

THỰC TRẠNG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI XÃ LẠC DƯƠNG VÀ PHƯỜNG LANG BIANG - ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

Trần Trọng Tấn¹, Lê Tuấn Bình^{2*}, Nguyễn Hữu Ngự¹,

Nguyễn Phúc Khoa¹, Bùi Thị Kim Chi³

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

² Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng

³ UBND phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh

*Email: binhluanle@gmail.com

TÓM TẮT

Mục tiêu của nghiên cứu này là nhằm đánh giá được thực trạng tiếp cận đất đai (TCĐĐ) của hộ gia đình, cá nhân (HGD, CN) tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng là: Thu thập số liệu, tham vấn ý kiến người am hiểu, xây dựng thang đo và xử lý số liệu. Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc TCĐĐ của HGD, CN tại khu vực nghiên cứu vẫn còn hạn chế, tỷ lệ HGD, CN có đất đai chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ) còn cao; tỷ lệ tiếp cận các loại thông tin đất đai của hộ còn thấp, nhất là thông tin về giao đất, cho thuê đất. Việc TCĐĐ của hộ gia đình cá nhân tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt chịu sự ảnh hưởng khác nhau của các nhân tố: (1) Chính sách của Nhà nước; (2) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội (KT - XH) của địa phương; (3) Thủ tục hành chính trong quản lý đất đai; (4) Tài chính đất đai; (5) Phong tục, tập quán sử dụng đất của địa phương; (6) Thông tin đất đai. Nghiên cứu đóng góp cơ sở khoa học và thực tiễn về việc TCĐĐ của HGD, CN tại khu vực miền núi.

Từ khóa: Tiếp cận đất đai, hộ gia đình, giấy chứng nhận, giao đất, thuê đất.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

TCĐĐ là điều kiện nền tảng để HGD, CN ổn định nơi ở, tổ chức sinh kế và tham gia vào quá trình phát triển KT - XH. Nghiên cứu của World Bank (2019) [1] cho thấy, cơ hội phát triển KT - XH của một số nhóm dân tộc thiểu số (DTTS) tại Việt Nam chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố liên quan đến kết nối hạ tầng và cơ hội kinh tế, tiềm năng sinh kế tại địa phương, khả năng tiếp cận tài nguyên, năng lực hộ gia đình, trình độ học vấn, rào cản ngôn ngữ, cũng như khả năng tiếp cận thông tin và thị trường. Các nghiên cứu về TCĐĐ tại miền Trung Việt Nam cho thấy, TCĐĐ không chỉ phụ thuộc vào quy định pháp luật, mà còn chịu tác động bởi năng lực tiếp cận thông tin, vai trò của người có uy tín trong cộng đồng và bình đẳng giới trong thực hiện quyền sử dụng đất [2], [3].

Nghị quyết số 18-NQ/TW của BCH Trung ương [4] xác định, việc hoàn thiện thể chế, chính sách đất đai phải gắn với sử dụng đất hiệu quả,

công bằng, bền vững; đồng thời yêu cầu giải quyết tốt hơn đất ở, đất sản xuất cho đồng bào DTTS và các đối tượng chính sách. Luật Đất đai năm 2024 [5] đã bổ sung và cụ thể hóa nhiều quy định liên quan trực tiếp đến TCĐĐ của người dân, như quyền của công dân đối với đất đai, quyền tiếp cận thông tin đất đai, trách nhiệm công khai thông tin đất đai, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nguyên tắc dân chủ, công khai, minh bạch trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cũng như chính sách đất đai đối với đồng bào DTTS, được thể hiện tại các Điều 16, 18, 23, 24, 70, 75, 85, 87, 91 và 94 [5]. Như vậy, vấn đề không chỉ là chính sách đã được ban hành, mà mức độ người dân ở cơ sở có thể tiếp cận, hiểu, sử dụng và thụ hưởng các quyền, cơ hội liên quan đến đất đai trong thực tiễn như thế nào là vấn đề rất quan trọng.

Xã Lạc Dương (hình thành từ các xã Đạ Sar, Đạ Nhim và Đạ Chais của huyện Lạc Dương cũ)

và phường Lang Biang - Đà Lạt (hình thành từ phường 7 của thành phố Đà Lạt cũ, thị trấn Lạc Dương và xã Lát của huyện Lạc Dương cũ) [6] là khu vực chuyển tiếp giữa vùng đô thị Đà Lạt và vùng miền núi, nơi có nhiều đồng bào DTTS sinh sống, đời sống còn phụ thuộc đáng kể vào đất đai, nông lâm nghiệp, dịch vụ du lịch và các hoạt động sinh kế gắn với không gian bản địa. Sự thay đổi này làm cho việc quản lý đất đai, cung cấp dịch vụ công, tiếp cận thông tin đất đai, giải quyết thủ tục đất đai và bảo đảm quyền lợi của người dân càng cần được xem xét và nghiên cứu. Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, việc đánh giá thực trạng TCĐĐ của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là hết sức cần thiết, tạo cơ sở để có các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả TCĐĐ cho các HGD, CN sống tại khu vực nghiên cứu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Bảng 1. Thông tin chung về mẫu nghiên cứu

Chỉ tiêu		Số lượng	Tỷ lệ %
Tổng		70	100
Giới tính	Nam	41	58,6
	Nữ	29	41,4
Nhóm tuổi	50 tuổi trở xuống	16	22,9
	Trên 50 tuổi	54	77,1
Dân tộc	Kinh	31	44,3
	Thiểu số	39	55,7
Khu vực	Phường Lang Biang - Đà Lạt	47	67,1
	Xã Lạc Dương	23	32,9
Học vấn	Không biết chữ	0	0,0
	Phổ thông	70	100,0
Nghề nghiệp	Nông dân	62	88,6
	Cán bộ, công chức, viên chức	8	11,4

Nguồn: Phỏng vấn hộ, năm 2024.

Số lượng mẫu được xác định theo công thức của Cochran (1977) [7]:

$$n = \frac{z^2 p(1-q)}{e^2} \quad (1)$$

Trong đó: n là số mẫu cần phỏng vấn; z là giá trị tới hạn của phân phối chuẩn tương ứng với độ tin cậy; p là tỷ lệ ước đoán của đặc điểm nghiên cứu trong tổng thể (p = 50% thì cỡ mẫu đạt tối đa); e là sai số cho phép. Vì những khó khăn về thời gian, khả năng triển khai thực địa, khả năng tiếp cận mẫu cũng như các nguồn lực nghiên cứu

Bên cạnh các số liệu thứ cấp, đã tham vấn ý kiến của các cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn quản lý đất đai tại khu vực nghiên cứu. Đồng thời, phỏng vấn các hộ dân sinh sống tại địa bàn nghiên cứu bằng phiếu phỏng vấn về các nội dung như: Thông tin về các loại đất đang sử dụng, diện tích, nguồn gốc đất, tình trạng pháp lý; mức độ và các yếu tố ảnh hưởng đến TCĐĐ của HGD, CN...

Mẫu nghiên cứu được lựa chọn theo phương pháp ngẫu nhiên, được khảo sát tại 3 khu vực đặc trưng của huyện Lạc Dương cũ là khu vực trung tâm huyện (thị trấn Lạc Dương, nay là phường Lang Biang - Đà Lạt), khu vực gần trung tâm huyện (xã Lát, nay là xã Lạc Dương) và khu vực xa trung tâm huyện (xã Đa Nhím, nay là xã Lạc Dương), với số lượng phân đều cho 3 khu vực; tính theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp hiện nay thì số lượng mẫu tại phường Lang Biang - Đà Lạt nhiều gấp đôi so với xã Lạc Dương.

khác, đã chọn z = 1,645 (độ tin cậy 90%), e = 10% và p = q = 0,5, từ đó số lượng mẫu phỏng vấn tối thiểu theo công thức (1) là 68, đã khảo sát 70 mẫu, đáp ứng số mẫu tối thiểu cho nghiên cứu này".

2.2. Phương pháp xây dựng thang đo và xử lý số liệu

Thang đo Likert 5 mức được sử dụng trong nghiên cứu để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến việc TCĐĐ của HGD, CN, với các mức độ là: Rất không ảnh hưởng

(1), không ảnh hưởng (2), bình thường (3), ảnh hưởng (4), rất ảnh hưởng (5) [8]; từ đó các khoảng giá trị của thang đo được xác định: Rất không ảnh hưởng ($1,00 \leq m \leq 1,80$), không ảnh hưởng ($1,81 \leq m \leq 2,60$), bình thường ($2,61 \leq m \leq 3,40$), ảnh hưởng ($3,41 \leq m \leq 4,20$) và rất ảnh hưởng ($4,21 \leq m \leq 5,00$). Trên cơ sở tham khảo các nghiên cứu trước đây, ý kiến của người có am hiểu và thực tế địa phương, đã xác định có 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến việc TCĐĐ của HGD, CN tại khu vực nghiên cứu. Thông tin và mức độ ảnh hưởng các yếu tố được thể hiện tại bảng 4.

Số liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS 31, với các phương pháp như: Thống kê mô tả (tần suất, tỷ lệ %, trung bình); sử dụng kiểm định phi tham số 3 tổng thể bất cặp trở lên (kiểm định Friedman) và 2 tổng thể bất cặp (kiểm định Wilcoxon Signed Ranks) để kiểm định các tổng thể bất cặp nhằm so sánh mức độ ảnh hưởng giữa các yếu tố đến việc TCĐĐ của HGD, CN; sử dụng kiểm định 2 tổng thể độc lập bằng phương pháp phi tham số (kiểm định Mann-Whitney U)

Bảng 2. Tình hình tiếp cận và sử dụng đất của các HGD, CN

Loại đất	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc đất (m ²)						Tỷ lệ đã có GCN (%)
		Nhà nước giao	Được công nhận	Nhận chuyển nhượng	Nhận tặng cho	Nhận thừa kế	Khác	
Đất ở và đất vườn, ao liền kề	228,74	0	159,66	46,23	0	22,86	0	54,7
Đất nông nghiệp	640,09	0	438,69	165,69	0	35,71	0	31,3
Tổng cộng	868,83	0	598,34	211,91	0	58,57	0	38,7

Kết quả nghiên cứu này có sự tương đồng với kết quả nghiên cứu của Ngô Thạch Thảo Ly và cs (2019) [10], theo đó phần lớn các HGD, CN tại thành phố Cao Lãnh (cũ), tỉnh Đồng Tháp cũng TCĐĐ thông qua hình thức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (53,7%). Như vậy, dù ở đồng bằng hay miền núi, hình thức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đều chiếm đa số trong các hình thức TCĐĐ của HGD, CN.

Về mặt pháp lý, chỉ có 38,7% tổng diện tích đất hộ đang sử dụng là có GCNQSDĐ, trong đó đất nông nghiệp có tỷ lệ đã được cấp GCNQSDĐ chỉ đạt 31,3%. Nguyên nhân của tình trạng này là

để so sánh mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến TCĐĐ của các dân tộc, địa phương và nhóm tuổi tại khu vực nghiên cứu [9].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng TCĐĐ của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3.1.1. Tình hình tiếp cận và sử dụng quỹ đất của các HGD, CN

Bảng 2 cho thấy, phần lớn diện tích đất đai các HGD, CN đang sử dụng là từ nguồn khai hoang trước đây và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất đai hộ có được thông qua các hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là không đáng kể; phần lớn diện tích các hộ đang sử dụng là đất nông nghiệp, còn lại là đất ở. Nguyên nhân diện tích đất nông nghiệp của hộ nhiều là do khu vực nghiên cứu thuộc huyện Lạc Dương (cũ), huyện có diện tích đất nông nghiệp chiếm ưu thế trong cơ cấu sử dụng đất, đa số các hộ đều làm nghề nông nên phần lớn diện tích đất đai mà các hộ sử dụng là đất nông nghiệp.

Nguồn: Phỏng vấn hộ, năm 2024.

do phần lớn đồng bào tại khu vực nghiên cứu là người DTTS, điều kiện KT - XH cũng như hiểu biết có phần còn hạn chế nên chưa ý thức được việc cần thiết phải làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ; một số HGD, CN do thiếu những giấy tờ liên quan cần thiết nên chưa thể làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Kết quả nghiên cứu này khác với kết quả nghiên cứu của Ngô Thạch Thảo Ly và cs (2019) [10], theo đó tất cả các HGD, CN được khảo sát tại thành phố Cao Lãnh (cũ), tỉnh Đồng Tháp đều có đất đai đã được cấp GCNQSDĐ [10]. Như vậy, có sự khác biệt khá rõ giữa địa bàn miền núi, có đông đồng bào DTTS với địa bàn đồng bằng, đô thị. Nguyên nhân khác biệt có thể là do lịch sử khai hoang đất đai, quá trình

công nhận quyền sử dụng đất, điều kiện cư trú phân tán, hạn chế về trình độ nhận thức hoặc khả năng hoàn thiện hồ sơ đất đai của một bộ phận người dân còn khác nhau.

3.1.2. Tình hình tiếp cận thông tin đất đai của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Bảng 3. Tình hình tiếp cận thông tin đất đai của HGD, CN tại khu vực nghiên cứu

Nội dung	Tiếp cận được		Không tiếp cận được	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Thông tin về các dự án sử dụng đất sẽ thực hiện trên địa bàn	25	35,7	45	64,3
Thông tin về thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng	28	40,0	42	60,0
Thông tin về tuyên truyền pháp luật đất đai	45	64,3	25	35,7
Thông tin về lấy ý kiến phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QH, KHSDĐ) từ chính quyền địa phương	22	31,4	48	68,6
Thông tin về quy trình, hồ sơ cấp GCNQSDĐ	39	55,7	31	44,3
Thông tin về các quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất có theo quy định của Luật Đất đai	34	48,6	36	51,4
Thông tin về giao đất, cho thuê đất...	13	18,6	57	81,4

Nguồn: Phỏng vấn hộ, năm 2024.

Bảng 3 cho thấy, tình hình tiếp cận thông tin đất đai của các HGD, CN tại khu vực nghiên cứu chưa tốt, ngoại trừ thông tin về tuyên truyền pháp luật đất đai được khá đông HGD, CN tiếp cận được thì các loại thông tin đất đai khác có tỷ lệ tiếp cận được không cao, nhất là thông tin về giao đất, cho thuê đất; thông tin lấy ý kiến nhân dân về phương án QH, KHSDĐ; thông tin về các dự án sử dụng đất thực hiện trên địa bàn... Nguyên nhân là do các hình thức công khai thông tin được ít HGD, CN tiếp cận; một phần do dân cư, nhất là đồng bào DTTS điều kiện còn khó khăn, trình độ còn hạn chế, vị trí sinh sống phân tán nên ít quan tâm hoặc không biết đến các thông tin đó.

Kết quả trên có sự tương đồng với kết quả nghiên cứu của Lê Ngọc Phương Quý và cs (2020) [11], có 66,7 - 73,3% người dân tại thị trấn Ái Tử, huyện Triệu Phong (cũ), tỉnh Quảng

Trị không tiếp cận được các thông tin về thủ tục hành chính về đất đai tại bằng niêm yết hoặc cổng thông tin điện tử; kết quả này cũng có sự tương đồng với kết quả nghiên cứu của Nguyễn Tiến Nhật và cs (2026) [12], có đến 79% thanh niên nông thôn tại thành phố Huế cho rằng, họ dường như không biết hoặc không biết đến các thông tin về pháp luật đất đai. Như vậy, để nâng cao hiệu quả tiếp cận thông tin đất đai của người dân thì dù ở đồng bằng hay miền núi, chính quyền cũng cần quan tâm lựa chọn hình thức chuyển tải thông tin đất đai đến người dân sao cho họ dễ tiếp cận nhất, đặc biệt là những nhóm người sống phân tán, ít tiếp cận được các kênh thông tin chính thức.

3.2. Mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến TCĐĐ của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Bảng 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến TCĐĐ của HGD, CN tại khu vực nghiên cứu

Chỉ tiêu	Thang đánh giá					Trung bình chung
	Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Bình thường	Không ảnh hưởng	Rất không ảnh hưởng	
Chính sách của Nhà nước						4,03
Cấp GCNQSDĐ cho HGD, CN	27	34	8	0	1	4,23
Không hạn chế nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất	20	28	15	6	1	3,86

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

Việc sử dụng đất đúng mục đích theo quy hoạch của Nhà nước	19	38	12	0	1	4,06
Chính sách đảm bảo an cư cho người dân	24	30	12	3	1	4,04
Chính sách hỗ trợ, khuyến khích sử dụng đất hợp lý của Nhà nước.	24	28	14	1	3	3,99
Điều kiện tự nhiên, KT - XH						3,65
Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo	15	29	16	4	6	3,61
Điều kiện khí hậu	13	26	21	5	5	3,53
Điều kiện thủy văn	13	27	19	6	5	3,53
Điều kiện thổ nhưỡng	13	26	21	6	4	3,54
Sự gia tăng dân số	19	14	25	10	2	3,54
Trình độ, hiểu biết của người dân	20	28	18	2	2	3,89
Sự phát triển kinh tế của địa phương	22	25	18	3	2	3,89
Thủ tục hành chính						4,11
Quy trình thủ tục rõ ràng	26	31	10	1	2	4,11
Quy định về thành phần hồ sơ	23	31	12	2	2	4,01
Quy định về các loại phí, lệ phí	25	37	5	1	2	4,17
Thời gian trả kết quả cho người dân	26	35	3	4	2	4,13
Tài chính đất đai						3,94
Năng lực tài chính của HGD, CN	21	26	17	4	2	3,86
Giá đất trên thị trường luôn ổn định và hợp lý	22	28	17	1	2	3,96
Tiền sử dụng đất, thuê đất phù hợp	24	24	19	1	2	3,96
Thuế, phí, lệ phí về đất đai phù hợp	23	27	17	1	2	3,97
Phong tục, tập quán sử dụng đất						3,61
Phong tục, tập quán sử dụng đất tại địa phương	16	21	23	7	3	3,57
Tập quán không gian sinh sống của người dân	13	27	17	10	3	3,53
Đất ở phải gần với đất sản xuất nông nghiệp/đất sản xuất kinh doanh	17	18	29	3	3	3,61
Sử dụng luật tục trong giải quyết tranh chấp đất đai	19	25	18	4	4	3,73
Thông tin về đất đai						4,14
Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	23	41	5	0	1	4,21
Thông tin về chính sách và pháp luật đất đai	19	45	5	0	1	4,16
Thông tin về các dự án sử dụng đất	20	39	8	2	1	4,07
Thông tin về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Nhà nước khi thu hồi đất	28	33	7	1	1	4,23
Thông tin về các quyền sử dụng đất	28	33	7	0	2	4,21
Thông tin về giao đất, giao rừng...	23	24	21	1	1	3,96

Nguồn: Phỏng vấn hộ, năm 2024.

Bảng 5. Sự ảnh hưởng của các yếu tố đến TCĐĐ đến các chủ thể tại khu vực nghiên cứu

Đơn vị tính: Thứ hạng trung bình

Yếu tố	Chung	Dân tộc		Khu vực		Nhóm tuổi	
		Thiểu số	Kinh	Phường Lang Biang - Đà Lạt	Xã Lạc Dương	> 50 tuổi	≤ 50 tuổi
Chính sách của Nhà nước	3,62 ^{acf}	44,81 ^a	18,74 ^b	40,93 ^a	24,41 ^b	42,64 ^a	30,74 ^b
Điều kiện tự nhiên, KT - XH	2,99 ^{be}	39,07 ^a	29,08 ^b	36,94 ^{ab}	32,57 ^{ab}	34,75 ^{ab}	36,00 ^{ab}
Thủ tục hành chính	4,16 ^{acf}	41,62 ^a	24,48 ^b	39,21 ^a	27,91 ^b	40,02 ^{ab}	32,49 ^{ab}
Tài chính đất đai	3,30 ^d	42,87 ^a	22,24 ^b	38,55 ^{ab}	29,26 ^{ab}	37,70 ^{ab}	34,04 ^{ab}
Phong tục, tập quán sử dụng đất	2,81 ^{be}	37,99 ^{ab}	31,02 ^{ab}	36,15 ^{ab}	34,17 ^{ab}	34,50 ^{ab}	36,17 ^{ab}
Thông tin đất đai	4,12 ^{acf}	43,88 ^a	20,50 ^b	37,68 ^{ab}	31,04 ^{ab}	40,29 ^{ab}	32,31 ^{ab}

Nguồn: Phỏng vấn hộ, năm 2024.

Ghi chú: Những chủ thể có phần chữ ở số mũ giống nhau thì mức ảnh hưởng giống nhau; những chủ thể có phần chữ ở số mũ khác nhau thì mức độ ảnh hưởng khác nhau, có ý nghĩa thống kê ở mức ý nghĩa 5%.

Bảng 4 và 5 cho thấy, việc TCĐĐ của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt chịu ảnh hưởng bởi cả 6 nhóm yếu tố là chính sách của Nhà nước (4,03), điều kiện tự nhiên, KT - XH (3,65), thủ tục hành chính (4,11), tài chính đất đai (3,94), phong tục, tập quán sử dụng đất (3,61) và thông tin đất đai (4,14). Kết quả kiểm định Friedman và kiểm định bắt cặp sau Friedman cho thấy, mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố là có sự khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa các nhóm yếu tố, trong đó thủ tục hành chính, thông tin đất đai và chính sách của Nhà nước là các yếu tố có thứ hạng ảnh hưởng cao hơn. Kết quả trên khác với kết quả nghiên cứu của Ngô Thạch Thảo Ly (2022) [13], có 4 nhân tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tạo thành phố Cao Lãnh (cũ), tỉnh Đồng Tháp, bao gồm: Quy định và chính sách, tài chính đất đai, phong tục tập quán và yếu tố khác; trong đó yếu tố tác động nhiều nhất là “Phong tục tập quán trong sử dụng đất” và tác động ít nhất là “Yếu tố khác” [13]. Tuy nhiên, thành phố Cao Lãnh (cũ) là địa bàn đô thị đồng bằng, trong khi xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt có điều kiện miền núi, dân cư phân tán và có đồng đồng bào DTTS nên có sự khác biệt là phù hợp.

Việc thủ tục hành chính và chính sách của Nhà nước có mức ảnh hưởng cao đến TCĐĐ của HGD, CN là phù hợp với các nghiên cứu về cải

cách đất đai ở Việt Nam. Nghiên cứu của Do và Iyer (2008) [14] chỉ ra rằng, việc cấp GCNQSDĐ sau Luật Đất đai năm 1993 đã mở rộng quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp và góp phần thúc đẩy chuyển đổi nông thôn. Kết quả nghiên cứu của Ho HA (2021) [15] cũng cho thấy, quyền đất đai có tác động tích cực đến phát triển kinh tế cấp xã, nhưng hiệu quả có thể bị hạn chế bởi chi phí, thuế và thời gian thực hiện thủ tục. Kết quả nghiên cứu tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang – Đà Lạt bổ sung thêm cho các nhận định trên, theo đó thủ tục hành chính và chính sách của Nhà nước sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng người dân hợp pháp hóa quyền sử dụng đất, tham gia giao dịch liên quan, vay vốn và đầu tư phát triển kinh tế hộ.

Tài chính đất đai là yếu tố có thứ hạng ảnh hưởng đến TCĐĐ đứng ngay sau 3 yếu tố nêu trên. Các chỉ tiêu về năng lực tài chính hộ gia đình, giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí và lệ phí đều được đánh giá ở mức ảnh hưởng (trung bình dao động từ 3,86 - 3,97). Khu vực nghiên cứu là miền núi, đối với nhóm hộ nghèo, hộ cận nghèo và đồng bào DTTS thì đất đai vừa là tài sản, vừa là tư liệu sinh kế nên đây là nhóm hộ chịu sự ảnh hưởng nhiều bởi tài chính trong TCĐĐ. Nếu nghĩa vụ tài chính vượt quá khả năng chi trả, người dân có thể chậm hoặc ngại thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, từ đó ảnh hưởng đến việc hưởng lợi hợp pháp từ đất (và ngược lại).

Hai nhóm yếu tố còn lại là điều kiện tự nhiên, KT - XH và phong tục, tập quán sử dụng đất có thứ hạng ảnh hưởng đến TCĐĐ thấp hơn các nhóm yếu tố trên. Các điều kiện về địa hình miền núi, vị trí sinh sống, điều kiện khí hậu, thủy văn và thổ nhưỡng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của đất, hiệu quả sản xuất, nhu cầu giao dịch và khả năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý của người dân. Bên cạnh đó, trình độ hiểu biết của người dân và mức độ phát triển kinh tế địa phương sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc tìm kiếm thông tin, thực hiện thủ tục hành chính và khai thác lợi ích từ đất đai. Đối với phong tục, tập quán, các yếu tố như không gian cư trú gắn với đất sản xuất, vai trò của luật tục và uy tín của già làng có thể ảnh hưởng đến lựa chọn sử dụng đất, chuyển nhượng đất và giải quyết tranh chấp, trong đó có tranh chấp đất đai trong cộng đồng; kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu của Phạm Thị Hằng và cs (2023) [3], chỉ ra rằng việc tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền sử dụng đất của đồng bào dân tộc Hrê, huyện An Lão, tỉnh Bình Định (cũ) chịu sự ảnh hưởng bởi vai trò của người có uy tín trong cộng đồng.

Kết quả kiểm định Mann-Whitney U giữa các nhóm chủ thể cho thấy khác biệt có ý nghĩa thống kê giữa các nhóm, nhất là theo dân tộc. Ngoại trừ phong tục, tập quán sử dụng đất, các yếu tố còn lại đều được nhóm dân tộc thiểu số đánh giá có mức ảnh hưởng cao hơn nhóm dân tộc Kinh, với sự khác biệt có ý nghĩa thống kê. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến TCĐĐ cũng có sự khác biệt theo địa bàn cư trú và nhóm tuổi. Cụ thể, mức độ ảnh hưởng của các yếu tố “Chính sách của Nhà nước” và “Thủ tục hành chính” có sự khác biệt giữa phường Lang Biang - Đà Lạt và xã Lạc Dương; trong khi yếu tố “Chính sách của Nhà nước” có ảnh hưởng khác biệt giữa các nhóm tuổi, nhất là nhóm trên 50 tuổi. Sự khác biệt trên cho thấy, để nâng cao khả năng TCĐĐ của người dân cần phải tính đến đặc điểm dân tộc, độ tuổi và địa bàn cư trú của từng nhóm hộ.

3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao khả năng TCĐĐ của HGD, CN tại xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

- Đổi mới hình thức công khai thông tin đất đai theo hướng dễ tra cứu, dễ hiểu và phù hợp với đặc thù dân cư của hai địa phương: Ngoài niêm yết tại trụ sở, chính quyền các xã, phường nên

đẩy mạnh chuyển đổi số bằng cách sử dụng Fanpage, nhóm Zalo thôn/tổ dân phố, mã QR tra cứu thông tin đất đai liên quan, bản tin ngắn, kết hợp với các buổi họp dân trực tiếp tại thôn, bản và tổ dân phố. Thông tin đất đai ưu tiên tuyên truyền là những vấn đề người dân thường khó tiếp cận hoặc dễ phát sinh vướng mắc, gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các dự án sử dụng đất trên địa bàn (nếu có).

- Tổ chức hỗ trợ pháp lý và hướng dẫn hồ sơ ngay tại cơ sở: Nhóm cần được ưu tiên là hộ đồng bào DTTS, hộ nghèo, hộ sử dụng đất nông nghiệp ổn định nhưng thiếu giấy tờ hoặc chưa được cấp GCNQSDĐ. Cán bộ địa chính, trưởng thôn/tổ dân phố, già làng, người có uy tín và cơ quan chức năng có thể phối hợp rà soát hồ sơ tại thôn, bản, tổ dân phố; hướng dẫn kê khai nguồn gốc đất, bổ sung giấy tờ, xác nhận quá trình sử dụng đất và hoàn thiện thủ tục đăng ký...

- Có cơ chế hỗ trợ tài chính riêng cho các nhóm hộ yếu thế trong quá trình hoàn thiện hồ sơ đất đai: Trên cơ sở quy định của pháp luật, chính quyền phường Lang Biang - Đà Lạt và xã Lạc Dương xem xét miễn, giảm hoặc hỗ trợ một phần phí, lệ phí đăng ký, cấp GCNQSDĐ đối với hộ nghèo, hộ đồng bào DTTS và hộ có đất nông nghiệp chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Đồng thời, thực hiện các chương trình hỗ trợ sinh kế, vay vốn ưu đãi và sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả để giúp hộ gia đình khai thác tốt hơn các giá trị từ đất để tăng thu nhập và nâng cao mức sống.

- Phát huy vai trò của luật tục trong truyền thông chính sách và hòa giải tranh chấp đất đai: Địa bàn xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt có nhiều đồng bào DTTS sinh sống, trong cộng đồng DTTS thì già làng, trưởng thôn và người có uy tín có vai trò quan trọng trong vận động người dân kê khai, đăng ký đất đai, sử dụng đất đúng mục đích và giải quyết mâu thuẫn (nếu có). Vì vậy, việc huy động sự tham gia của các chủ thể này sẽ giúp các chính sách đất đai của Nhà nước dễ đến gần cộng đồng hơn, tạo sự hài hòa giữa quy định pháp luật với tập quán địa phương.

- Theo dõi kết quả TCĐĐ của người dân bằng các chỉ tiêu cụ thể: Chính quyền xã Lạc Dương và phường Lang Biang - Đà Lạt cần định kỳ đánh giá một số chỉ tiêu như tỷ lệ hộ tiếp cận được thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tỷ lệ hồ sơ đất

đại giải quyết đúng hạn; sổ hộ được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ; sổ trường hợp được hỗ trợ tài chính; sổ vụ tranh chấp được hòa giải thành tại cơ sở... để có cơ sở kiểm tra, điều chỉnh và ưu tiên nguồn lực.

4. KẾT LUẬN

Việc TCĐĐ của HGD, CN tại khu vực nghiên cứu còn hạn chế, cụ thể như tỷ lệ đất đã được cấp GCNQSDĐ còn thấp và khả năng tiếp cận các thông tin đất đai của người dân còn chưa đồng đều.

Xác định sáu nhóm yếu tố ảnh hưởng đến TCĐĐ của HGD, CN, gồm: Chính sách của Nhà nước; điều kiện tự nhiên, KT - XH; thủ tục hành chính; tài chính đất đai; phong tục, tập quán sử dụng đất; thông tin đất đai. Trong đó, thông tin đất đai, thủ tục hành chính và chính sách của Nhà nước là các yếu tố được đánh giá có mức độ ảnh hưởng nhiều hơn các yếu tố khác. Kết quả nghiên cứu đã cung cấp thêm bằng chứng thực tiễn về TCĐĐ ở khu vực có tỷ lệ đồng bào DTTS cao, từ đó bổ sung cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc hoàn thiện chính sách đất đai, cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả công khai thông tin đất đai cũng như hỗ trợ người dân tiếp cận và thực hiện các quyền sử dụng đất.

Nghiên cứu này còn có những hạn chế về quy mô mẫu, phạm vi khảo sát, chưa ứng dụng được các mô hình định lượng chuyên sâu nên kết quả có những hạn chế nhất định. Các nghiên cứu tiếp theo cần mở rộng phạm vi khảo sát, tăng quy mô mẫu và kết hợp thêm các mô hình phân tích định lượng chuyên sâu hơn nhằm lượng hóa rõ mức độ tác động của từng yếu tố đến khả năng TCĐĐ của HGD, CN, cũng như có cái nhìn đầy đủ hơn về việc TCĐĐ của HGD, CN tại các địa bàn miền núi.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. World Bank (2019). Committee for Ethnic Minority Affairs. *Drivers of Socio-Economic Development Among Ethnic Minority Groups in Vietnam*. Hong Duc Publishing House; Hanoi. ISBN: 978-604-89-8586-8.

[2]. Pham T. H., Nguyen T. H., Nguyen H. N (2024). Impact of gender equality on implementation of land use rights through land access of ethnic minorities in central Vietnam. *Multidisciplinary Science Journal*, 6(4), 2024036. DOI: 10.31893/multiscience.2024036.

[3]. Phạm Thị Hằng, Nguyễn Thị Hải, Nguyễn Hữu Ngữ (2023). Tác động của người có uy tín trong cộng đồng đến tiếp cận đất đai và thực hiện quyền sử dụng đất của đồng bào dân tộc thiểu số tại huyện An Lão, tỉnh Bình Định. *Tạp chí Khoa học, Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 132(3D): 49 - 66. DOI: 10.26459/hueunijard.v132i3D.7183.

[4]. Ban Chấp hành Trung ương (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất*.

[5]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai. Luật số 31/2024/QH15*.

[6]. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 1671/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lâm Đồng năm 2025*.

[7]. Cochran, W. G (1977). *Sampling techniques*. John Wiley & Sons, New York.

[8]. Rensis Likert (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 22(140): 5 - 55.

[9]. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nxb Thống kê.

[10]. Ngô Thạch Thảo Ly và cộng sự (2019). Thực trạng tiếp cận đất đai của hộ gia đình cá nhân tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. *Tạp chí Khoa học, Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 3A(128): 163 - 177.

[11]. Lê Ngọc Phương Quý và cộng sự (2020). Thực trạng tiếp cận thông tin đất đai của người dân tại thị trấn Ái Tử, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. *Tạp chí Khoa học, Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 129(3D): 21 - 32.

[12]. Nguyễn Tiến Nhật và cộng sự (2026). Thực trạng và giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận đất đai của thanh niên nông thôn: Trường hợp nghiên cứu tại thành phố Huế. *Tạp chí Khoa học, Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 135(3A): 19 - 32. DOI: 10.26459/hueunijard.v135i3A.8109

[13]. Ngô Thạch Thảo Ly (2022). *Nghiên cứu việc tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại Thành phố Cao Lãnh, tỉnh*

Đồng Tháp. Luận án Tiến sĩ ngành Quản lý đất đai. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

[14]. Do, Q.-T. & Iyer, L. (2008). Land titling and rural transition in Vietnam. *Economic Development and Cultural Change*, 56(3): 531 -

579. <https://doi.org/10.1086/533549>.

[15]. Ho HA (2021). Land tenure and economic development: Evidence from Vietnam. *World Development*, 140, 105275. DOI: 10.1016/j.worlddev.2020.105275.

CURRENT SITUATION OF LAND ACCESS FOR HOUSEHOLDS AND INDIVIDUALS IN LAC DUONG COMMUNE AND LANGBIANG - DA LAT WARD, LAM DONG PROVINCE

Tran Trong Tan¹, Nguyen Tuan Binh², Nguyen Huu Ngu¹,

Nguyen Phuc Khoa¹, Bui Thị Kim Chi³

¹*University of Agriculture and Forestry, Hue University*

²*Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong province*

³*People's Committee of Phu Thuan ward, Ho Chi Minh City*

Abstract

The objective of this study was to assess the current status of land access of households and individuals in Lac Duong commune and Lang Biang - Da Lat ward, Lam Dong province. The research methods were included data collection, expert consultation, scale development and data analysis. The results indicate that land access of households and individuals in the study area remains limited. The proportion of households and individuals possessing land without a land use rights certificate and ownership certificates for assets attached to land was still relatively high. In addition, access to land-related information was low, particularly information concerning land allocation and land leasing. The study found that land access of households and individuals in Lac Duong commune and Lang Biang - Da Lat ward was influenced by several factors, including: (1) government policies; (2) local natural, economic and social conditions; (3) administrative procedures in land management; (4) land-related finance; (5) local customs and practices regarding land use; (6) land information accessibility. The findings provided both scientific and practical evidence on land access of households and individuals in mountainous area.

Keywords: *Land access, households, land use right certificate, land allocation, land leasing.*

Ngày nhận bài: 15/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 4/5/2026

Ngày thông qua phản biện: 18/5/2026

Ngày duyệt bài: 22/6/2026