

Hoàn thiện quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở Việt Nam từ kinh nghiệm một số nước trên thế giới và một số địa phương ở nước ta

Ths. Lê Duy Thụ

Tổng Công ty Phát triển nhà Hà Nội

PGS.TS. Trần Quốc Khánh

Đại học Kinh tế Quốc dân

Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa (CNH, HĐH) tất yếu dẫn đến việc chuyển đổi mục đất sử dụng đất nông nghiệp (ĐNNo) sang đất phi nông nghiệp nhằm phát triển công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng. Chính vì thế, việc quản lý nhà nước (QLNN) đối với ĐNNo đặt ra có ý nghĩa cấp bách. Bài viết này giới thiệu các kinh nghiệm của một số nước và một số địa phương ở nước ta về QLNN đối với ĐNNo, trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường QLNN đối với ĐNNo ở tỉnh Hưng Yên, một địa phương đang có tốc độ CNH nhanh hiện nay.

1. Từ kinh nghiệm của một số nước trên thế giới

1.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Cũng như Việt Nam, Trung Quốc là quốc gia thuộc hệ thống các nước XHCN trước đây và hiện nay là quốc gia xây dựng mô hình phát triển nhà nước theo hình thái xã hội XHCN, nhưng mang đặc sắc Trung Quốc. Là quốc gia nông nghiệp được xếp vào dạng các nước đang phát triển, kinh nghiệm của Trung Quốc trong cuộc phát triển kinh tế đất nước là bài học lớn cho nhiều quốc gia trên thế giới. Trung Quốc có dân số đông nhất thế giới (theo thống kê năm 2008, dân số Trung Quốc là 1,324 tỷ người), trong đó dân số nông nghiệp chiếm gần 80%. Tổng diện tích đất đai Trung Quốc là 9.632.796 km², trong đó diện tích đất canh tác là trên 100 triệu ha (chiếm 7% diện tích đất canh tác toàn thế giới). Trung Quốc bắt đầu công cuộc 4 HĐH trong đó có CNH là mũi nhọn từ năm 1978. Nhưng đến năm 1988, tốc độ CNH của Trung Quốc có những bước phát triển vượt bậc, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc luôn ở mức cao nhất thế giới liên tục trong gần 20 năm qua. Cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế và cách mạng công nghiệp, ĐTH- CNH ở Trung Quốc cũng diễn ra rất mạnh mẽ (hàng chục các thành phố công nghiệp, các đặc khu kinh tế mới như Thẩm Quyển, được xây dựng). Vì vậy, việc giải quyết quan hệ xã hội về đất đai ở Trung Quốc trong quá trình CNH- HĐH với đảm bảo an ninh lương thực cho gần 1/5 dân số thế giới

của Trung Quốc là mô hình thành công và là bài học lớn cho các quốc gia khác. QLNN về ĐNNo ở Trung Quốc có một số đặc điểm nổi bật:

Từ năm 1949, Trung Quốc tiến hành cải cách ruộng đất, chia ruộng đất của địa chủ phong kiến cho nông dân. Tuy nhiên, hình thức sở hữu tư nhân về đất đai cũng chỉ tồn tại một thời gian ngắn. Từ đầu những năm 1950, ở Trung Quốc đã tiến hành phong trào tập thể hoá nông nghiệp với việc hình thành hàng vạn nông trang tập thể trong khắp cả nước. Sở hữu về đất đai đã được thiết lập ở Trung Quốc từ thập kỷ 50 thế kỷ XX. Trong vài thập niên liên tiếp, Trung Quốc là quốc gia chậm phát triển và trong tình trạng thiếu lương thực triền miên.

Từ năm 1978, Trung Quốc đã khôi phục kinh tế tư nhân, thừa nhận kinh tế hộ nông dân là một thành phần kinh tế, Nhà nước tiến hành giao đất cho hộ nông dân để tổ chức sản xuất (thay cho mô hình nông trang tập thể). Điều 10 Hiến pháp năm 1982 của Trung Quốc và Luật quản lý đất của nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa quy định: Quyền sở hữu đất Trung Quốc toàn bộ thuộc về sở hữu nhà nước, phân làm 2 hình thức sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể, trong đó toàn bộ đất đai thành thị thuộc về sở hữu nhà nước. Đất nông thôn và ngoại ô thành phố, ngoài đất do pháp luật quy định thuộc về sở hữu nhà nước, còn lại là sở hữu tập thể.

Quy hoạch là biện pháp quan trọng trong công tác QLĐĐ của Nhà nước Trung Quốc. Luật pháp quy định Nhà nước có quyền và có trách nhiệm xây

dụng QHSDĐ trong phạm vi cả nước và trong từng cấp chính quyền theo đơn vị hành chính lãnh thổ.

Thống kê, phân loại đất cũng được quy định tại Luật QLĐĐ. Theo đó, đất đai của Trung Quốc được chia làm 3 loại chính: 1) Đất dùng cho nông nghiệp: là đất đai trực tiếp sử dụng cho sản xuất nông nghiệp bao gồm đất canh tác, đồng cỏ, đất nuôi trồng thủy sản; 2) Đất xây dựng: là đất được sử dụng để xây dựng công trình kiến trúc, nhà cửa đô thị, dùng cho mục đích công cộng, khai thác khoáng sản, đất sử dụng trong các công trình an ninh quốc phòng; 3) Đất chưa sử dụng là loại đất còn lại không thuộc 2 loại đất nêu trên. Nhà nước quy định tổng kiểm kê đất đai 5 năm một lần và có thống kê đất đai hàng năm, việc thống kê đất đai hàng năm được tiến hành ở các cấp quản lý theo đơn vị hành chính từ trung ương đến địa phương. Hồ sơ đất đai được thiết lập đến từng chủ sử dụng đất và cập nhật biến động liên quan đến từng chủ SDD, đến từng mảnh đất.

Luật quy định Nhà nước thu tiền khi giao đất (ở Trung Quốc không có hình thức giao đất ổn định lâu dài không thời hạn), người sử dụng phải nộp đủ tiền sử dụng cho Nhà nước mới được thực hiện các quyền; Nhà nước coi việc giao đất thu tiền là biện pháp quan trọng để tạo ra nguồn thu ngân sách đáp ứng nhu cầu về vốn để phát triển.

Do đất nông thôn, ngoại thành là thuộc SHTT (sở hữu tập thể) nên để phát triển đô thị, Nhà nước Trung Quốc phải tiến hành trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng ĐNNo thành đất đô thị. Ngoài việc luôn đảm bảo diện tích đất canh tác để ổn định an ninh lương thực bằng biện pháp yêu cầu bên được giao đất phải tiến hành (có thể trực tiếp hoặc nộp tiền) khai thác đất chưa sử dụng, bù vào đúng với diện tích canh tác bị mất đi. Nhà nước Trung Quốc còn ban hành quy định về phí trưng dụng đất (như là dạng bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất ở Việt Nam). Đó là các loại chi phí mà đơn vị sử dụng đất phải trả gồm: Chi phí đền bù đất (do đơn vị phải trả cho nông dân bị trưng dụng đất), trưng dụng đất không có thu lợi thì không phải đền bù; chi phí đền bù đầu tư đất (là phí đền bù cho đầu tư bị tiêu hao trên đất, tương tự phí đền bù tài sản trên đất ở Việt Nam); chi phí đền bù sắp xếp lao động và phí đền bù sinh hoạt phải trả cho đơn vị bị thu hồi đất (tương tự hình thức chi phí hỗ trợ chuyển nghề, đào tạo nghề và thu nhận lao động); chi phí quản lý đất (gần như phí hay lệ phí hành chính được sử dụng cho các cơ quan quản lý như tổ chức phát triển quỹ đất; Ban chỉ đạo GPMB...). Người dân ở nông thôn sau khi

đã bán nhà hoặc cho thuê nhà sẽ không được Nhà nước cấp thêm. Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu tập thể không được phép chuyển nhượng hoặc cho thuê vào mục đích phi nông nghiệp.

1.2. Kinh nghiệm của Cộng hòa Pháp

Pháp là quốc gia phát triển thuộc hệ thống quốc gia TBCN, tuy thể chế chính trị khác nhau, nhưng ảnh hưởng của phương pháp tổ chức QLNN trong lĩnh vực đất nông nghiệp của Cộng hòa Pháp khá rõ đối với nước ta. Có thể lý giải vì Nhà nước Việt Nam hiện đang khai thác khá hiệu quả những tài liệu QLĐĐ do chế độ thực dân để lại, đồng thời ảnh hưởng của hệ thống QLĐĐ thực dân còn khá rõ nét trong ý thức của một bộ phận công dân Việt Nam hiện nay. Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của Nước Cộng hòa Pháp có một số đặc trưng là:

Luật pháp quy định quyền sở hữu tài sản là bất khả xâm phạm và thiêng liêng, không ai có quyền buộc người khác phải nhường quyền sở hữu của mình. Ở Pháp hiện còn tồn tại song hành hai hình thức sở hữu cơ bản: Sở hữu tư nhân về đất nông nghiệp 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 nông nghiệp cho các mục đích công cộng, Nhà nước có quyền yêu cầu chủ sở hữu đất nông nghiệp nhường quyền sở hữu thông qua chính sách bồi thường thiệt hại một cách công bằng.

Do đa số đất nông nghiệp thuộc SHTN, vì vậy, trong quá trình ĐTH, ở Pháp công tác quy hoạch đô thị được quan tâm chú ý từ rất sớm và được thực hiện rất nghiêm ngặt. Ngay từ năm 1919, ở Pháp đã ban hành Đạo luật về kế hoạch ĐTH cho các thành phố có từ 10.000 dân trở lên. Năm 1973 và năm 1977, Nhà nước đã ban hành các Nghị định quy định các qui tắc về phát triển đô thị, là cơ sở để ra đời Bộ Luật về chính sách đô thị. Đặc biệt là vào năm 1992, ở Pháp đã có Luật về phân cấp quản lý, trong đó có sự xuất hiện của một tác nhân mới rất quan trọng trong công tác quản lý của Nhà nước về quy hoạch, đó là cấp xã. Cho đến nay, Luật Đô thị ở Pháp vẫn không ngừng phát triển. Nó liên quan đến cả quyền sở hữu tư nhân (SHTN) và sự can thiệp ngày càng sâu sắc hơn của Nhà nước, cũng như của các cộng đồng địa phương vào công tác Quản lý nhà nước về ĐNNo, quy hoạch ĐNNo. Nó mang ý nghĩa kinh tế rất lớn thông qua việc điều chỉnh mối quan hệ giữa các ngành khác nhau như xây dựng và quy hoạch lãnh thổ...

Mặc dù là quốc gia duy trì chế độ SHTN về ĐNNo, nhưng công tác QLNN về ĐNNo của Pháp được thực hiện rất chặt chẽ. Điều đó được thể hiện qua việc xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính. Hệ thống hồ sơ địa chính rất phát triển, rất qui củ và khoa học, mang tính thời sự để quản lý tài nguyên đất và thông tin lãnh thổ, trong đó thông tin về từng thửa đất được mô tả đầy đủ về kích thước, vị trí địa lý, thông tin về tài nguyên và lợi ích liên quan đến thửa đất thực trạng pháp lý của thửa đất. Hệ thống này phục vụ nhiệm vụ quy hoạch, quản lý và SDD có hiệu quả.

1.3. Kinh nghiệm của Mỹ

Nước Mỹ có diện tích tự nhiên gần 9,3 triệu km², dân số gần 300 triệu người, là một quốc gia phát triển, Mỹ có một hệ thống pháp luật về đất nông nghiệp rất phát triển có khả năng điều chỉnh được các quan hệ xã hội đa dạng và phức tạp nhất. Luật đất đai của Mỹ quy định công nhận và khuyến khích quyền SHTN về đất nông nghiệp; các quyền này được pháp luật bảo hộ rất chặt chẽ như là một quyền cơ bản của công dân. Cho đến nay, có thể thấy các quy định này đang phát huy rất có hiệu quả trong việc phát triển kinh tế đất nước, vì nó phát huy được hiệu quả giá trị của đất nông nghiệp.

Tuy công nhận quyền SHTN, nhưng Luật Đất đai của Mỹ vẫn khẳng định vai trò ngày càng lớn và có vị trí quyết định của Nhà nước trong QLNN về ĐNNo. Các quyền định đoạt của Nhà nước bao gồm: Quyền quyết định về qui hoạch và kế hoạch SDD, quyền quy định về quy hoạch; quyền quy định về mục đích SDD; quyền xử lý các tranh chấp về QSDD và quyền ban hành các quy định về tài chính đất, quyền thu hồi đất thuộc SHTN để phục vụ các lợi ích công cộng trên cơ sở đền bù công bằng cho người bị thu hồi... Về bản chất quyền SHTN về đất đai ở Mỹ cũng chỉ tương đương QSDD ở Việt Nam.

Như vậy, có thể nói, hầu hết các quốc gia trên thế giới (dù quy định chế độ sở hữu đối với đất nông nghiệp khác nhau), đều có xu hướng ngày càng tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất nông nghiệp. Xu thế này phù hợp với sự phát triển ngày càng đa dạng của các quan hệ kinh tế, chính trị theo xu thế toàn cầu hoá hiện nay. Mục tiêu của mỗi quốc gia là nhằm quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất nông nghiệp, để phục vụ cao nhất cho quyền lợi của quốc gia, đồng thời có những quy định phù hợp với xu thế mở cửa, phát triển, tạo điều kiện để phát triển giữ được ổn định về an ninh lương thực, an ninh kinh tế và an ninh quốc gia.

2. Và Kinh nghiệm của một số địa phương ở Việt Nam

2.1. Kinh nghiệm của thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 2095,2 km² với dân số 5.891 triệu người, có 19 quận nội thành, 5 huyện ngoại thành, 254 phường, 5 thị trấn và 58 xã. Là Thành phố đặc biệt, vì vậy công tác QLNN về đất nông nghiệp của thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình ĐTH - CNH có vai trò rất quan trọng trong việc ổn định và phát triển kinh tế của Thành phố. Từ khi có Luật Đất đai năm 1987, Thành uỷ, UBND Thành phố đã ban hành hàng trăm văn bản về công tác Quản lý nhà nước về ĐNNo và quản lý quy hoạch nhằm thể chế hoá chính sách và pháp luật đất nông nghiệp của Đảng và Nhà nước trên địa bàn. Đặc biệt, Thành phố đã ban hành Quyết định số 4755/QĐ- UB ngày 26/9/1998 về khung giá các loại đất theo quy định của Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ. Quyết định về khung giá đất theo Nghị định số 188/CP ngày 16/1/2004 của chính phủ. Về công tác quản lý quy hoạch đô thị, ngày 10/7/1998, Chính phủ đã ban hành Quyết định số 123/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh. Hệ thống hồ sơ địa chính của Thành phố cơ bản được xây dựng khá bài bản, toàn Thành phố đã được đo đạc và thành lập bản đồ địa chính chính qui và không chính qui ở các tỷ lệ 1/500 và 1/1000 (1/500 ở các quận nội thành và 1/1000 ở các huyện ngoại thành). Thành phố cũng đã xây dựng quy hoạch- kế hoạch SDD giai đoạn 2001 đến 2010 và đã được Chính phủ phê duyệt. Vào năm 2005, Thành phố đã công bố cơ bản hoàn thành công tác triển khai cấp GCN QSDD ở và QSHN ở tại đô thị. Trong giai đoạn sốt đất năm 2002, UBND Thành phố đã ban hành Chỉ thị số 08/CT-UB ngày 22/4/2002 nhằm chấn chỉnh và tăng cường QLNN về đất đai trên địa bàn. Hàng nghìn vụ việc vi phạm tổ chức pháp luật của các và cá nhân trên địa bàn Thành phố đã được xử lý Nhìn chung các văn bản của Thành uỷ và UBND Thành phố đã góp phần ổn định công tác Quản lý nhà nước về ĐNNo ở địa phương. Từ khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, Thành phố cũng đã ban hành nhiều văn bản để triển khai thực hiện Luật và các Nghị định của Chính phủ. Tuy nhiên, cũng như tình hình chung của các tỉnh, thành phố trong cả nước, công tác QLNN về ĐNNo, đất đô thị ở Thành phố cũng có rất nhiều bức xúc, phức tạp. Tuy nhiên, do hệ thống các văn bản pháp luật hiện hành chưa đồng bộ và chưa có khả năng đáp ứng được yêu cầu của

tình hình thực tế xã hội hiện nay trong công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

2.2. Kinh nghiệm của tỉnh Hưng Yên

Hưng Yên là một tỉnh thuần nông thuộc đồng bằng sông Hồng, nằm ở trung tâm đồng bằng Bắc Bộ và trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ (Hà Nội- Hưng Yên- Hải Dương- Hải Phòng- Quảng Ninh). Toàn tỉnh có 10 huyện, thị xã gồm: Thị xã Hưng Yên và 9 huyện với 161 xã, phường, thị trấn toàn tỉnh với tổng diện tích tự nhiên năm 2005 là 923,09 km², dân số là 1,120 triệu người. Nguồn tài nguyên thiên nhiên của tỉnh Hưng Yên chủ yếu là đất nông nghiệp (ĐNNo), đặc biệt là đất trồng lúa và cây công nghiệp ngắn ngày khá phong phú là yếu tố quan trọng cho phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh. Trong những năm qua, cơ cấu kinh tế tỉnh Hưng Yên đang chuyển dịch nhanh theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa (CNH, HĐH, ĐTH). Tỷ trọng ngành nông nghiệp trong GDP giảm từ 41,5% năm 2005 xuống còn 30,5% năm 2008. Tương ứng theo thời gian đó, tỷ trọng công nghiệp, xây dựng tăng từ 27,8% lên 38%, tỷ trọng dịch vụ tăng từ 30,7% lên 31,5%. Sự phát triển mạnh mẽ của các ngành công nghiệp, dịch vụ, việc mở mang đô thị mới làm xuất hiện nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ ĐNNo sang đất phi nông nghiệp.

Trước tình hình đó, những năm qua, tỉnh đã nhanh chóng đưa Luật Đất đai năm 2003 vào cuộc sống tạo ra những chuyển biến rõ rệt về quản lý và sử dụng đất đai, đưa công tác Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn, tập trung triển khai thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai của Đảng và Nhà nước ban hành nhiều chỉ thị, quyết định về việc dồn thửa, đổi ruộng đất nông nghiệp; thực hiện chính sách đền bù đất đai, hoa màu, giải toả mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất; quy định giá các loại đất, nên công tác quản lý và sử dụng đất nông nghiệp của tỉnh được quản lý chặt chẽ, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, đảm bảo phát triển kinh tế, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế-xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng.

Trong việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính thì đến nay 100% số xã, phường, thị trấn, huyện thị và tỉnh đều có bản đồ hành chính. Toàn tỉnh có 97 xã được đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy bản đồ có độ chính xác cao, để phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Hưng Yên đã tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp thời kỳ 2001- 2010 và kế hoạch sử dụng đất đai 5 năm (2001- 2005) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Kế hoạch sử dụng đất đai hàng năm của tỉnh đều được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Kết quả chỉ đạo thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đều đạt với tỷ lệ cao.

Việc giao ĐNNo ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước về QLDD. Đến nay toàn tỉnh đã căn bản hoàn thành việc giao ĐNNo cho 236.661 hộ với tổng diện tích là: 48.755 ha. Các hộ nông dân đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Hàng năm tỉnh Hưng Yên đã chỉ đạo công tác thống kê đất đai đảm bảo thời gian, đủ về số lượng biểu mẫu, đạt chất lượng theo đúng quy trình, quy phạm hướng dẫn ở cả 3 cấp xã, huyện, tỉnh, đã được Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) đánh giá là tỉnh thực hiện tốt.

Công tác quản lý tài chính về đất nông nghiệp được thực hiện theo các quy định của luật tài chính. Tiền thu được từ đất được nộp vào ngân sách và được điều tiết lại ngân một phần thành ngân sách của địa phương để đầu tư cải tạo các công trình công cộng, đầu tư cho sản xuất nông nghiệp và hạ tầng để phục vụ đời sống của nhân dân.

Nhìn chung việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đều được quản lý chặt chẽ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tập trung ở thị xã Hưng Yên và các thị trấn; chuyển nhượng ĐNNo ít, tập trung ở một số xã của huyện Khoái Châu, Văn Giang. Việc chuyển nhượng được làm theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn toàn tỉnh được tổ chức thường xuyên và đột xuất. Kết quả công tác thanh tra, kiểm tra đất đai đã phát hiện kịp thời, ngăn chặn và xử lý nghiêm minh những vi phạm trong quản lý sử dụng đất đai theo đúng luật định. Việc giải quyết tranh chấp đất đai và đơn đề nghị, khiếu nại, tố cáo của nhân dân được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; tổ chức tốt việc tiếp dân và giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền. Tuy nhiên, hiện tượng tranh chấp đất đai, lấn chiếm, mua bán đất trái phép vẫn còn

xảy ra ở một số nơi, đặc biệt các khu vực ven thị xã, thị trấn, ven đường giao thông và các trung tâm phát triển về kinh tế.

3. Đến một số khuyến nghị về hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước đối với đất nông nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hoá

Từ việc nghiên cứu tình hình QLNN về ĐNNo ở một số quốc gia trên thế giới và một số địa phương trong nước, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho công tác QLNN về đất nông nghiệp trong điều kiện CNH – ĐTH ở nước ta như sau:

Thứ nhất, hệ thống các văn bản pháp luật phải được nghiên cứu sâu sắc, khoa học và được ban hành đồng bộ, kịp thời, mang tính chất ổn định (tuy chỉ là tương đối nhưng vẫn phải đảm bảo trong thời gian nhất định 5 đến 10 năm); đồng thời các quy định pháp luật dù có điều chỉnh nhưng vẫn phải đảm bảo tính kế thừa.

Đây là một yêu cầu rất quan trọng nhất trong QLNN về ĐNNo; ở nước ta, tính không đồng bộ, thiếu ổn định trong chính sách pháp luật về đất nông nghiệp là nguyên nhân cơ bản gây ra tình trạng mất ổn định trong quản lý và sử dụng đất nông nghiệp trong xã hội.

Thứ hai, công tác quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển công nghiệp, đô thị, cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng phải được xây dựng trước và phải được thực hiện một cách nghiêm ngặt. Điều này đảm bảo cho việc sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả nguồn đất đai khan hiếm, tránh tình trạng tùy tiện trong việc thu hồi đất của người dân, làm cho người dân bị động trong sản xuất kinh doanh, dẫn đến khó khăn trong sinh kế.

Thứ ba, phải xây dựng được hệ thống dữ liệu thông tin đất nông nghiệp thống nhất, đồng bộ trên cơ sở công nghệ tin học điện tử hiện đại từ TW đến địa phương. Muốn đạt được điều đó cần phải đầu tư đồng bộ để có được hệ thống hồ sơ địa chính cơ sở (hồ sơ gốc) có độ tin cậy cao ở tất cả các địa phương trong cả nước. Thống nhất phương pháp phân loại, quản lý hồ sơ đất nông nghiệp và công khai thông tin từ TW đến địa phương. Việc triển khai lập hồ sơ địa chính ở các địa phương khác nhau cần được tiến

hành vào cùng một thời điểm như chỉ đạo của TW, số liệu tổng hợp của tất cả các cấp có độ chính xác thấp. Các thông tin về đất nông nghiệp không được cập nhật thường xuyên đầy đủ, vì vậy Nhà nước không thể quản lý chặt chẽ đất nông nghiệp.

Thứ tư, phải đảm bảo thực hiện công khai, dân chủ và công bằng. Tăng cường QLNN về ĐNNo, thực hiện công khai, dân chủ và công bằng chính là vấn đề then chốt để giải quyết quan hệ ruộng đất giữa nhà nước, nhà đầu tư và nông dân. Đây cũng chính là giải pháp chống tham nhũng hữu hiệu nhất (khi mọi người đều có đủ thông tin do được công khai khai thác các thông tin từ hệ thống, giới đầu cơ và công chức kém đạo đức không còn có cơ sở để hoạt động). Qua đó đảm bảo tăng cường lòng tin của người nông dân vào chủ trương chính sách Đảng và Nhà nước về CNH, ĐTH. Xu thế chung của tất cả các quốc gia trên thế giới là ngày càng tăng cường quyền lực của Nhà nước trong QLĐĐ nhằm tăng cường sức cạnh tranh. Xã hội càng phát triển tính cạnh tranh càng gay gắt, để đảm bảo thế mạnh trong cạnh tranh, công tác quản lý của Nhà nước phải mạnh và có hiệu lực cao. Quyền lực Nhà nước phải mạnh, để đảm bảo cho mọi chủ thể được hoạt động đúng khuôn khổ pháp luật quy định và mọi chủ thể đều được tự do phát triển. Với các nước có công tác QLĐĐ tốt có hiệu quả cao, hầu như các vi phạm pháp luật trong QLĐĐ đều bị xử lý rất nặng và rất triệt để.

Vì vậy, tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất nông nghiệp, một nhân tố không thể thiếu trong quá trình ĐTH cũng là một tất yếu khách quan và là yêu cầu rất quan trọng.

Tuy nhiên, với bản chất Nhà nước là của dân, do dân và vì dân, các chính sách về đất phải xây dựng trên cơ sở giải quyết hài hoà mối quan hệ giữa lợi ích của toàn dân và lợi ích của người dân. Đây cũng là cơ sở quan trọng làm căn cứ để đề xuất, kiến nghị những phương hướng, giải pháp cụ thể với lãnh đạo các địa phương cũng như với Nhà nước trung ương nhằm tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất nông nghiệp trong quá trình CNH, ĐTH. □

Tài liệu tham khảo:

1. Lê Duy Thụ (2010) *Hoàn thiện Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở tỉnh Hưng Yên trong điều kiện đô thị hóa và công nghiệp hóa*. Luận văn thạc sỹ, Trường đại học Kinh tế quốc dân, năm 2010.
2. Lê Duy Thụ, Trần Quốc Khánh (2012). *Một số vấn đề đặt ra cho quản lý nhà nước trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở tỉnh Hưng Yên*. Tạp chí Kinh tế và Phát triển số 175(II) tháng 1/2012.