoy, S., Tarp, F. 2012. Access to Land. Market- and non-market land transactions in rural Vietnam, forthcoming in *Land Tenure Reform in Asia and Africa*, edited by Stein Holden, Kei Otsuka and Klaus Deininger, Palgrave-MacMillan.
2. Markussen, T., Tarp, F., Van den Broeck, K. 2011. The forgotten property rights: Evidence on land use rights in Vietnam, *World Development*, vol. 39, no. 5, pp. 839-850, 2011.
3. Ravallion, M., Van de Walle, D. 2008. Land in transition. Washington: The World Bank and Palgrave Macmillan.