

Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buon Ma Thuot, tỉnh Đắk Lắk

Nguyễn Văn Bình^{1*}, Trần Trọng Tấn¹, Lê Tấn Thành², Nguyễn Thành Nam¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

²Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Buon Ma Thuot

Implementing outputs of land-use rights transfer in Buon Ma Thuot city, Dak Lak province

Nguyen Van Binh^{1*}, Tran Trong Tan¹, Le Tan Thanh², Nguyen Thanh Nam¹

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University

²The Branch of Land Registration Office in Buon Ma Thuot city

*Corresponding author: nguyenvanbinh@huaf.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.1.2024.101-112>

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buon Ma Thuot, tỉnh Đắk Lắk. Nghiên cứu sử dụng 3 phương pháp nghiên cứu gồm phương pháp thu thập số liệu, thông tin thứ cấp; điều tra thu thập số liệu sơ cấp; tổng hợp và xử lý số liệu. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2018 – 2022, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buon Ma Thuot đã giải quyết 39.449 hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có 27.105 hồ sơ chuyển nhượng; 6.280 hồ sơ thừa kế và 6.064 hồ sơ tặng cho. Tỷ lệ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đạt dưới 100%. Nguyên nhân của vấn đề này là hồ sơ có tranh chấp đất đai, giao đất trái thẩm quyền hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính... Mức độ hài lòng của người dân đối với hoạt động thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo các mức từ bình thường đến hài lòng. Để nâng cao hiệu quả giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương trong thời gian tới cần phải thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về chính sách, thủ tục hành chính, tuyên truyền pháp luật đất đai và nhân lực trong lĩnh vực này.

ABSTRACT

The study aims to evaluate the results of implementation of land use rights transfer in Buon Ma Thuot city, Dak Lak province. Three methods were applied in the study including primary data collection, secondary data collection, and data analysis. The results showed that, in the period 2018 - 2022, there were 39,449 documents of land use right transfer were resolved in the Land Registration Office Branch of Buon Ma Thuot city. In which, the documents of transfer, inhesion, and donation were 27,105; 6,280; and 6,064, respectively. The land use rights transfere rate was less than 100% due to land dispute problems, land allocation without proper authority, or incomplete of financial obligations. The people's satisfaction level with land use rights transfer activities ranges from normal to satisfied. Based on that, this study suggested several solutions to enhance the efficiency of land use rights transfer process including improving of policies, administrative procedures, land law propaganda and human resources in this section.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 09/10/2023

Ngày phản biện: 22/12/2023

Ngày quyết định đăng: 12/01/2024

Từ khóa:

chuyển quyền sử dụng đất, quản lý đất đai, thành phố Buon Ma Thuot, thủ tục hành chính.

Keywords:

Administrative procedures, Buon Ma Thuot city, land management, land use rights transfer.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 tại Chương III, Điều 54, Khoản 2 quy định: “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận

quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ” [1]. Luật Đất đai 2013, tại Điều 167 tiếp tục đảm bảo các

quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, trong đó hộ gia đình, cá nhân được thực hiện: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những quyền của người sử dụng đất [2].

Trong gần 10 năm từ khi Luật Đất đai có hiệu lực đến nay, cả nước có 3.177.936 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với trên 23.292,46 nghìn ha; 917.850 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất với 11.776,85 nghìn ha và 442.214 hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất với 7.327,66 nghìn ha [3]. Như vậy, các hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nêu trên đã góp phần tạo cơ sở cho việc phát triển thị trường bất động sản, tăng cường các giao dịch dân sự và đảm bảo các quyền của người sử dụng đất. Tuy nhiên, do nhận thức chưa đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nên dẫn đến vi phạm pháp luật về đất đai, gây khiếu nại, khiếu kiện [3]. Đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất thì có một số vi phạm như: chưa thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai; tùy tiện chuyển nhượng, khai hoang đất công không xin phép... [3].

Đắk Lắk là tỉnh có diện tích lớn thứ hai ở khu vực Tây Nguyên và thành phố Buôn Ma Thuột là trung tâm tỉnh lỵ, nằm trên cao nguyên tỉnh Đắk Lắk rộng lớn ở phía Tây dãy Trường Sơn, với diện tích tự nhiên 37.709,64 ha, chiếm 2,89% diện tích tự nhiên của tỉnh, phân bố 21 đơn vị hành chính (13 phường và 8 xã) [4]. Trong thời gian gần đây, tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố diễn ra khá sôi động, tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Hơn nữa, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số khó khăn và bất cập. Do vậy, nghiên cứu kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là rất cần thiết. Đây là cơ sở để đề xuất giải pháp hoàn thiện quá trình thực hiện

chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu, thông tin thứ cấp

Nghiên cứu đã tiến hành thu thập các số liệu, tài liệu thứ cấp có liên quan để thực hiện nghiên cứu, bao gồm các số liệu, tài liệu về điều kiện tự nhiên của thành phố Buôn Ma Thuột; số liệu về hồ sơ và diện tích đất đề nghị đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2018-2022 trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột...

2.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn các hộ gia đình cá nhân có thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, tặng cho hoặc thừa kế quyền sử dụng đất) giai đoạn 2018-2022 tại thành phố Buôn Ma Thuột bằng bảng hỏi đã được soạn sẵn, nội dung chủ yếu tập trung vào thông tin định tính như mức độ hài lòng của người dân đối với việc thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất...; mẫu nghiên cứu được lựa chọn một cách ngẫu nhiên. Số lượng mẫu phỏng vấn được tính theo công thức Slovin (1984) [5], có dạng:

$$n = \frac{N}{1+Ne^2} \quad (1)$$

Trong đó:

n: số mẫu cần phỏng vấn;

N là tổng số hộ gia đình cá nhân thực hiện quyền chuyển nhượng/tặng cho/thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó tổng số hộ thực hiện chuyển nhượng là 27.731, tặng cho là 6.374 và thừa kế là 6.671 hộ gia đình cá nhân;

e: sai số cho phép (chọn e = 10%).

Áp dụng công thức tính số mẫu phỏng vấn nêu trên, tổng số mẫu được xác định là 295 mẫu, gồm có 99 mẫu chuyển nhượng, 98 mẫu tặng cho và 98 mẫu thừa kế quyền sử dụng đất.

2.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu

Các số liệu sau khi thu thập đã được phân loại và xử lý bằng phần mềm Excel để xây dựng thành các bảng số liệu và biểu đồ phục vụ cho

các nội dung nghiên cứu.

Nghiên cứu này sử dụng thang đo Likert 5 mức độ để đánh giá mức độ hài lòng của các hộ gia đình cá nhân về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột, các mức đánh giá

được xác định như sau: Rất hài lòng (5), Hài lòng (4), Bình thường (3), Không hài lòng (2) và Rất không hài lòng (1) [6].

Khoảng cách của thang đo (a) được xác định như sau:

$$a = (\text{mức cao nhất} - \text{mức thấp nhất}) / \text{tổng số mức của thang đo} = (5-1)/5 = 0,8$$

Các khoảng giá trị trung bình chung (m) về mức độ hài lòng của người dân xác định như sau:

Bảng 1. Các khoảng giá trị của thang đo Likert 5 mức

Mức đánh giá	Khoảng giá trị	Cụ thể
Rất không hài lòng	$\text{Min} \leq m \leq (\text{Min} + a)$	$1,00 \leq m \leq 1,80$
Không hài lòng	$(\text{Min}+a) < m \leq (\text{Min}+2a)$	$1,80 < m \leq 2,60$
Bình thường	$(\text{Min}+2a) < m \leq (\text{Min}+3a)$	$2,60 < m \leq 3,40$
Hài lòng	$(\text{Min}+3a) < m \leq (\text{Min}+4a)$	$3,40 < m \leq 4,20$
Rất hài lòng	$(\text{Min}+4a) < m \leq (\text{Min}+5a)$	$4,20 < m \leq 5,00$

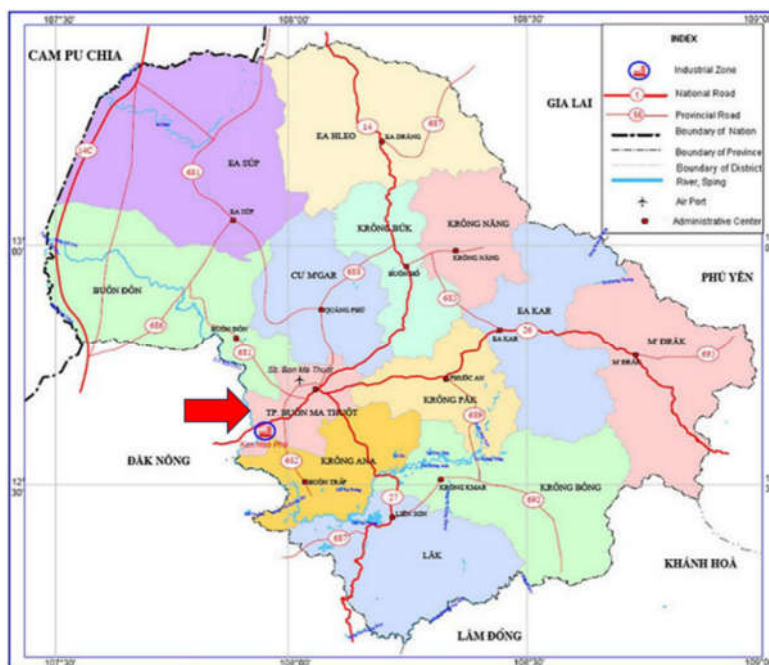
Nguồn: [6]

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Buôn Ma Thuột là đô thị loại 1 trực thuộc tỉnh Đắk Lắk, có ranh giới hành chính được xác định như sau: Phía Bắc giáp huyện Cư M'gar; phía Nam giáp huyện Krông Ana, Cư Kuin; phía

Đông giáp huyện Krông Pắc; phía Tây giáp huyện Buôn Đôn và Cư Jút (tỉnh Đắk Nông). Nơi đây là vùng sinh sống của nhiều nhóm sắc tộc thiểu số như: Jrai, Bahnar, Ê-đê, Sê-đăng, Xtiêng, Mạ, Brâu, Churu, Mnông... [4].



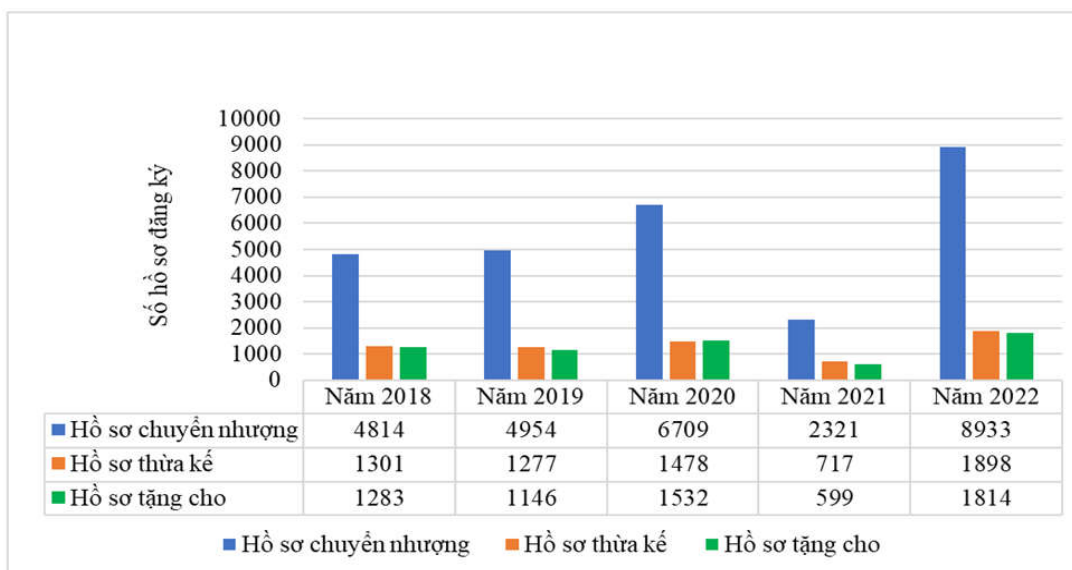
Hình 1. Hình ảnh vị trí địa lý của TP. Buôn Ma Thuột

Nguồn: [7]

TP Buôn Ma Thuột có tổng diện tích tự nhiên tính đến ngày 31/12/2022 là 37.709,64 ha, trong đó có 28.694,43 ha đất nông nghiệp,

8.932,89 ha đất phi nông nghiệp và 82,32 ha đất chưa sử dụng [4].

3.2. Thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2018 – 2022



Hình 2. Kết quả đăng ký chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2018 – 2022

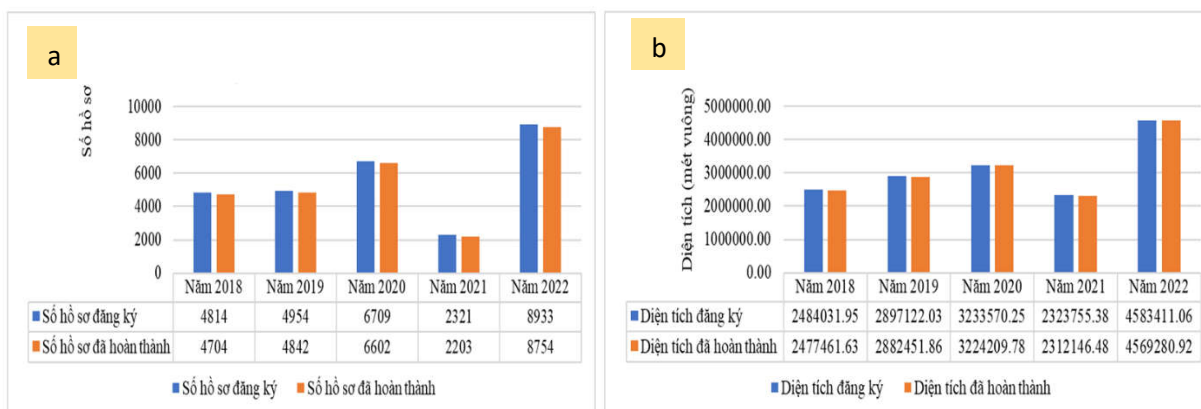
Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12]

Qua Hình 2 cho thấy, tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022 diễn ra khá sôi động, trong đó chiếm số lượng nhiều nhất là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai hình thức chuyển quyền là thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất có số lượng hồ sơ gần tương đương nhau. Trong giai đoạn 2018 – 2022, năm có hoạt động chuyển quyền sử dụng đất sôi động nhất là năm 2022 với tổng cộng 12.654 hồ sơ đăng ký, và năm ít nhất là

năm 2021 với tổng cộng 3637 hồ sơ đăng ký, kém 2,50 lần tổng số hồ sơ năm 2022; có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này, song nguyên nhân chủ yếu tác động nhiều nhất làm cho năm 2021 có số hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ít là do tác động của dịch Covid-19.

3.2.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.2.1.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo năm



Hình 3. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo năm

(a) Số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2018 – 2022

(b) Diện tích đất đăng ký chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2018 – 2022

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12]

Qua Hình 3 cho thấy giai đoạn 2018 – 2022, thành phố Buôn Ma Thuột đã tiếp nhận 27.731 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với tổng diện tích đăng ký 15.521.890,67 m², trong đó đã hoàn thành 27.105 hồ sơ với diện tích 15.465.550,67 m², đạt 97,74%; trung bình mỗi năm giải quyết được 4.622 hồ sơ, kết quả này có cao hơn kết quả giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bình quân trên năm tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2016-2019 qua nghiên cứu của tác giả Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự (bình quân giải quyết được 4.431 hồ sơ chuyển nhượng/năm), tuy nhiên mức chênh lệch không quá cao (191 hồ sơ) [13]. Hầu hết các trường hợp đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố đều được giải quyết dứt điểm, đúng thời hạn như trình tự

thủ tục đã được quy định trong Luật Đất đai. Trong giai đoạn này, năm 2022 là năm có số hồ sơ cũng như diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều nhất và ít nhất là năm 2021, đại dịch Covid-19 là nguyên nhân chính làm cho năm 2021 ít hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn các năm khác trong giai đoạn nghiên cứu. Đến cuối năm 2021, dịch Covid-19 được kiểm soát, khi nền kinh tế ổn định, thành phố Buôn Ma Thuột thu hút được nhiều dự án đầu tư và phấn đấu trở thành đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên do đó thị trường bất động sản trở thành vấn đề “nóng”, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trở nên sôi động hơn vào năm 2022.

3.2.1.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất

Bảng 2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022

Mục đích sử dụng đất	Số lượng đăng ký		Đã hoàn thành		Tỷ lệ (%)
	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	
1. Đất nông nghiệp					
1.1. Đất trồng lúa	5.814	3.233.570,25	5.704	3.231.401,05	98,10
1.2. Đất trồng cây hàng năm khác	1.082	901.877,69	989	899.997,69	91,40
1.3. Đất trồng cây lâu năm	6.709	3.214.861,06	6.602	3.268.225,71	98,41
1.4. Đất nuôi trồng thủy sản	1.004	590.743,93	993	588.863,93	98,9
1.5. Đất nông nghiệp khác	235	304,65	221	289,2	94,01
2. Đất phi nông nghiệp					
2.1. Đất ở	7.946	4.583.411,06	7.767	4.581.242,06	96,8
2.2. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	4.941	2.897.122,03	4.829	2.895.531,03	98,36
Tổng cộng	27.731	15.521.890,67	27.105	15.465.550,67	97,7

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12].

Qua Bảng 2 cho thấy, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022 chủ yếu diễn ra đối với đất nông nghiệp và đất ở. Trong đó, đối với nhóm đất nông nghiệp thì nhiều nhất là đất trồng cây lâu năm (6.709 hồ sơ, 3.214.861,06 m²) và ít nhất là đất nông nghiệp khác (235 hồ sơ; 304,65 m²). Đối với nhóm đất phi nông nghiệp thì toàn thành phố

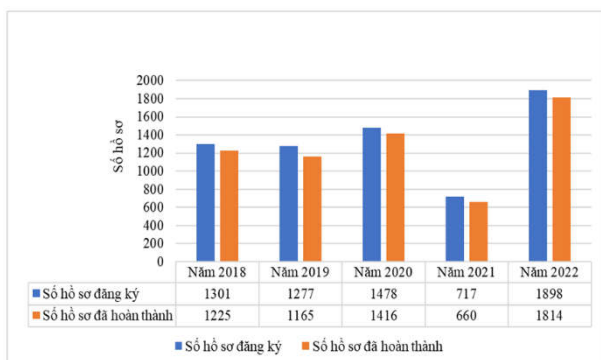
có 12.887 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích là 7.480.533,09 m², và đại bộ phận hồ sơ và diện tích đất đăng ký chuyển nhượng là đất ở. Số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở chiếm 28,65% tổng số hồ sơ các loại đất, kết quả này thấp hơn kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2016-2019 với 32,69% [13].

Trong giai đoạn này có 335 hồ sơ đăng ký với 52.580,00 m² đất nông nghiệp và 291 hồ sơ với diện tích 376.000 m² đất phi nông nghiệp chưa được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc chưa chuyển nhượng được cho người dân là do lấn chiếm, giao đất trái thẩm quyền, có tranh chấp,

nguồn gốc đất chưa rõ ràng, không đúng đối tượng nhận chuyển nhượng, chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính để thực hiện hoạt động chuyển nhượng.

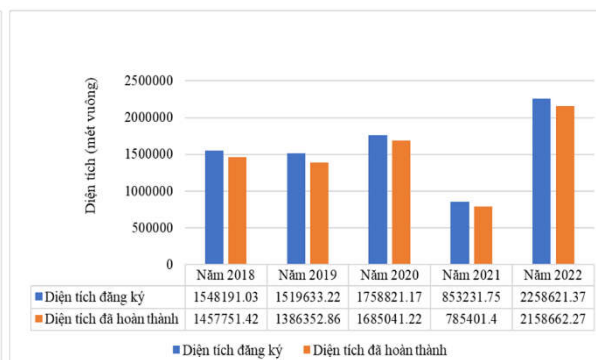
3.2.2. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất

3.2.2.1. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo năm



Hình 4. Số hồ sơ đăng ký thừa kế QSDĐ giai đoạn 2018 - 2022

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12]



Hình 5. Diện tích đất đăng ký thừa kế QSDĐ giai đoạn 2018 – 2022

Qua Hình 4 và Hình 5 cho thấy, trong giai đoạn 2018 - 2022 tại thành phố Buôn Ma Thuột có 6.671 hồ sơ (với diện tích là 7.938.498,54 m²) đăng ký thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức thừa kế, trong đó số hồ sơ đã hoàn thành là 6.280 bộ (với 7.473.209,17 m²), chiếm tỷ lệ 94,13%. Năm 2021 có số lượng hồ sơ đăng ký thấp nhất là do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19; năm 2022 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều nhất trong cả giai đoạn nghiên cứu, nguyên nhân là do năm 2022 dịch bệnh Covid-19 đã không còn phức tạp và nguy hiểm như năm 2021, người dân dễ dàng thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng đất hơn, trong đó có hình thức thừa kế. Phần lớn hình thức thừa kế quyền sử dụng đất trong giai đoạn này là hình thức thỏa thuận thừa kế trong hộ gia đình và giữa các hàng thừa kế theo quy định của pháp luật.

3.2.2.2. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo loại đất

Qua Bảng 3 cho thấy, tương tự chuyển nhượng, hình thức thừa kế quyền sử dụng đất chủ yếu diễn ra với đất nông nghiệp và đất ở. Giai đoạn 2018-2022 trên địa bàn thành phố có 6.671 hồ sơ (với diện tích là 7.938,54 ha) đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, tỷ lệ giải quyết hồ sơ đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột trong giai đoạn nghiên cứu đạt 94,13%. Trong nhóm đất nông nghiệp thì nhiều hồ sơ nhất là đất trồng cây lâu năm và ít nhất là đất nuôi trồng thủy sản. Trong khi đó, đại bộ phận hồ sơ đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất phi nông nghiệp là đất ở, và đất ở là loại đất có số hồ sơ cũng như diện tích đăng ký thừa kế nhiều nhất trong tất cả các loại đất, điều đó cho thấy nhu cầu về đất ở tại khu vực nghiên cứu giai đoạn 2018-2022 là khá cao.

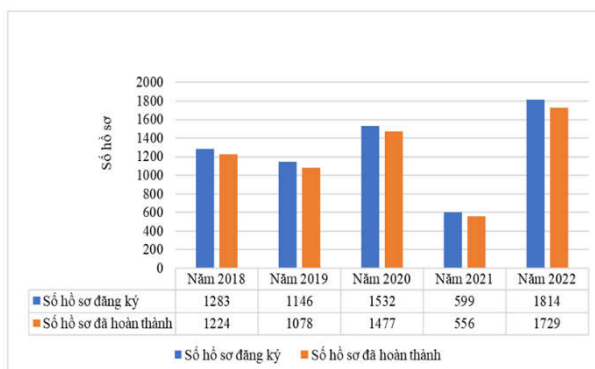
Bảng 3. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo loại đất tại thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022

Mục đích sử dụng đất	Số lượng đăng ký		Đã hoàn thành		Tỷ lệ (%)
	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	
1. Đất nông nghiệp					
1.1. Đất trồng lúa	1.604	2.309.211,06	1.561	225.461,17	97,32
1.2. Đất trồng cây hàng năm khác	921	101.877,21	825	84.597,21	89,6
1.3. Đất trồng cây lâu năm	1.822	2.400.537,64	1.684	2.349.862,64	92,42
1.4. Đất nuôi trồng thủy sản	24	141,32	21	134,1	87,5
1.5. Đất nông nghiệp khác	135	64.370,55	109	59.690,55	80,71
2. Đất phi nông nghiệp					
2.1. Đất ở	2.133	3.061.289,21	2.051	2.719.453,86	96,15
2.2. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	32	1.071,55	29	1.009,64	90,62
Tổng cộng	6.671	7.938.498,54	6.280	7.473.209,17	94,13

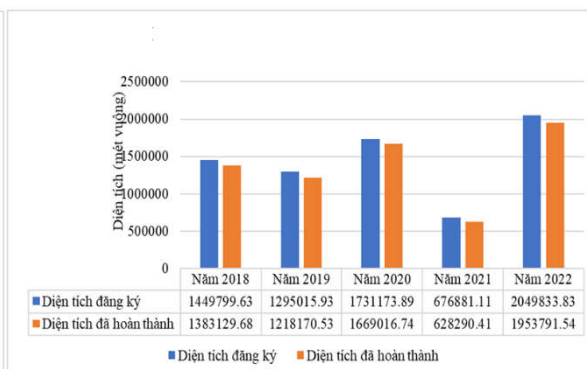
Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12].

3.2.3. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất

3.2.3.1. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo năm



Hình 6. Số hồ sơ đăng ký tặng cho QSDĐ giai đoạn 2018 - 2022



Hình 7. Diện tích đất đăng ký tặng cho QSDĐ giai đoạn 2018 - 2022

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12]

Qua Hình 6 và Hình 7 cho thấy, giai đoạn 2018 - 2022, thành phố Buôn Ma Thuột có 6.374 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.202.704,39 m². Trong đó, năm 2020 và 2022 có số lượng tặng cho quyền sử dụng đất nhiều và năm 2022 tăng đột biến so với năm 2021. Các trường hợp tặng cho đa phần đủ điều kiện và đã được thực hiện (đạt 95,13%).

3.2.3.2. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo loại đất

Qua Bảng 4 cho thấy, hoạt động tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2018-2022 tại TP. Buôn Ma Thuột cũng chủ yếu diễn ra đối với đất nông nghiệp và đất ở, cụ thể như sau: Toàn

thành phố có 6.374 hồ sơ (với diện tích là 7.202.704,39 m²) đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất, tỷ lệ đã giải quyết xong hồ sơ đạt 95,13%; trong đó nhiều nhất trong tất cả các loại đất là đất ở và ít nhất là đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Như vậy, đất ở là loại đất được người dân đăng ký chuyển quyền sử dụng đất nhiều nhất trong giai đoạn 2018-2022, cả 3 loại hình chuyển quyền đều nhiều nhất là đất ở, điều này cho thấy nhu cầu về đất ở tại khu vực nghiên cứu là cao, và hoạt động chuyển quyền sử dụng đất ở cũng góp phần làm cho thị trường bất động sản sôi động hơn tại khu vực nghiên cứu.

Bảng 4. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất theo loại đất tại thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022

Mục đích sử dụng đất	Số lượng đăng ký		Đã hoàn thành		Tỷ lệ (%)
	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	Số hồ sơ (bộ)	Diện tích (m ²)	
1. Đất nông nghiệp					
1.1. Đất trồng lúa	1.184	1.412.910,14	1.134	1.353.898,64	95,77
1.2. Đất trồng cây hàng năm khác	991	1.000.131,92	973	996.891,92	98,2
1.3. Đất trồng cây lâu năm	1.876	1.979.241,08	1.784	1.849.862,64	95,1
1.4. Đất nuôi trồng thủy sản	34	163,59	25	134,1	73,52
1.5. Đất nông nghiệp khác	105	64.370,55	96	62.750,55	91,42
2. Đất phi nông nghiệp					
2.1. Đất ở	2.169	2.744.815,56	2.041	2.708.661,68	94,1
2.2. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	15	1.071,55	11	1.009,64	73,33
Tổng cộng	6.374	7.202.704,39	6.064	7.473.209,17	95,13

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột [8-12].

3.3. Mức độ hài lòng của người dân về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018 – 2022

Bảng 5. Tổng hợp mức độ hài lòng của người dân khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

Tiêu chí	Mức độ hài lòng					Trung bình
	1	2	3	4	5	
Quá trình thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất	2	28	139	97	29	3,42
Thời gian các cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ	21	79	102	81	12	2,95
Thủ tục hành chính có liên quan đến giải quyết hồ sơ	18	26	189	39	23	3,07
Các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất	32	64	129	39	31	2,90
Thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất	10	12	159	75	39	3,41
Thái độ của cán bộ, công chức, viên chức khi tiếp công dân đến thực hiện các quyền sử dụng đất	0	20	172	66	37	3,41

Ghi chú: Rất hài lòng (5), Hài lòng (4), Bình thường (3), Không hài lòng (2) và Rất không hài lòng (1).

Nguồn: Xử lý số liệu phỏng vấn, 2023.

Số liệu tại Bảng 5 cho thấy:

a. Về quá trình thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất

Trong tổng số 295 hộ được hỏi có khoảng 10% số hộ không hài lòng và rất không hài lòng về vấn đề này (30 hộ). Số hộ hài lòng và rất hài lòng về quá trình thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu chiếm 42,7% (126 hộ), cao gấp khoảng 4 lần so với số hộ không hoặc rất không hài lòng; số hộ được hỏi

còn lại có mức hài lòng bình thường. Mức độ hài lòng chung của người dân về quá trình thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu là hài lòng (giá trị trung bình chung là 3,42). Như vậy, quá trình thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho nhân dân đã được các hộ ghi nhận và có đánh giá tích cực với vấn đề này. Tuy nhiên, thời gian tới cần quan tâm tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho các hộ gia đình cá nhân khi đến thực hiện chuyển

quyền sử dụng đất để không có ai có thái độ không hoặc rất không hài lòng.

b. Về thời gian giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất

Trong số các hộ được hỏi, có đến 100 hộ (33,9%) không và rất không hài lòng về thời gian các cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, trong khi đó số hộ hài lòng trở lên với vấn đề này là 93 hộ (31,5%), thấp hơn tổng số hộ không và rất không hài lòng; số hộ còn lại có mức độ hài lòng là bình thường; mức hài lòng chung của người dân đối với thời gian giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất là bình thường (giá trị trung bình chung là 2,95). Nhìn chung, thời gian xử lý hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố chưa được người dân đánh giá cao, một số nguyên nhân là do trong một số hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất có phần đất trồng lúa nên phải xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã gửi thông báo xuống xã nơi có đất và cư trú nhưng thời gian phúc đáp lại quá lâu; hoặc trong quá trình xử lý hồ sơ thì trong hợp đồng chuyển quyền đôi khi thiết lập bị sai... nên hồ sơ trả đi trả về làm mất thời gian, do đó nhiều hộ gia đình cá nhân không hài lòng.

c. Về thủ tục hành chính có liên quan đến giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất

Trong số các hộ được hỏi, có 44 hộ (14,9%) không và rất không hài lòng về thủ tục hành chính liên quan đến giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, trong khi đó số hộ hài lòng trở lên với vấn đề này là 62 hộ (21,0%), cao gấp 1,4 lần số hộ không và rất không hài lòng; số hộ còn lại có mức độ hài lòng là bình thường; mức hài lòng chung của người dân đối với thủ tục hành chính liên quan đến giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất là bình thường (giá trị trung bình chung là 3,07). Nhìn chung, thủ tục hành chính có liên quan đến giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố được người dân đánh giá chưa cao,

thực tế hiện nay các thủ tục hành chính còn rườm rà, gây mất thời gian cho công dân giải quyết thủ tục hành chính; đối với đất 132, 134 thì cần phải xác minh ở cấp xã nhưng một số nơi xác nhận không đầy đủ, rõ ràng nên hồ sơ trả đi trả về... gây phiền hà cho công dân.

d. Về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất

Trong số các hộ được hỏi, có đến 96 hộ (32,5%) không và rất không hài lòng về các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất, cao gấp 1,37 lần so với số hộ hài lòng trở lên với vấn đề này (70 hộ, 23,7%); số hộ còn lại có mức độ hài lòng là bình thường; mức hài lòng chung của người dân đối với các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất là bình thường (giá trị trung bình chung là 2,90). Nguyên nhân là do các hộ được điều tra cho rằng các văn bản hướng dẫn thực hiện hiện nay là khó hiểu và rất khó hiểu cũng khá cao, cao nhất là ở quyền chuyển nhượng. Qua thực tế trên có thể thấy hệ thống các văn bản pháp luật của nước ta là quá nhiều, để tìm hiểu một bộ luật chúng ta cần phải xem xét đến rất nhiều các Nghị định của Chính phủ, dưới đó là Thông tư của các Bộ, Ngành, Quyết định của UBND tỉnh đối với những việc đặc thù của địa phương được pháp luật cho phép; bên cạnh đó một số trường hợp còn liên quan đến các văn bản ngăn chặn của các cơ quan có liên quan như Tòa án, Chi cục thi hành án...

e. Về thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất đang áp dụng ở thành phố Buôn Ma Thuột

Trong số các hộ được hỏi, có 114 hộ (38,6%) hài lòng và rất hài lòng về các loại thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất, cao gấp 5,18 lần so với số hộ không và rất không hài lòng với vấn đề này (22 hộ, 7,5%); số hộ còn lại có mức độ hài lòng là bình thường; mức hài lòng chung của người dân đối với các văn bản hướng dẫn thực hiện các quyền sử dụng đất là hài lòng (giá trị trung bình chung là 3,41). Kết quả này cho thấy, mặc dù không cùng tiêu chí đánh giá nhưng có sự tương đồng với kết quả nghiên

cứu của tác giả Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự về kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể các hộ gia đình cá nhân tại huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk đánh giá các khoản phí, lệ phí như sau: 61,6% đánh giá các khoản thu ở mức vừa phải, 38,4% số hộ đánh giá các khoản thu là cao và số còn lại đánh giá mức thu là thấp; nghĩa là các ý kiến đánh giá ở mức tiêu cực là ít, phần lớn đánh giá bình thường và tích cực [13]. Việc thực hiện các quyền sử dụng đất gắn liền với nghĩa vụ nộp phí, lệ phí và thuế khi thực hiện quyền sử dụng đất, sau nhiều lần triển khai và sửa đổi mức thu các loại phí, lệ phí và thuế chuyển quyền sử dụng đất đã có sự phù hợp nhất định với thu nhập của người sử dụng đất.

f. Về thái độ của cán bộ, công chức, viên chức khi tiếp công dân đến thực hiện các quyền sử dụng đất

Trong số các hộ được hỏi, có 103 hộ (34,9%) hài lòng và rất hài lòng về thái độ của cán bộ, công chức, viên chức, cao gấp 5,15 lần so với số hộ không hài lòng với vấn đề này (20 hộ, 7,5%), không có hộ có mức rất không hài lòng; số hộ còn lại có mức độ hài lòng là bình thường; mức hài lòng chung của người dân đối với thái độ của cán bộ, công chức, viên chức khi tiếp công dân là hài lòng (giá trị trung bình chung là 3,41). Như vậy, rất ít hộ có đánh giá tiêu cực về thái độ của cán bộ khi thực hiện nhiệm vụ; kết quả này khá tương đồng với nghiên cứu của tác giả Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự tại huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể là đa số các hộ tại đây (91,9%) cũng đánh giá tốt về thái độ của cán bộ, công chức, viên chức đối với người dân khi thực hiện nhiệm vụ liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất [13].

Đây là một dấu hiệu tích cực trong công tác quản lý và sử dụng công chức, viên chức của thành phố Buôn Ma Thuột, tuy nhiên cũng còn một số hộ khi điều tra cho rằng cán bộ đôi lúc còn ít nhiệt tình đối với người sử dụng đất. Tìm hiểu cụ thể thì được biết, có những công chức hướng dẫn công dân không rõ ràng, để họ phải

đi lại nhiều lần với thái độ tiếp dân không được nhiệt tình. Vì vậy, thời gian đến các cán bộ tại các cơ quan liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, nhất là cán bộ địa chính cấp xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Buôn Ma Thuột cần phải tiếp tục thể hiện thái độ tích cực, tận tình phục vụ công dân để nâng cao mức độ hài lòng của người dân.

3.4. Thuận lợi và khó khăn

3.4.1. Thuận lợi

- Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lãnh đạo địa phương và ngành tài nguyên và môi trường của tỉnh quan tâm thực hiện nên thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ngày càng được tinh gọn; thời hạn giải quyết hồ sơ cụ thể, rút ngắn so với trước đây; các loại thuế, phí và lệ phí phù hợp... cùng với việc thành lập bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (một cửa) đã góp phần giúp công tác tiếp nhận và trả kết quả được nhanh chóng và đạt hiệu quả cao.

- Các văn bản hướng dẫn thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất đầy đủ, chặt chẽ, rõ ràng nên việc thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân được thuận lợi, chính xác.

- Hệ thống hồ sơ địa chính tại thành phố ngày càng được hoàn thiện (có đầy đủ bản giấy và bản số), thuận lợi cho việc quản lý và cập nhật biến động cũng như tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất; hệ thống thông tin hiện đại, các phương án quy hoạch các loại đều được công khai minh bạch nên thuận lợi cho công tác chuyển quyền sử dụng đất.

- Cán bộ địa chính cấp xã có sự phối hợp chặt chẽ với cán bộ của Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột, tạo sự thống nhất và nắm chắc các hoạt động đất đai trên địa bàn thành phố; cán bộ quản lý đất đai cơ bản có trình độ chuyên môn tốt, đại bộ phận có thái độ phục vụ tích cực, thân thiện, nhiệt tình khi tiếp công dân đến thực hiện các thủ tục quản lý

đất đai nói chung và chuyển quyền sử dụng đất nói riêng nên được người dân đánh giá cao.

3.4.2. Khó khăn

- Đội ngũ viên chức làm công tác chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố còn ít, với độ tuổi khá trẻ, kinh nghiệm công tác còn hạn chế, khối lượng công việc nhiều nên hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất bị tồn đọng vẫn còn tương đối cao; nhận thức và thái độ của một số ít cán bộ quản lý đất đai tại địa phương còn chưa tốt nên ảnh hưởng không tốt đến hiệu quả công việc chuyên môn.

- Các văn bản hướng dẫn công tác chuyển quyền sử dụng đất mặc dù đầy đủ nhưng vẫn còn sự chồng chéo giữa một số văn bản liên quan nên một số trường hợp chuyển quyền sử dụng đất khó xử lý hoặc mất nhiều thời gian, gây phiền hà cho nhân dân.

- Các thủ tục hành chính trong một số lĩnh vực của quản lý đất đai hiện nay vẫn còn rườm rà, gây mất thời gian, công sức và phiền hà cho người dân.

- Buôn Ma Thuột là nơi có nhiều đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống, do đó sự am hiểu về pháp luật đất đai và các thủ tục hành chính của người dân còn nhiều hạn chế, đôi khi gây khó khăn cho việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất như chuyển quyền nhưng không khai báo với cơ quan nhà nước hoặc chậm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; không hiểu các văn bản hoặc không biết chữ nên làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất gặp rất nhiều khó khăn...

3.5. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột

a. Nhóm giải pháp về chính sách

- Để hoạt động chuyển quyền sử dụng đất diễn ra thuận lợi thì chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần triển khai kịp thời, khả thi, hiệu quả, công khai minh bạch để cơ quan chức năng có cơ sở thuận lợi nhằm hướng dẫn và thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất có hiệu quả cao; người dân cũng gặp

nhiều thuận lợi trong quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất khi có nhu cầu.

- Các loại thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất hiện nay nhận được sự hài lòng của các hộ gia đình, cá nhân có chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đây là một trong những nguồn thu ngân sách quan trọng nên chính quyền thành phố Buôn Ma Thuột cần có các chính sách phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng trốn thuế khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

b. Nhóm giải pháp về thủ tục hành chính

- Cần có sự rà soát điều chỉnh những văn bản có nội dung chồng chéo nhau liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất để cán bộ quản lý đất đai tại địa phương có thể thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho người dân được thuận lợi, chính xác và nhanh chóng.

- Cần tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, đơn giản hóa các thủ tục liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, tăng cường chỉ đạo, giám sát việc cụ thể hóa trình tự thủ tục và cải cách hành chính trong công tác thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Thời gian giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất có tỷ lệ các hộ không và rất không hài lòng cao nhất nên thời gian đến, trong giới hạn quy định về thời gian giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng của thành phố cần giải quyết hồ sơ xong sớm nhất có thể cho các hộ gia đình, cá nhân, nhất là những hồ sơ đã đầy đủ và đảm bảo tính pháp lý.

- Thực hiện thu đúng, thu đủ các khoản thuế, phí, lệ phí đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất diễn ra trên địa bàn thành phố.

c. Nhóm giải pháp về tuyên truyền

- Thành phố Buôn Ma Thuột cần tiếp tục tăng cường và đa dạng hóa việc tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai, thủ tục hành chính, chính sách về thuế liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất... bằng các hình thức phù hợp, nhất là cho đồng bào dân tộc thiểu số sống tại địa phương để họ hiểu hơn về pháp luật đất đai, từ đó chủ động trong việc làm hồ sơ và

thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cũng như các nghĩa vụ liên quan của mình khi chuyển quyền sử dụng đất.

- Thông tin tuyên truyền cho người dân cần được trình bày rõ ràng, đơn giản, dễ hiểu và công bố, công khai rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại các điểm sinh hoạt chung của thôn, tổ dân phố, các điểm giao dịch dân sự và tại nơi tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính tại xã, phường để người sử dụng đất được biết và thực hiện.

d. Nhóm giải pháp về nhân lực

- Do còn gặp khó khăn về đội ngũ cán bộ thực hiện công tác quản lý đất đai nên thành phố Buôn Ma Thuột cần tiếp tục hoàn thiện đội ngũ, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ quản lý đất đai nói chung và cán bộ thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng để nâng cao hiệu quả công việc, đặc biệt là cán bộ địa chính xã, phường và tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố.

- Thái độ của cán bộ thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất đã nhận được sự hài lòng của người dân, để nâng cao chất lượng dịch vụ hành chính công, thành phố Buôn Ma Thuột cần phải nâng cao thái độ và tinh thần trách nhiệm của cán bộ trong thi hành công vụ; kiên quyết xử lý nếu có tình trạng cán bộ hạch sách, gây phiền cho người dân khi làm thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất...

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu này đã đánh giá được kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2018-2022, đối tượng là hộ gia đình, cá nhân. Theo đó, trong giai đoạn 2018-2022, cơ quan chức năng của thành phố Buôn Ma Thuột đã giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho tổng cộng 39.449 hồ sơ (đạt tỷ lệ giải quyết là 96,75%), trong đó có 27.105 hồ sơ chuyển nhượng, 6.280 hồ sơ thừa kế và 6.064 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Theo ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân có

chuyển quyền sử dụng đất thì họ có thái độ bình thường hoặc hài lòng đối với một số vấn đề liên quan đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc Hội (2013). Hiến pháp 2013. Truy cập từ <https://luatvietnam.vn/tu-phap/hien-phap-18-2013-l-ctn-quoc-hoi-83320-d1.html> ngày 10/9/2023.
- [2]. Quốc Hội (2013). Luật Đất đai 2013. Truy cập từ <https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2013-83386-d1.html> ngày 10/9/2023.
- [3]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03 tháng 8 năm 2022 về Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
- [4]. UBND thành phố Buôn Ma Thuột (2023). Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất thành phố Buôn Ma Thuột năm 2023.
- [5]. Jesus A.O Consuelo G. S., Twila G.P., Bella, P. R. & G.U. Gabriel. (2007). Research methods. Rex Printing Company, Inc.
- [6]. Rensis Likert (1932). A technique for the measurement of attitudes. Archives of Psychology. 22(1932-1933): 5-55.
- [7]. Bản đồ Việt Nam (2022). Bản đồ hành chính tỉnh Đắk Lắk. Truy cập từ: <https://bandovietnam.com.vn/ban-do-tinh-dak-lak> ngày 6/10/2023.
- [8]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (2019). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2018.
- [9]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (2020). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2019.
- [10]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (2021). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2020.
- [11]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (2022). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2021.
- [12]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (2023). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2022.
- [13]. Trần Thị Ánh Tuyết, Nguyễn Văn Bình & Nguyễn Thúy Cường (2021). Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. 130(3A): 163-178. DOI: 10.26459/hueunijard.v130i3A.5965