

**ĐẠI HỌC HUẾ**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**NGÔ THẠCH THẢO LY**

**NGHIÊN CỨU VIỆC TIẾP CẬN VÀ THỰC HIỆN**  
**CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**  
**TẠI THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ**  
**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**HUẾ - 2022**

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**NGÔ THẠCH THẢO LY**

**NGHIÊN CỨU VIỆC TIẾP CẬN VÀ THỰC HIỆN  
CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số: 9850103**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC**

**PGS.TS. HỒ KIỆT**

**PGS. TS. NGUYỄN HỮU NGŨ**

**HUẾ - 2022**

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Là trung tâm tinh lý của tỉnh Đồng Tháp, thành phố Cao Lãnh gồm 15 đơn vị hành chính trực thuộc, trong đó có 8 phường, 7 xã. Dân số khoảng 160.000 người, diện tích tự nhiên trên 10.690 ha [66]. Kết quả đánh giá năng lực cạnh tranh cấp sở, ban, ngành và địa phương (DDCI) thuộc tỉnh Đồng Tháp năm 2021, thành phố Cao Lãnh được xếp vào nhóm các địa phương có chất lượng điều hành kinh tế ở mức khá tốt, với 76,05 điểm, xếp thứ 10/12 địa phương. Kết quả này tăng 10,27 điểm so với năm 2019 với 65,78 điểm, xếp thứ 9/12 [64], [66]. Trong đó, chỉ số thành phần Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong sử dụng đất tại là 7,92, chỉ xếp thứ 8/12 địa phương. Chỉ số này tăng 1,23 điểm so với năm 2019 với 6,69 điểm, xếp thứ 10/12 [64]. Tuy nhiên, kết quả đánh giá cũng chỉ ra được khoảng cách về điểm số của chỉ số thành phần Tiếp cận đất đai tại thành phố Cao Lãnh so với địa phương đứng đầu trong tỉnh lại có xu hướng tăng lên. Cụ thể, từ 1,25 điểm năm 2019 (địa phương đứng đầu đạt 7,94 điểm) đã tăng lên 1,35 điểm năm 2021 (địa phương đứng đầu đạt 9,27 điểm) [64], [66]. Điều này phần nào cho thấy, mặc dù có nhiều nỗ lực nhưng thành phố Cao Lãnh đang có dấu hiệu chững lại trong công tác cải thiện chỉ số Tiếp cận đất đai tại địa phương. Với vai trò là trung tâm tinh lý và mang nhiều tiềm năng và lợi thế sẵn có, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố Cao Lãnh chưa đạt mục tiêu đề ra (6,57%/kế hoạch 9,66%/năm), chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn chậm, công nghiệp chưa đa dạng và thu hút đầu tư còn nhiều hạn chế, nhất là đối với các dự án lớn, dự án có vốn đầu tư nước ngoài [58]. Trong khi đó, Nghị quyết thông qua kế hoạch phát triển kinh tế xã hội thành phố Cao Lãnh 05 năm (2021-2025) [58] đã đề ra một số nhiệm vụ quan trọng như phát triển kinh tế theo hướng nâng cao năng lực quản lý, thực hiện đồng bộ các giải pháp cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh; vận dụng các nguồn lực để kêu gọi và thực hiện đầu tư bằng nhiều hình

thức; khai thác có hiệu quả các dự án sử dụng quỹ đất, xúc tiến kêu gọi đầu tư, thu hút các thành phần kinh tế. Để thực hiện đạt hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp này thì một trong những nhiệm vụ quan trọng hàng đầu là cần tập trung cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai nhằm tạo ra lợi thế cạnh tranh cho địa phương trong công tác xúc tiến kêu gọi đầu tư. Việc định giá đất hợp lý còn giúp thu hút các thành phần kinh tế thực hiện phương án đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn Thành phố. Để cải thiện chỉ số này thì cần phải xác định được những yếu tố nào ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai và những hạn chế của người sử dụng đất trong thực hiện các quyền về đất đai sau khi được tiếp cận. Do đó, việc tiến hành “*Nghiên cứu việc tiếp cận và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp*” được thực hiện nhằm đánh giá được thực trạng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại địa phương, đặc biệt là các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức kinh tế trong nước. Kết quả của nghiên cứu này cung cấp những thông tin quan trọng làm cơ sở để đề xuất các giải pháp nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai và hoàn thiện cơ sở pháp lý về quyền của người sử dụng đất.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài**

### ***Mục tiêu chung***

Đánh giá được việc tiếp cận đất đai và thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, từ đó đề xuất các giải pháp góp phần cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai của Tỉnh.

## **3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn**

### ***Ý nghĩa khoa học***

Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ đóng góp cơ sở lý luận cho việc nghiên cứu, bổ sung, phát triển và hoàn thiện các chế định về cơ chế tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất; bổ sung nguồn tài liệu tham khảo, học tập, nghiên cứu của ngành Quản lý đất đai và các ngành, lĩnh vực khác có liên quan.

### ***Ý nghĩa thực tiễn***

- Kết quả nghiên cứu sẽ là tài liệu tham khảo cho địa phương đánh giá việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trên lĩnh vực đất đai. Kết quả cũng góp phần xây dựng bộ thủ tục hành chính được thông thoáng, minh bạch và nhanh chóng, góp phần cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai của Tỉnh. Đồng thời cung cấp cơ sở lý luận và thực tiễn cho các nhà quản lý trong việc ra quyết định và hoạch định các chính sách đất đai phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

### **4. Những điểm mới của đề tài**

- Luận án đã xác định được các phương thức tiếp cận đất đai và các quyền về đất đai mà người sử dụng đất đã và đang thực hiện; xác định được các yếu tố và mức độ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

- Luận án đã đề xuất được những nhóm giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận đất đai, tháo gỡ khó khăn trong thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

## **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU**

### **1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN**

Tổng quan và làm rõ các quan niệm về sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất, tiếp cận đất đai, các chỉ số đánh giá tiếp cận đất đai làm nền tảng để hoàn thiện cơ sở lý luận cho các nội dung nghiên cứu của đề tài.

### **1.2. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU**

Đưa ra các căn cứ pháp lý về sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất và các tiếp cận đất đai của các đối tượng sử dụng đất.

### **1.3. CƠ SỞ THỰC TIỄN CỦA VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU**

Cung cấp bức tranh tổng quát về thực tiễn sở hữu đất đai, các phương thức tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền sử dụng đất ở một

số nước trên thế giới và Việt Nam, củng cố thêm lý luận cho vấn đề nghiên cứu.

#### **1.4. MỘT SỐ NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Khái quát một số nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến các hình thức tiếp cận đất đai và các quyền của người sử dụng đất. Một điều có thể nhận thấy quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai ở nhiều nước trên thế giới và quyền sử dụng đất tại Việt Nam đang có sự tiệm cận gần nhau, giao dịch thể hiện rõ nét nhất sự tương đồng này chính là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tất cả các nghiên cứu nêu trên chỉ mới chỉ ra được một vài khía cạnh của quyền sử dụng đất cần phải cải thiện mà chưa có nghiên cứu, đánh giá dựa trên mối quan hệ giữa tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Bởi vì, để thực hiện được các quyền về đất đai trong quá trình sử dụng đất, trước hết cá nhân hoặc tổ chức cần phải có quyền tiếp cận với đất đai. Và, tùy thuộc vào hình thức tiếp cận đất đai, việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất có thể sẽ khác nhau hoặc bị hạn chế trong một số trường hợp nhất định.

### **CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

#### **2.1. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU**

##### **2.1.1. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi không gian: thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.
- Phạm vi thời gian: các số liệu điều tra năm 2019. Các số liệu về điều kiện kinh tế xã hội năm 2021.

##### **2.1.2. Đối tượng nghiên cứu**

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng và các tổ chức kinh tế đang hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

- Các tiêu chí dùng đánh giá chỉ số tiếp cận đất đai;
- Các quyền của người sử dụng đất, gồm: chuyển đổi; chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại; tặng cho; thừa kế; thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Những yếu tố tác động đến chỉ số tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

## **2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**

### **2.2.1. Khái quát khu vực nghiên cứu**

2.2.2. Thực trạng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

2.2.3. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

2.2.4. Đề xuất một số biện pháp nâng cao khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện quyền của người sử dụng đất

## **2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu**

#### ***2.3.1.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp***

Bao gồm các báo cáo, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, thực trạng sử dụng đất, tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai. Các tài liệu, số liệu được thu thập tại các cơ quan, ban ngành có liên quan trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp như Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường, Cục Thống kê; Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn nghiên cứu.

#### ***2.3.1.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp***

- *Phương pháp điều tra, khảo sát thực địa*
- *Phương pháp phỏng vấn bằng bảng hỏi*

+ Nhóm 1: các hộ gia đình, cá nhân: số mẫu được chọn quan sát sẽ là 300. Trung bình mỗi xã, phường điều tra khoảng 20 phiếu.

+ Nhóm 2: các tổ chức kinh tế. Tổng số phiếu điều tra 250.

### **2.3.2. Phương pháp tham vấn ý kiến chuyên gia**

Tổng số cán bộ công chức phụ trách lĩnh vực Quản lý đất đai được phỏng vấn là 20 (Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cao Lãnh: 03; Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thành phố Cao Lãnh: 03; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Lãnh: 05; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp: 05; Chi cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp: 02 và Trung tâm Hành chính công tỉnh Đồng Tháp: 02).

### **2.3.3. Phương pháp xây dựng chỉ số tiếp cận đất đai**

Chỉ số tiếp cận đất đai của doanh nghiệp trong nghiên cứu này được xây dựng gồm 3 chỉ số thành phần với 8 tiêu chí:

- Chỉ số tiếp cận đất đai: doanh nghiệp có mặt bằng kinh doanh và có Giấy chứng nhận; doanh nghiệp không gặp cản trở về mặt bằng kinh doanh và doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Chỉ số sự ổn định trong sử dụng đất: rủi ro thu hồi đất thấp và doanh nghiệp tin tưởng sẽ được bồi thường thỏa đáng nếu bị thu hồi đất;

- Chỉ số chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai: doanh nghiệp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trong vòng hai năm qua không gặp khó khăn về thủ tục; số ngày trung bình chờ cấp giấy chứng nhận và mức độ hài lòng của doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

### **2.3.4. Phương pháp đo lường chất lượng dịch vụ bằng mô hình SERVQUAL**

Trong nghiên cứu này, mô hình SERVQUAL được điều chỉnh để phù hợp trong điều kiện là nơi cung cấp các dịch vụ công về đất



đai. Mô hình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân gồm 23 biến với 5 nhóm nhân tố thành phần, bao gồm: Sự tin cậy, Thái độ phục vụ, Năng lực phục vụ, Quy trình thủ tục và Cơ sở vật chất. Tương tự, mô hình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của các tổ chức kinh tế được xây dựng từ 19 quan sát thuộc 4 nhóm yếu tố: Sự tin cậy, Cán bộ công chức, Quy trình thủ tục và Cơ sở vật chất.

### 2.3.5. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Số liệu khảo sát được tổng hợp bằng phần mềm Excel và xử lý phân tích với công cụ phân tích thống kê R. Các phương pháp được sử dụng trong nghiên cứu này bao gồm:

- *Phương pháp đo lường bằng thang đo Likert 05 mức độ*

- *Phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA)*

+ Bước 1: Dùng kiểm định KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) và Bartlett để kiểm tra mức độ thích hợp của các biến đã được đánh giá về độ tin cậy;

+ Bước 2: Xác định số lượng nhân tố chính

+ Bước 3: Xác định các biến cấu thành nhân tố được rút ra và đặt tên nhân tố

+ Bước 4: Phân tích hồi quy tuyến tính đa biến

Phương trình nhân tố có dạng [56]:

$$F_i = W_{i1}X_1 + W_{i2}X_2 + W_{i3}X_3 + W_{i4}X_4 + \dots + W_{ik}X_k.$$

Trong đó:  $F_i$ : ước lượng trị số của nhân tố thứ  $i$

$W_i$  : trọng số nhân tố

$k$ : số biến

$X$ : Giá trị nhân tố

- *Phương pháp phân tích tương quan*

Sử dụng hệ số tương quan ( $r$ ) với độ tin cậy của kết quả nghiên

cứu 95% để đánh giá mối tương quan giữa các biến làm tiền đề để vận dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA). Đồng thời xác định mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến việc tiếp cận đất đai, thực hiện các quyền về đất đai và sự hài lòng của người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

### **2.3.6. Phương pháp so sánh**

So sánh kết quả nghiên cứu đạt được với các kết quả nghiên cứu có liên quan nhằm đánh giá mức độ thống nhất, làm cơ sở đánh giá độ tin cậy của kết quả nghiên cứu. Đồng thời so sánh kết quả nghiên cứu thực tiễn với kỳ vọng của cơ quan lập pháp nhằm đề xuất những giải pháp phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

## **CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**

### **3.1. KHÁI QUÁT KHU VỰC NGHIÊN CỨU**

#### **3.1.2. Đánh giá một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp**

##### *a) Những kết quả đạt được*

Việc lập và phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hàng năm làm cơ sở giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất thuận lợi. Trình tự, thủ tục thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được quy định cụ thể tạo sự phối hợp chặt chẽ, chuyên môn hóa về công việc và trách nhiệm. Công tác đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận được triển khai nhanh chóng, đồng bộ và đạt kết quả cao.

##### *b) Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân*

Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật chưa sâu rộng trong nhân dân. Vẫn còn xảy ra các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai. Quá trình xác định xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất còn nhiều sai sót. Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất còn nhiều khó khăn do thủ tục hành chính về đất đai vẫn còn khá rườm rà, các biểu mẫu hồ sơ phức tạp đối với phần lớn người dân.

## **3.2. THỰC TRẠNG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI VÀ THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

### **3.2.1. Thực trạng tiếp cận đất đai của người sử dụng đất**

#### **3.2.1.1. Thực trạng tiếp cận đất đai của các hộ gia đình cá nhân**

##### *b) Các hình thức tiếp cận đất đai của hộ gia đình, cá nhân*

Các hình thức tiếp cận đất đai của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Cao Lãnh rất đa dạng, bao gồm: được công nhận, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, được giao đất. Trong đó, hình thức được công nhận là chiếm đa số.

Ngoài hình thức được công nhận, Luật đất đai 2013 còn cho phép các hộ gia đình, cá nhân được tiếp cận đất đai thông qua các hình thức khác như: nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, thuê và nhận góp vốn [46].

##### *c) Tình trạng pháp lý*

Trong 300 trường hợp khảo sát địa bàn thành phố Cao Lãnh, 300/300 trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận.

##### *d) Sự ổn định trong sử dụng đất*

Tính ổn định trong sử dụng đất của người dân tại thành phố Cao Lãnh ở mức độ trung bình. Tất cả các trường hợp khảo sát đều được cấp giấy chứng nhận, mặc dù có đến 1/3 trong tổng số ý kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận là không dễ dàng. Quan trọng là đối với người dân, đất của họ được nhà nước bảo hộ và rủi ro bị thu hồi đất thấp. Tuy nhiên, không có nhiều người dân tin tưởng rằng nếu bị thu hồi, sẽ được bồi thường thỏa đáng.

##### *e) Quyền làm chủ*

Quyền làm chủ của người dân chỉ được thực hiện ở mức trung bình. Quy định về việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội

dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên, việc tổ chức hội nghị, lấy ý kiến người dân tiếp về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chưa được hiệu quả. Việc công bố công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử cấp tỉnh và cấp huyện cũng chưa đảm bảo.

### ***3.2.1.2. Thực trạng tiếp cận đất đai của các tổ chức kinh tế***

#### ***b) Các hình thức tiếp cận đất đai của các tổ chức kinh tế***

Các tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai chủ yếu thông qua thị trường thứ cấp (nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác); Số lượng doanh nghiệp có thời gian hoạt động từ 10 năm trở lại có xu hướng tiếp cận đất đai thông qua thị trường thứ cấp. Ngược lại, các doanh nghiệp có thời gian hoạt động trên 10 năm lại có tỷ lệ tiếp cận đất đai theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cao hơn.

#### ***c) Chỉ số tiếp cận đất đai của doanh nghiệp***

Khả năng tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp đang thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được đánh giá khá cao. Kết quả thống kê có đến 75% doanh nghiệp không gặp cản trở về mở rộng mặt bằng kinh doanh, trên 90% doanh nghiệp có mặt bằng và có Giấy chứng nhận; sự ổn định trong sử dụng đất cũng được các doanh nghiệp đánh giá rất cao với 97,2% doanh nghiệp được khảo sát cho rằng rủi ro thu hồi đất thấp, và xấp xỉ 60% doanh nghiệp tin tưởng sẽ được bồi thường thỏa đáng nếu rủi ro bị thu hồi đất; trên 80% doanh nghiệp hài lòng với chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Riêng đối với tiêu chí tiếp cận với thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là còn hạn chế và khó khăn đối với đa số các doanh nghiệp. Có thể nói, tiếp cận đất đai thuận lợi là điểm sáng trong môi trường đầu tư tại tỉnh Đồng Tháp, góp phần đưa chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của địa phương liên tục nằm trong top 5 địa phương có chất lượng điều hành kinh tế tốt nhất trong

cả nước trong suốt hơn 10 năm qua.

### **3.2.2. Thực trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất**

#### **3.2.2.1. Thực trạng thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân**

##### *a) Thực hiện quyền chuyển nhượng*

Kết quả khảo sát cũng cho thấy ý thức về nghĩa vụ và quyền lợi của người sử dụng đất trong việc tuân thủ pháp luật về đất đai ngày càng được nâng cao. Điều này được thể hiện thông qua các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được khảo sát thì phần lớn đã hoàn tất (85/106), một số đang hoàn tất thủ tục sang tên (21/106); tại thời điểm giao dịch, người sử dụng đất đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

##### *b) Thực hiện quyền tặng cho*

Tại thời điểm thực hiện việc tặng cho, các thửa đất tặng cho đều đã có Giấy chứng nhận. Có 53/53 trường hợp thực hiện quyền tặng cho đều tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận. Trong đó, 41 trường hợp đã hoàn tất thủ tục sang tên và 12 trường hợp đang thực hiện thủ tục tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố Cao Lãnh.

##### *c) Thực hiện quyền thừa kế*

Trong 22 trường hợp nhận thừa kế thì có 14/22 (chiếm 63,6%) trường hợp là đã hoàn tất thủ tục nhận thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận; 8/22 (chiếm 36,4%) trường hợp là người dân chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế.

##### *d) Thực hiện quyền cho thuê*

Tất cả những trường hợp đất cho thuê này đều đã có Giấy chứng nhận. Về thủ tục cho thuê đất, nhìn chung đa số người dân có lập giấy tờ cam kết về việc cho thuê (21/29 chiếm 72,4%). Tuy nhiên, chỉ có 7/29 (chiếm 24,1%) trường hợp là thực hiện thủ tục cho thuê đầy đủ, có lập hợp đồng cho thuê đất và được công chứng, chứng thực; 14/29 (chiếm 48,3%) trường hợp người dân chỉ lập hợp đồng tay, không có

công chứng, chứng thực và 8/29 (chiếm 27,6%) trường hợp là cho thuê không có giấy tờ cam kết.

*e) Thực hiện quyền thế chấp*

Do thực hiện việc vay thế chấp tại các ngân hàng, người sử dụng đất bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết thì mới được các ngân hàng giải ngân. Do đó, những trường hợp được khảo sát này đều đã được cấp Giấy chứng nhận và đã hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.

*Những khó khăn khi thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân:* Sai khác về diện tích; Không đủ điều kiện tách thửa; Quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình; Chuyển nhượng, tặng cho có điều kiện.

**3.2.2.2. Thực trạng thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế**

Có 163 doanh nghiệp có thực hiện một trong các giao dịch liên quan đến đất đai trong vòng 02 năm qua. Tuy nhiên, giao dịch liên quan đến các quyền về đất đai thì chỉ có các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản là có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở gắn với nhà ở, căn hộ nằm trong các dự án phát triển nhà ở (5 doanh nghiệp với 153 giao dịch). Một số các doanh nghiệp khác thực hiện quyền thế chấp (75 giao dịch của 75 doanh nghiệp). Trừ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, không có doanh nghiệp nào chuyển quyền sử dụng đất thông qua tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

*a) Thực hiện quyền chuyển nhượng*

Có 5 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện 153 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (bao gồm cả trường hợp đất ở gắn liền với nhà ở). Tại thời điểm chuyển nhượng cho khách hàng, chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong tất cả 153 giao dịch thì có đến 117 trường hợp (chiếm 76,5%) đã hoàn tất thủ tục, 36 trường hợp (chiếm 23,5%) đang thực hiện thủ tục. Điều đặc biệt là hợp đồng chuyển nhượng của tất cả các giao dịch

này không cần phải công chứng, chứng thực.

*b) Thực hiện quyền thế chấp*

Phần lớn các doanh nghiệp thực hiện thế chấp đối với đất thương mại dịch vụ với 48/75 trường hợp (chiếm 64,0%), thế chấp đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 25/75 trường hợp (chiếm 33,3%), thế chấp đối với đất khác 2/75 (chiếm 2,7%). Khó khăn khi thực hiện thế chấp của doanh nghiệp: Chưa đáp ứng được điều kiện cho vay và nguồn vốn vay chưa đáp ứng nhu cầu.

### **3.3. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI VÀ THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **3.3.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân**

##### ***3.3.1.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân***

Mức độ tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền về đất đai của người sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được chi phối bởi 3 yếu tố, bao gồm: Phong tục tập quán, Quy định và chính sách và Tài chính đất đai. Trong đó, Phong tục tập quán được xem là yếu tố có ảnh hưởng nhiều nhất đến mức độ tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người dân, Tài chính đất đai là yếu tố ảnh hưởng ít nhất.

##### ***3.3.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân***

Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bao gồm: *Cán bộ công chức* (năng lực phục vụ và thái độ phục vụ của cán bộ công chức), *Quy trình thủ tục* và *Sự tin cậy*. Trong đó, *Cán bộ công chức* là yếu tố có ảnh hưởng mạnh nhất đến sự hài lòng và *Quy trình thủ tục* là yếu tố ít ảnh hưởng nhất.

#### **3.3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc tiếp cận đất đai và thực hiện**

## **các quyền của tổ chức kinh tế**

### **3.3.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế**

Mức độ tiếp cận và thực hiện các quyền về đất đai của các tổ chức kinh tế sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị ảnh hưởng bởi 5 yếu tố: *Tiếp cận thông tin*, *Cơ chế chính sách*, *Tài chính đất đai*, *Thủ tục hành chính* và *Cơ sở hạ tầng*. Trong đó, *Tiếp cận thông tin* là yếu tố có tác động lớn nhất, *Cơ sở hạ tầng* là yếu tố có tác động ít nhất trong các yếu tố.

### **3.3.2.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế**

Như vậy, kết quả nghiên cứu đã chỉ ra được ba yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng trong tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền tổ chức kinh tế đang sử dụng đất tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bao gồm: *Sự tin cậy*, *Quy trình thủ tục* và *Cán bộ công chức*. Trong đó, *Quy trình thủ tục* là yếu tố có ảnh hưởng mạnh nhất đến sự hài lòng và *Sự tin cậy* là yếu tố có mức độ ảnh hưởng thấp nhất.

## **3.4. GIẢI PHÁP NÂNG CAO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI VÀ THÁO GỖ KHÓ KHĂN TRONG VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

### **3.4.1. Nhóm giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền cho hộ gia đình và cá nhân**

3.4.1.1. *Giải pháp liên quan đến chính sách đất đai*

3.4.1.2. *Giải pháp về tài chính*

3.4.1.3. *Giải pháp về thủ tục hành chính*

### **3.4.2. Nhóm giải pháp nâng cao khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền cho tổ chức kinh tế**

3.4.2.1. *Giải pháp về tiếp cận thông tin tài liệu*

3.4.2.2. *Giải pháp về cơ chế chính sách*



3.4.2.3. *Tài chính đất đai*

3.4.2.4. *Thủ tục hành chính*

## **CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **4.1. KẾT LUẬN**

1. Các hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tiếp cận đất đai qua 5 hình thức, bao gồm: được công nhận, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, được giao đất. Trong đó, hình thức được công nhận là chủ yếu. Tất cả các trường hợp khảo sát đều được cấp giấy chứng nhận, mặc dù có đến 1/3 trong tổng số ý kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận là không dễ dàng. Phần lớn người dân tin tưởng đất của họ được nhà nước bảo hộ và rủi ro bị thu hồi đất thấp. Tuy nhiên, không có nhiều người dân tin tưởng rằng nếu bị thu hồi, sẽ được bồi thường thỏa đáng.

2. Các tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai chủ yếu thông qua thị trường thứ cấp (nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác); Số lượng doanh nghiệp có thời gian hoạt động từ 10 năm trở lại có xu hướng tiếp cận đất đai thông qua thị trường thứ cấp. Ngược lại, các doanh nghiệp có thời gian hoạt động trên 10 năm lại có tỷ lệ tiếp cận đất đai theo hình thức thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm cao hơn.

3. Hộ gia đình, cá nhân chủ yếu thực hiện 05 quyền: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê đất và thế chấp. Đối với tổ chức kinh tế chỉ thực hiện quyền chuyển nhượng đối với đất trong các dự án phát triển nhà ở và thực hiện thế chấp, không có doanh nghiệp nào thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thông qua tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

4. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra được 04 yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân bao gồm: Phong tục tập quán, Quy định và chính sách và Tài chính đất đai. Trong đó, Phong tục tập quán được xem là yếu tố có ảnh

hưởng nhiều nhất đến mức độ tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của người dân, Tài chính đất đai là yếu tố có mức độ ảnh hưởng ít nhất.

5. Kết quả nghiên cứu cũng đã chỉ ra được 05 yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận và thực hiện các quyền của các tổ chức kinh tế, bao gồm: Tiếp cận thông tin, Cơ chế chính sách, Tài chính đất đai, Thủ tục hành chính và Cơ sở hạ tầng. Trong đó, Tiếp cận thông tin là yếu tố có tác động lớn nhất, Cơ sở hạ tầng là yếu tố có tác động ít nhất trong các yếu tố.

#### **4.2. KIẾN NGHỊ**

1. Khả năng tiếp cận đất đai của các hộ gia đình, cá nhân là một chủ đề nghiên cứu liên quan đến chính sách do đó cần được nghiên cứu mở rộng từ nhiều nguồn dữ liệu và chia thành các nhóm hộ khác nhau theo đặc điểm về thành phần kinh tế, nguồn sinh kế, sắc tộc. Cần và mở rộng phạm vi khảo sát để có cái nhìn khách quan và cụ thể hơn.

2. Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai và thực hiện các quyền của các doanh nghiệp chỉ được khảo sát đối với các tổ chức kinh tế trong nước đang sử dụng đất ngoài khu công nghiệp. Do đó, cần có những nghiên cứu tiếp theo đánh giá đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các doanh nghiệp hoạt động trong các khu công nghiệp.

3. Kết quả nghiên cứu chỉ thực hiện khảo sát đối với một số lượng hạn chế các doanh nghiệp tại thành phố Cao Lãnh, do đó cần có những nghiên cứu tiếp theo thực hiện đối với các doanh nghiệp ở các địa bàn có điều kiện kinh tế khác nhau trong tỉnh để có cái nhìn tổng quan.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ**

1. Ngô Thạch Thảo Ly, La Văn Hùng Minh, Hồ Kiệt, Nguyễn Hữu Ngữ (2019), *Thực trạng tiếp cận đất đai của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp*, Tạp chí Đại học Huế, Số 3A (128), 2019.
2. Ngô Thạch Thảo Ly, La Văn Hùng Minh, Hồ Kiệt, Nguyễn Hữu Ngữ, Trịnh Phi Hoàng (2019). *Ứng dụng mô hình EFA xác định các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của công dân đối với chất lượng dịch vụ công về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp*, Tạp chí Khoa học đất, số 56/2019.
3. Ngô Thạch Thảo Ly, La Văn Hùng Minh, Hồ Kiệt, Nguyễn Hữu Ngữ (2019), *Sự hài lòng của người dân đối với chất lượng dịch vụ công khi thực hiện các quyền về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp*, Tạp chí Đại học Huế, Số 3C (128), 2019.

**HUE UNIVERSITY  
UNIVERSITY OF AGRICULTURE AND FORESTRY**

**NGO THACH THAO LY**

**RESEARCH ON LAND ACCESSIBILITY  
AND LAND USE RIGHTS IMPLEMENTATION  
IN CAO LANH CITY, DONG THAP PROVINCE**

**DOCTORAL DISSERTATION SUMMARY  
LAND MANAGEMENT**

**HUE - 2022**

**HUE UNIVERSITY  
UNIVERSITY OF AGRICULTURE AND FORESTRY**

**NGO THACH THAO LY**

**RESEARCH ON LAND ACCESSIBILITY  
AND LAND USE RIGHTS IMPLEMENTATION  
IN CAO LANH CITY, DONG THAP PROVINCE**

**DOCTORAL DISSERTATION SUMMARY**

**Field of study: LAND MANAGEMENT**

**Code: 9850103**

**SUPERVISORS**

**Assoc. Prof. Dr. HO KIET**

**Assoc. Prof. Dr. NGUYEN HUU NGU**

**HUE - 2022**

## INTRODUCTION

### 1. Statement of the problem

Cao Lanh city, the provincial capital of Dong Thap province, is divided into 15 administrative units, with 8 wards and 7 communes. The natural area of the city is just over 10,690 hectares, and population is about 160,000 people [66]. The assessment result of District and Department Competitiveness Index (DDCI) of Cao Lanh city in 2021 was quite high, with 76.05 points, ranking 10th out of 12 administrative divisions. This index increased by 10.27 points compared to that in 2019 when the city got 65.78 points. Among criteria, the sub-index of access to land and land use stability was 7.92 points, ranking 8th among 12 administrative divisions (9 districts and 3 cities). This index increased by 1.23 points compared to that in 2019 when the city ranked 10th among all divisions. However, the gap in the scores of the sub-index of access to land of Cao Lanh city compared to the best division tended to increase. Indeed, these indices were 1.25 points smaller than that in 2019 and 1.35 points than that in 2021 in comparison with the best divisions with 7.94 and 9.27 points in corresponding times. The results indicated that Cao Lanh city slowly improved the index despite many efforts. As the center of the province and having many available potentials and advantages; however, the economic growth rate of the city was only 6.57%, lower than the plan of 9.66%. Economic restructuring had been still slow, and industries had not been diversified. Investments, especially big projects and foreign-invested projects, had not been enough attracted, [58]. Meanwhile, the Resolution of the 5-year socio-economic development plan of Cao Lanh city (2021-2025) [58] was approved a number of important strategies, including economic development with improving management, implementing comprehensive solutions to improve the business environment and enhancing competitiveness; using resources to call for investors and making complex investments;

effectively exploiting projects using the land funds, promoting investment and attracting all economic sectors. In order to effectively implement these strategies and solutions, one of the most important plans is to focus on improving the land assessment to gain a competitive advantage for the city in the promotion of economic investment. The reasonable land assessment can encourage all economic sectors to invest manufacturing and business sectors in the city. To improve the land access index, it is necessary to identify major challenges influencing the issues and preventing land users in exercising their land rights after approaching. Therefore, the dissertation “Research on land accessibility and land use rights implementation in Cao Lanh city, Dong Thap province” was conducted to survey the status of land access and to implement current land rights of local land users, especially households, individuals and domestic economic organizations. The obtained results in this study provide important information which is useful to suggest solutions to enhance the index of access to land and improve legal basis for the rights of land users.

## **2. Objectives of the study**

To assess land accessibility and land use rights implementation in Cao Lanh city, Dong Thap province; thereby, to propose solutions to improve the land access index and reform administrative procedures in the local.

## **3. Scientific and practical significance**

### *Scientific significance*

The study results provide a theoretical foundation to supplement, improve, develop and complete regulations on land access and the implementation of land use rights; provide references for study and academic research on Land Management and other involved sectors and parties.

### ***Practical significance***

The study results are references for city authorities to evaluate the reform of administrative formalities in land management. The obtained information is basic to better establish administrative procedures which are more suitable and reasonable to improve the score of the land access index. Moreover, it provides a theoretical and practical basis for managers in making decisions and proposing land policies in accordance with the actual conditions of the local.

### **4. New contribution**

- The study defined the procedures of accessing land and land rights that land users have been implementing; determined the factors and extent which influenced land accessibility and gaining land use rights in Cao Lanh city, Dong Thap province;

- In this thesis, factor analysis was used to determine the main factors influencing land accessibility and land use rights implementation of households, individuals, and economic institutions in Cao Lanh city, Dong Thap province.

## **CHAPTER 1. LITERATURE REVIEW**

### **1.1. THEORETICAL BASIS OF THE RESEARCH**

Overviewing and clarifying the concepts of land ownership, land use rights, land access, index of access to land and land use stability, which were the theoretical basis and background knowledge to perform in-depth research in this dissertation.

### **1.2. LEGAL BASIS OF THE RESEARCH**

Providing legal grounds for land ownership, land use rights and land access of users.

### **1.3. PRACTICAL BASIS OF THE RESEARCH**

Providing an overview of land ownership reality, elucidating methods of accessing land and exercising land use rights in some



countries in the world (including Vietnam), reinforcing the theory for this study.

#### **1.4. LITERATURES RELATING TO ACCESS TO LAND AND LAND USE RIGHTS**

Some domestic and foreign studies related to land access procedures and rights of land users were important literatures to research. It can be seen that the private ownership of land in many countries around the world and the land use rights in Vietnam are somewhat similar, such as land transaction of land use rights. However, all mentioned studies have only pointed out a few aspects of land use rights that need to be improved, while research and assessment of the relationship between land access and implementation of land use rights are still lacking. Because, in order to exercise land rights in using land, individuals or organizations first need to have the right to access to land. Moreover, the exercise of land use rights may be different or restricted in certain circumstances depending on the types of land access.

### **CHAPTER 2. SUBJECTS, CONTENTS AND METHODS**

#### **2.1. SCOPE AND SUBJECTS OF STUDY**

##### **2.1.1. Scope of study**

- Spatial scope: Cao Lanh city, Dong Thap province.
- Time range: Information on socio-economic condition was obtained from the evaluation and investigation in 2021, while other analyzed data were collected in 2019.

##### **2.1.2. Subjects of study**

- Households, individuals and economic organizations operating in production and business in Cao Lanh city, Dong Thap province;
- Criteria used to evaluate the land access index;

- The rights of land users, including conversion, transfer, lease or sublease, donation, inheritance, mortgage and contributing capital with land use rights;

- Factors influencing the index of land access and the exercise of land use rights.

## **2.2. RESEARCH CONTENTS**

2.2.1. Overview of the study area

2.2.2. The reality of accessing land and exercising the rights of land users in Cao Lanh city, Dong Thap province

2.2.3. Analysis of factors influencing the access to land and exercise of land use rights in Cao Lanh city, Dong Thap province

2.2.4. Proposing ways to improve access to land and exercise the rights of land users.

## **2.3. RESEARCH METHODOLOGY**

### ***2.3.1. Methods of analyses, data collection and documents***

#### ***2.3.1.1. Secondary data collection***

Secondary data, including reports, documents and data on natural, economic and social conditions, the actual situation of land use, and the state management over land, were obtained. Documents and data were collected from relevant agencies and departments in Dong Thap province, such as Department of Natural Resources and Environment, Department of Planning and Investment, Management of Provincial Economic Authority; Land Registration Office, Resources and Environment Offices, Statistics Office; People's Committee of Cao Lanh city, communes, wards and towns in the study place.

#### ***2.3.1.2. Investigation and collection of primary data***

- Investigation and field research
- Interview questions and answers

+ Group 1: households and individuals: 20 questionnaire sheets were delivered to each commune and ward on average, given a total of 300 questionnaire sheets.

+ Group 2: economic organizations with total of 250 questionnaire sheets.

### **2.3.2. Survey of expert's opinions**

The total 20 officials and civil servants of the Department of Land Administration were interviewed. The Department of Land Administration included Department of Natural Resources and Environment of Cao Lanh city: 03; Office of inter-agency one-stop-shop: 03; Land Registration Authority, branch in Cao Lanh city: 05; Land Registration Authority of Dong Thap province: 05; Branch office of of Land Administration, Department of Natural Resources and Environment of Dong Thap province: 02; and Center for Public Administration of Dong Thap province: 02.

### **2.3.3. Establishment of index of access to land**

The index of access to land for enterprises consisting of three sub-index with 8 criteria was established:

- Index of access to land use management: companies had a business location and certificates; companies did not face challenges to find business locations and easy to approach to information on land land projects and land use planing;

- Index of stability in a land use manner: the risk of land revocation with low compensated prices, confidence of enterprises to be compensated at satisfactory prices in case of land revocation;

- Index of quality for implementing administrative procedures on land: enterprises implementing administrative procedures on land within two years without difficulties in procedure; the average time waiting to be certificated and the satisfaction of enterprises in the implementation of administrative procedures.

### 2.3.4. Assessment of service quality using the SERVQUAL model

In this study, the SERVQUAL model was adjusted to be suitable for the public land service providers. The research model on factors influencing satisfaction in accessing land and exercising rights of households and individuals, included 23 variables with 5 groups of sub-factors: Reliability, Attitude service, Service capacity, Procedures and Material facilities. Similarly, the research model of factors influencing satisfaction in land access and exercising the rights of economic organizations were established from 19 variables of 4 factor groups: Reliability, Civil servants, Procedures and Material facilities.

### 2.3.5. Data analysis

Obtained data from surveys were analyzed using Excel 2010 and R Software Version 4.1.0 The methods used in this study included:

- Measuring using the Likert five scales
- Using Exploratory factor analysis (EFA) test in SPSS
  - + Step 1: using Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) and Bartlett's Test to determine how suited variables.
  - + Step 2: Determining number of key factors
  - + Step 3: Determining the variables constituting the inferred factor and named the factor
  - + Step 4: Analyzing multivariate linear regression

The factor equation [56] is given as following:

$$F_i = W_{i1}X_1 + W_{i2}X_2 + W_{i3}X_3 + W_{i4}X_4 + \dots + W_{ik}X_k$$

where:

$F_i$ : estimating the value of the factor  $i$

$W_i$ : weighted analysis

$k$ : number of variables

$X$ : factor value

- *Correlation analysis*

The correlation coefficient ( $r$ ) with the 95% confidence interval was used to evaluate the correlation among variables, which was then applied to determine exploratory factor analysis (EFA). Simultaneously, relationship among factors influencing access to land, exercise of land rights and satisfaction of land users were analyzed whenever implementing administrative procedures on land.

**2.3.6. Comparison method**

The comparison between research results of this study with other related studies was conducted to assess the consistency and evaluate the reliability of the research results. Besides, the comparison between actual results with the expectations of legislatures was performed to propose solutions suitable to the actual situation in the locality.

**CHAPTER 3. RESULTS AND DISCUSSION**

**3.1. OVERVIEW OF STUDY SPACE**

**3.1.2. Evaluation of state management contents over land in Cao Lanh city, Dong Thap province**

*a) Obtained results of study*

The preparation and approval of the annual province-level land use plan are a basis for land allocation, land lease, change of land use purpose and favorable land acquisition. The order and procedures for land acquisition and compensation approval, support and resettlement plans were specified in detail to create close coordination, and were specialized in tasks and responsibilities. Registration for being certificated land was quickly and synchronously implemented, and achieved high results.

*b) Shortcomings, limitations and causes of shortcomings and limitations*

The propaganda, dissemination and education of the land law

were not widespread. There were still violations of the land law. The process of determining the origin and time of land use had many flaws. The implementation of the rights of land users was still challenging because the administrative procedures for land are still quite cumbersome and the application forms are complicated for most people.

## **3.2. THE SITUATION OF ACCESS TO LAND AND IMPLEMENTATION OF RIGHTS OF LAND USERS IN CAO LINH CITY, DONG THAP PROVINCE**

### **3.2.1. Status of access to land of land users**

#### ***3.2.1.1. Thực trạng tiếp cận đất đai của các hộ gia đình cá nhân***

##### *b) Land access status of individual households*

The forms of land access of households and individuals in Cao Lanh city were various, including being recognized, being transferred, being donated, being inherited, and being land allocated. Among them, being recognized was the major form.

In addition to the form of being recognized, the Land Law enforced in 2013 also allows households and individuals to access land through other forms such as: received transfer, being donated, being inherited, lease and being capital contributed [46].

##### *c) Legal status*

Land survey in Cao Lanh city with 300 questionnaire sheets showed that all land users were granted certificates.

##### *d) Land use stability*

The stability in land use of residents in Cao Lanh city was attained at an average score. All surveyed residents were received with land certificates, although up to one-third of the respondents confirmed that land-use certificates were not easy to be granted. It is important for residents that their land is protected by Government, and the risk of land reclaim is low. However, not many people believed

that they were adequately compensated whenever their land was reclaimed.

e) **Ownership**

Land ownership was exercised at an average score. It was regulated that people's comments on land master projects and land-use planning at district-level included conferences, direct consultation and public disclosure of information on the websites of the provincial-level People's Committee and the district-level People's Committee. However, organizing conferences and collecting people's opinions on land projects and land-use planning has not been effective. The public disclosure of information these contents on the website of the province and district was not guaranteed.

**3.2.1.2. Access to land of economic organizations**

*b) Forms of access to land by economic organizations*

Economic organizations accessed land mainly through the secondary market (received the transfer, leasing of land use rights and contributed capital with land use rights from other land users); The number of businesses operating within 10 years tent to access land through the secondary market. In contrast, other ones which had started to work for more than 10 years gained greater access to land by means of annual rental payment.

*c) Business's land access index*

The ability to access land of enterprises undertaking the projects of production and business in Cao Lanh city, Dong Thap province was highly appreciated. Statistical results showed that 75% of enterprises did not face obstacles in expanding business premises, and more than 90% of companies had premises and certificates; The stability in land use was also highly appreciated by enterprises with 97.2% of surveyed enterprises said that the risk of land acquisition was low, and approximately 60% of enterprises believed that they were adequately compensated whenever their land was reclaimed;

More than 80% of enterprises were satisfied with the quality of administrative procedures on land. Particularly, access to information on land projects and land-use planning was still restricted and difficult for most businesses. It could be said that favorable access to land was highly appreciated for the investment in Dong Thap province, contributing to the province's competitiveness index continuously being in the top 5 localities showing good governance in Viet Nam for over 10 years.

### **3.2.2. Actual situation of exercising the of land users's rights**

#### ***3.2.2.1. Actual situation of exercising rights of households and individuals***

##### *a) Exercising the right to land transfer*

The survey results showed that the awareness of the obligations and rights of land users in complying with the law on land was increasing. This was reflected that most transfer transactions of land use right were completed, with 85 of 106 transactions, 21 transactions were being completed; At the time of the transaction, all land users had land use right certificates.

##### *b) Exercising the right to donate land*

At the time of the donation, all donated land plots had certificates. There were 53/53 making the donation of land use rights to be received Certificate. In which, 41 of them completed the transfer procedures, and the others were still carrying out procedures at the Office of inter-agency one-stop-shop of Cao Lanh city.

##### *c) Exercising the right of land inheritance*

The survey showed that 14/22 completed procedures for land inheritance granted Certificates; and the others were not completed the process.

##### *d) Exercising the right to lease land*

All hosts who leased their land had Certificates. For land lease



procedures, in general, the majority of people made commitment documents on land lease, with 21 made the documents in the total of 29 land leases. However, only 7/29 land leases completed their procedures, made land lease contracts and notarized by competent authorities; Fourteen land leases only make hand contracts without notarization or authentication, and 8 land leases did not make any commitment document.

*e) Exercising the right to mortgage land*

Land users were required to have a certificate of land use right and complete the necessary procedures to mortgage loans with banks. Therefore, all surveys were granted Certificates and completed the mortgage registration procedures at the Office of inter-agency one-stop-shop.

Difficulties in exercising the rights of households and individuals consisted of differences in area; not eligible to separate their land plots; common land use rights of households; conditioned transfer and donation.

**3.2.2.2. *Reality of exercising the land rights of economic organizations***

There were 163 enterprises which did one of the transactions related to land within the past 2 years. However, for transactions related to land rights, only real estate businesses could transfer the right to use residential land or houses or apartments and land-attached assets or apartments in housing development projects, with 5 businesses in 153 transactions. A number of other businesses exercised mortgage rights, with 75 transactions of 75 businesses. Except for real estate businesses, there was no enterprise that transferred land use rights through donation, capital contribution with land use rights or land lease.

*a) Exercising rights to transfer*

There were 5 real estate businesses conducting 153 transactions

of transferring residential land use rights, including houses and land-attached assets. At the time of transfer to customers, investors were granted certificates of land use right. Of all 153 transactions, 117 ones were completed the procedures, the others were doing transaction procedures. Especially, the transfer contracts of all these transactions did not require to be notarized or authenticated.

*b) Exercising rights to mortgage*

Among 75 mortgages, the majority of enterprises mortgaged commercial and service land with 64.0%, 33.3% mortgages on non-agricultural production and business land, 2.7% mortgages for other land. Difficulties for business mortgage including loan conditions did not meet requirements, and the loan sources did not meet the demand.

### **3.3. FACTORS INFLUENCING LAND ACCESS AND IMPLEMENTATION OF RIGHTS OF LAND USERS**

#### **3.3.1. Factors influencing access to land and exercise of rights of households and individuals**

##### ***3.3.1.1. Factors influencing access to land and exercise of rights of households and individuals***

The ability of access to land and exercise of land rights by land users in Cao Lanh city, Dong Thap province was governed by three factors, including customs, regulations and policies, and land finance. Among them, customs were considered the factor that had the most influence on access to land and exercise of rights of residents, while land finance was the least influential one.

##### ***3.3.1.2. Factors influencing satisfaction in accessing land and exercising rights of households and individuals***

Factors influencing satisfaction in accessing land and exercising rights of households and individuals using land in Cao Lanh city, Dong Thap province included capacity and attitude of civil servants, procedures and reliability. Among two factors, civil servants were the

most important.

### **3.3.2. Factors influencing access to land and exercise of rights of economic organizations**

#### ***3.3.2.1. Factors influencing access to land and exercise of rights of economic organizations***

Five factors, including access to information, policy, land finance, administrative procedures and infrastructure, influenced the ability of access and implementation of land rights of economic organizations using land in Cao Lanh city, Dong Thap province. Access to information was considered to be the most influence; meanwhile, infrastructure was the least influential factor.

#### ***3.3.2.2. Factors influencing satisfaction in accessing land and exercising rights of economic organizations***

The study results showed that three factors influencing the satisfaction in accessing land and exercising the rights of economic organizations using land in Cao Lanh city, Dong Thap province included reliability, procedures and officials. Procedures were the strongest influence on satisfaction, while reliability was the lowest influence among three factors.

## **3.4. SOLUTIONS TO IMPROVE LAND ACCESS AND REMOVE DIFFICULTIES IN IMPLEMENTATION OF LAND USER RIGHTS**

### **3.4.1. Solutions to improve access to land and exercise rights of households and individuals**

#### *3.4.1.1. Solutions related to land policy*

#### *3.4.1.2. Financial solutions*

#### *3.4.1.3. Solution for administrative procedures*

### **3.4.2. Solutions to improve access to land and exercise rights of households and individuals**

#### *3.4.2.1. Solutions for accessing information*

*3.4.2.2. Policy solutions*

*3.4.2.3. Land finance*

*3.4.2.4. Administrative procedures*

## **CHAPTER 4. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS**

### **4.1. CONCLUSIONS**

1. Households and individuals in Cao Lanh city, Dong Thap province accessed to land through 4 ways, including being recognized, transferred, donated, inherited, and land allocated, in which being recognized was the main one. Survey of land access showed that all ways were certified, although about a third of the respondents said that being certificated was still difficult. Most people believed that their land was protected by government, and the risk of land expropriation was low. However, not many people believed that they were adequately compensated if their land was revoked.

2. Economic organizations access land mainly through the secondary market (received the transfer, leasing of land use rights and contributing capital with land use rights from other land users); The number of enterprises which had operated for not over 10 years tent to access land through the secondary market. In contrast, other enterprises accessed land by renting with annual rental payment.

3. Households and individuals mainly exercised 5 land rights: transfer, donation, inheritance, lease of land and mortgage. Economic organizations only exercised the right to transfer land in housing development projects and mortgages, while no enterprise transferred land use rights through donation, capital contribution or land lease.

4. Study results showed that 4 factors influenced the ability to access land and exercise land rights of households and individuals, including customs, regulations and policies, and land finance. Among them, customs was considered to be the most influence on the capacity of

access to land and exercise of land rights, while land finance was the least influence one.

5. Study results pointed out 5 factors influencing the ability to access and exercise rights of economic organizations, including access to information, policies, Land finance, administrative procedures and infrastructure. Access to information and infrastructure were the most and the least influential ones among all factors, respectively.

#### **4.2. RECOMMENDATIONS**

1. The accessibility to land of households and individuals are the theme of policy-related research, so it should be studied extensively based on data sources, and divided into different groups of households according to their characteristics of economic sectors, means of subsistence and ethnic groups. Therefore, the expansion of the survey scope provides more unprejudiced and specific views.

2. The study results on factors influencing the ability to access land and exercise rights of enterprises were only surveyed for domestic economic organizations that were using land outside industrial zones. Therefore, there is a need for further studies to evaluate foreign-invested enterprises and enterprises in industrial zones.

3. The research results were only obtained from surveys in not many businesses in Cao Lanh city. Thus, further studies for businesses in areas with different economic conditions should be conducted to have a better overview.

**PUBLISHED SCIENTIFIC PAPERS**

1. Ngo Thach Thao Ly, La Văn Hưng Minh, Ho Kiet, Nguyen Huu Ngu (2019), *Land accessing situation of households and individuals in Cao Lanh city, Dong Thap province*, Hue University Journal of Science, 3A (128), 2019.
2. Ngo Thach Thao Ly, La Văn Hưng Minh, Ho Kiet, Nguyen Huu Ngu, Trinh Phi Hoanh (2019). Application of EFA in determining factors influencing the citizen satisfaction with the quality of land's public services in *Cao Lanh city, Dong Thap province*, Vietnam Soil Science, 56/2019.
3. Ngo Thach Thao Ly, La Văn Hưng Minh, Ho Kiet, Nguyen Huu Ngu (2019), *citizens' satisfaction with quality of public services in implementing land-user's rights in Cao Lanh city, Dong Thap province*, Hue University Journal of Science, 3C (128), 2019.