

SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐA MỤC ĐÍCH TẠI HUYỆN ĐỨC TRỌNG (CŨ), TỈNH LÂM ĐỒNG: THỰC TRẠNG, THÁCH THỨC VÀ GIẢI PHÁP

Nguyễn Đình Trung¹, Trương Mỹ Hoa², Trần Thái Yên^{3,*}

¹ Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² UBND xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

³ Trường Đại học Nghệ An

*Email: tranthaiyen@naue.edu.vn

TÓM TẮT

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu, áp lực gia tăng dân số và yêu cầu phát triển nông thôn bền vững, việc sử dụng đất nông nghiệp đa mục đích (SDĐNNĐMĐ) trở thành xu hướng tất yếu nhằm tối ưu hóa nguồn lực đất đai, đa dạng hóa sinh kế và giảm thiểu rủi ro môi trường. Mặc dù đã được nghiên cứu ở nhiều quốc gia, tại Việt Nam, các phân tích toàn diện về hiệu quả và các yếu tố tác động đến mô hình này vẫn còn hạn chế, đặc biệt ở huyện Đức Trọng (cũ), tỉnh Lâm Đồng - khu vực có tiềm năng lớn về nông nghiệp kết hợp dịch vụ. Mục đích nghiên cứu nhằm phân tích thực trạng, đánh giá hiệu quả và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến SDĐNNĐMĐ, từ đó đề xuất giải pháp phù hợp với điều kiện địa phương. Khảo sát ngẫu nhiên 120 hộ gia đình (HGD) trong giai đoạn 2022 - 2024 được tiến hành bằng thang đo Likert 5 mức độ kết hợp phân tích SWOT. Kết quả cho thấy, diện tích SDĐNNĐMĐ tăng từ 142,24 ha lên 187,78 ha, số hộ tham gia tăng từ 317 hộ lên 348 hộ. Hiệu quả sử dụng đất đạt mức cao với điểm trung bình 4,17 điểm, trong đó hiệu quả kinh tế nổi bật nhất, đồng thời các khía cạnh xã hội và môi trường cũng được cải thiện. Phân tích các yếu tố tác động đến mô hình xác định nhân lực và chính sách - pháp luật là hai nhóm ảnh hưởng mạnh nhất, tiếp theo là điều kiện tự nhiên, thị trường - công nghệ và vốn đầu tư. Các giải pháp đề xuất tập trung vào hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao chất lượng nhân lực, cải thiện cơ chế vốn, khai thác lợi thế tự nhiên và tăng cường liên kết thị trường - công nghệ. Kết quả nghiên cứu cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoạch định chính sách và nhân rộng mô hình ở những địa phương khác có điều kiện tương tự.

Từ khóa: Bền vững, đa mục đích, đất nông nghiệp, Đức Trọng, Lâm Đồng, sử dụng.

1. BẶT VẤN ĐỀ

Theo Điều 218, Luật Đất đai năm 2024 [1], SDĐNNĐMĐ được hiểu là sử dụng đất nông nghiệp kết hợp với các mục đích khác như: Thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu. Như vậy, SDĐNNĐMĐ là sử dụng một phần diện tích của thửa đất có mục đích sử dụng đất chính như trồng cây hằng năm, cây lâu năm vào một hoặc nhiều mục đích khác như: Thương mại, dịch vụ, chăn nuôi mà không làm thay đổi loại đất chính của thửa đất đó. SDĐNNĐMĐ đã trở thành một xu hướng phát triển nông thôn bền vững trên toàn cầu, tích hợp sản xuất nông nghiệp với các chức năng phi nông nghiệp [2, 3]. SDĐNNĐMĐ góp phần cải thiện sinh kế cho cộng đồng nông thôn [4, 5]. Tại Việt Nam, nhiều

HGD kết hợp sản xuất nông nghiệp với chăn nuôi và cung cấp dịch vụ du lịch nông nghiệp, hay nghỉ dưỡng, khám chữa bệnh... trên đất nông nghiệp [6 - 8].

Cũng như cả nước, huyện Đức Trọng (cũ), nay là các xã: Đức Trọng, Tân Hội, Hiệp Thạnh, Tà Năng, Tà Hine, Đình Văn Lâm Hà thuộc tỉnh Lâm Đồng, với khí hậu đa dạng, cảnh quan thiên nhiên phong phú và tiềm năng nông nghiệp lớn, nên có điều kiện thuận lợi cho SDĐNNĐMĐ. Mặc dù vậy, huyện Đức Trọng (cũ) vẫn đối mặt với những thách thức đáng kể trong SDĐNNĐMĐ. Biến đổi khí hậu, năng lực sản xuất còn hạn chế, biến động thị trường nông sản, thiếu hụt vốn đầu tư và năng lực quản lý nhân sự chưa đồng bộ là rào cản đối với việc

SDĐNNĐMĐ [9]. Do vậy, nghiên cứu nhằm phân tích thực trạng SDĐNNĐMĐ tại huyện Đức Trọng (cũ), tỉnh Lâm Đồng nhằm chỉ ra những điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức trong SDĐNNĐMĐ, các yếu tố ảnh hưởng SDĐNNĐMĐ làm cơ sở đề xuất một số giải pháp SDĐNNĐMĐ hiệu quả, phù hợp với điều kiện đặc thù của địa phương. Cụ thể, nghiên cứu tập trung đánh giá mô hình SDĐNNĐMĐ của các HGD trong giai đoạn 2022 - 2024 trên địa bàn các xã: Đức Trọng, Tân Hội, Hiệp Thạnh, Tà Năng, Tà Hine, Đình Văn Lâm Hà (6 xã sau sáp nhập thuộc huyện Đức Trọng (cũ), tỉnh Lâm Đồng).

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, trong đó có SDĐNNĐMĐ của các HGD được thu thập từ UBND các xã nghiên cứu.

Nghiên cứu phỏng vấn trực tiếp, ngẫu nhiên bằng phiếu điều tra in sẵn những HGD đang SDĐNNĐMĐ trên địa bàn nghiên cứu. Nội dung phiếu điều tra gồm: Thông tin cơ bản về người trả lời điều tra, các vấn đề liên quan diện tích SDĐNNĐMĐ, công trình trên đất, ô nhiễm môi trường, tác động của SDĐNNĐMĐ đến mặt nước, hệ thống giao thông, thủy lợi và các yếu tố ảnh hưởng, hiệu quả, những thuận lợi, khó khăn trong quá trình SDĐNNĐMĐ. Cỡ mẫu điều tra được xác định theo công thức 1 [10].

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

Trong đó: n là cỡ mẫu điều tra (số HGD cần trả lời phiếu điều tra); N là tổng số gia đình SDĐNNĐMĐ năm 2024 (N = 348); e là sai số cho phép (e = 1 - 15%), chọn e = 7,5% (bằng 1/2 giá trị cao nhất). Thay vào công thức được n = 117,7 phiếu. Nghiên cứu điều tra 120 phiếu (mỗi HGD trả lời 01 phiếu). Hiệu quả SDĐNNĐMĐ và các yếu tố ảnh hưởng được đánh giá theo thang đo Likert 5 mức độ (rất thấp, thấp, trung bình, cao, rất cao với điểm tương ứng 1 - 5) [11]. Người trả lời được đề nghị cho ý kiến về mức độ hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường theo từng tiêu chí cụ thể (Bảng 3). Để phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến SDĐNNĐMĐ, người trả lời phỏng vấn được đề nghị cho ý kiến về các

yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của chúng đến SDĐNNĐMĐ theo 5 mức độ.

Kết quả xử lý số liệu cho thấy, có 20 yếu tố ảnh hưởng và được chia thành 5 nhóm yếu tố theo đặc tính của yếu tố, bao gồm: Chính sách - pháp luật, nhân lực, loại vốn đầu tư, điều kiện tự nhiên, thị trường và công nghệ (Bảng 4).

2.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý, phân tích, so sánh số liệu, SWOT

Số liệu được tổng hợp, xử lý bằng phần mềm SPSS 25.0. Phân tích hiệu quả SDĐNNĐMĐ và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến SDĐNNĐMĐ bằng thang đo Likert với 5 mức độ (rất thấp, thấp, trung bình, cao, rất cao với điểm đánh giá tương ứng từ 1,00 - 1,80; từ 1,81 - 2,60; từ 2,61 - 3,40; từ 3,41 - 4,20; từ 4,21 - 5,00) [11]. SDĐNNĐMĐ được phân tích, so sánh theo từng tiêu chí đánh giá cụ thể (Bảng 1 - 4). Phương pháp phân tích SWOT được sử dụng để đánh giá các điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong SDĐNNĐMĐ.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Sử dụng đất nông nghiệp đa mục đích giai đoạn 2022 - 2024

Khảo sát cho thấy, diện tích SDĐNNĐMĐ chiếm tỷ lệ nhỏ (từ 0,18 - 0,24%) so với tổng diện tích đất nông nghiệp của các xã. Các mô hình sử dụng đất chủ yếu là trồng cây ăn quả, cây công nghiệp kết hợp với du lịch và chăn nuôi. Bảng 1 và hình 1 cho thấy, trong giai đoạn 2022 - 2024, tại các xã nghiên cứu, diện tích đất và số HGD SDĐNNĐMĐ có xu hướng tăng, mặc dù mức độ tăng chưa rõ rệt (tương ứng từ 142,24 lên 187,78 ha và từ 317 lên 348 HGD). Diện tích đất nông nghiệp trung bình của HGD chưa đến 1 ha (cao nhất 0,73 ha năm 2024 tại xã Tà Hine) do mô hình sử dụng đất mới manh nha trong những năm gần đây, vì vậy người dân đang trong quá trình thử nghiệm và chờ đợi quy định pháp lý rõ ràng hơn.

Kết quả điều tra cũng cho thấy, các HGD có tỷ lệ diện tích đất sử dụng đa mục đích nhỏ hơn 50% diện tích của thửa đất (Bảng 2). Như vậy, tỷ lệ này tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2024. Các công trình phục vụ sử dụng đất là nhà tạm, cổng tường rào được làm bằng tre, nứa, gỗ và có thể tháo dỡ dễ dàng nhằm trả lại mục đích

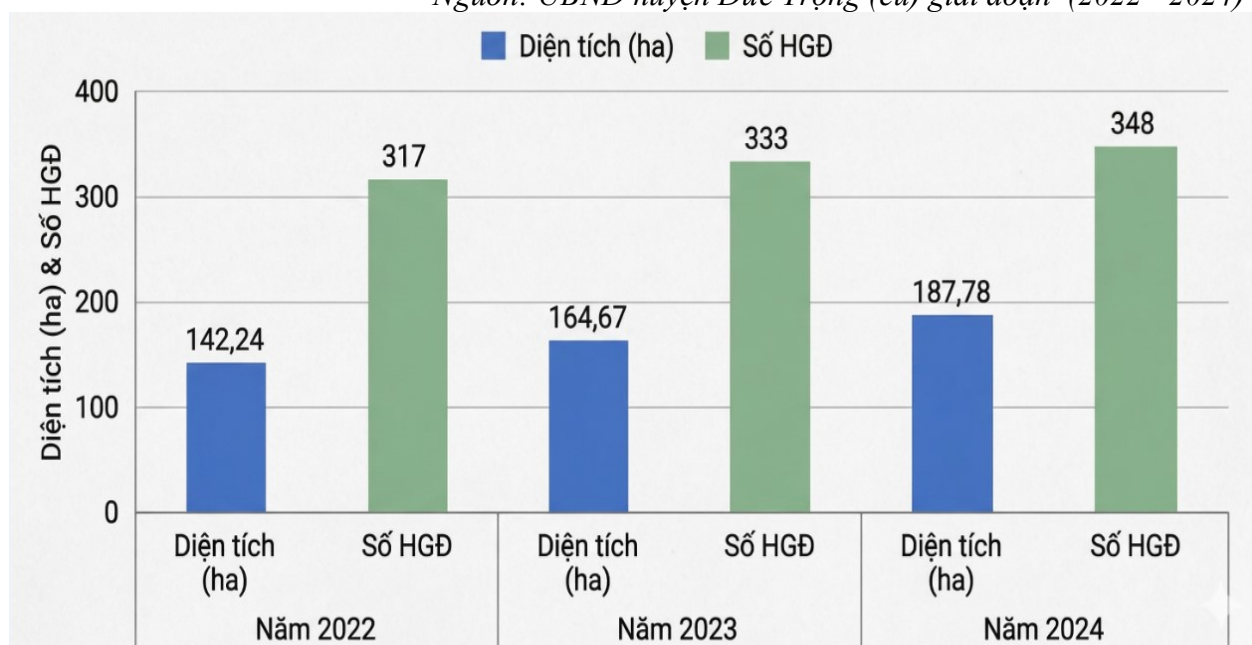
sử dụng chính của đất. Mặc dù vậy, số lượng HGD làm công trình tạm trên thửa đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ không đáng kể so với tổng số HGD sử dụng đất đa mục đích (Bảng 2) do lượng khách du lịch chưa lớn. Để thuận lợi cho việc đi lại của du khách, 11 HGD (chiếm 3,16% tổng số HGD) đã làm đường tạm trên đất nông nghiệp bằng đá nhỏ và có thể dọn đi dễ dàng khi cần thiết. Bên cạnh đó, 34 HGD (chiếm 9,77% tổng số HGD) còn để xảy ra tình trạng ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí và tiếng ồn. Tình trạng ô nhiễm môi trường đất chủ yếu bắt nguồn từ hoạt động sản xuất nông nghiệp, chiếm tỷ lệ 2,30%. Nguyên nhân chính là việc sử dụng phân

bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật quá mức, dẫn đến tồn dư hóa chất trong đất, làm suy giảm độ phì nhiêu và ảnh hưởng đến chất lượng nông sản. Phần còn lại của ô nhiễm môi trường tập trung vào nước, không khí và tiếng ồn, chủ yếu liên quan đến các hoạt động du lịch. Ví dụ, nước thải từ các cơ sở lưu trú và dịch vụ ăn uống chưa được xử lý triệt để đã gây ô nhiễm nguồn nước mặt; khí thải từ phương tiện vận chuyển khách du lịch làm gia tăng bụi và khí độc hại trong không khí; đồng thời, tiếng ồn từ các hoạt động vui chơi, lễ hội và dịch vụ giải trí ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của cộng đồng dân cư.

Bảng 1. Diện tích và HGD SDDNNĐMĐ tại địa bàn nghiên cứu

Xã	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024		
	Diện tích (ha)	Đối tượng sử dụng đất (hộ)	Diện tích trung bình của HGD (ha)	Diện tích (ha)	Đối tượng sử dụng đất (hộ)	Diện tích trung bình của HGD (ha)	Diện tích (ha)	Đối tượng sử dụng đất (hộ)	Diện tích trung bình của HGD (ha)
Đức Trọng	26,51	58	0,46	29,79	59	0,50	36,60	62	0,59
Tân Hội	21,36	57	0,37	25,77	60	0,43	29,13	65	0,45
Hiệp Thành	24,86	71	0,35	29,29	74	0,40	33,12	77	0,43
Tà Năng	24,3	52	0,47	27,79	54	0,51	30,43	56	0,54
Tà Hine	22,72	35	0,65	26,47	39	0,68	29,13	40	0,73
Đình Văn Lâm Hà	22,49	44	0,51	25,56	47	0,54	29,37	48	0,61
Tổng	142,24	317	0,45	164,67	333	0,49	187,78	348	0,54

Nguồn: UBND huyện Đức Trọng (cũ) giai đoạn (2022 - 2024) [9].



Hình 1. Biến động diện tích và số HGD SDDNNĐMĐ tại địa bàn nghiên cứu

Nguồn: UBND huyện Đức Trọng (cũ) (2022 - 2024) [9].

Bảng 2. Thực trạng SĐĐNNĐMĐ

Tiêu chí	Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)
1. Tỷ lệ diện tích SĐĐNNĐMĐ		
HGD có diện tích SĐĐNNĐMĐ không quá 50% diện tích thửa đất nông nghiệp	348	100,00
HGD có diện tích SĐĐNNĐMĐ lớn hơn 50% tổng diện tích đất nông nghiệp	0	0,00
2. Công trình trên đất		
HGD làm nhà tạm	40	11,49
HGD làm cổng tường rào	60	17,24
3. Loại đường giao thông phục vụ SĐĐNNĐMĐ		
HGD làm đường tạm	11	3,16
HGD làm đường kiên cố	0	0,00
4. Ô nhiễm môi trường		
HGD gây ô nhiễm môi trường đất	8	2,30
HGD gây ô nhiễm môi trường nước	8	2,30
HGD gây ô nhiễm môi trường không khí	13	3,74
HGD gây tiếng ồn	5	1,44
5. Biến đổi mặt nước, hệ thống tưới tiêu, ảnh hưởng đến sử dụng đất liền kề		
HGD làm thay đổi mặt nước	14	4,02
HGD làm biến đổi hệ thống tưới tiêu	0	0,00
HGD làm ảnh hưởng đến sử dụng đất liền kề	6	1,72

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu khảo sát (2025).

3.2. Đánh giá hiệu quả SĐĐNNĐMĐ

Kết quả phân tích số liệu khảo sát cho thấy, hiệu quả SĐĐNNĐMĐ tại huyện Đức Trọng (cũ) đạt mức cao, với điểm trung bình 4,17 điểm (Bảng 3). Về kinh tế, nhóm chỉ tiêu đạt mức rất cao 4,22 điểm, nổi bật ở tỷ suất lợi nhuận và hiệu quả vốn đầu tư 4,53 điểm, cho thấy mô hình ĐNNĐMĐ có khả năng tạo ra giá trị gia tăng vượt trội khi kết hợp sản xuất nông nghiệp với các hoạt động dịch vụ bổ trợ như du lịch sinh thái

và thương mại. Về xã hội, hiệu quả được ghi nhận ở mức cao 4,12 điểm, trong đó mức độ tham gia cộng đồng và sự hài lòng của người dân, khách du lịch đạt điểm rất cao 4,23 - 4,33 điểm, chứng minh rằng mô hình này không chỉ cải thiện thu nhập mà còn thúc đẩy gắn kết xã hội và nâng cao chất lượng sống nông thôn. Về môi trường, hiệu quả cũng đạt mức cao 4,16 điểm, với các chỉ tiêu như: Độ che phủ đất 4,35 điểm, chất lượng nước 4,23 điểm và giảm phát thải khí nhà kính

4,10 điểm đều được đánh giá tích cực, phản ánh xu hướng sử dụng đất thân thiện với sinh thái.

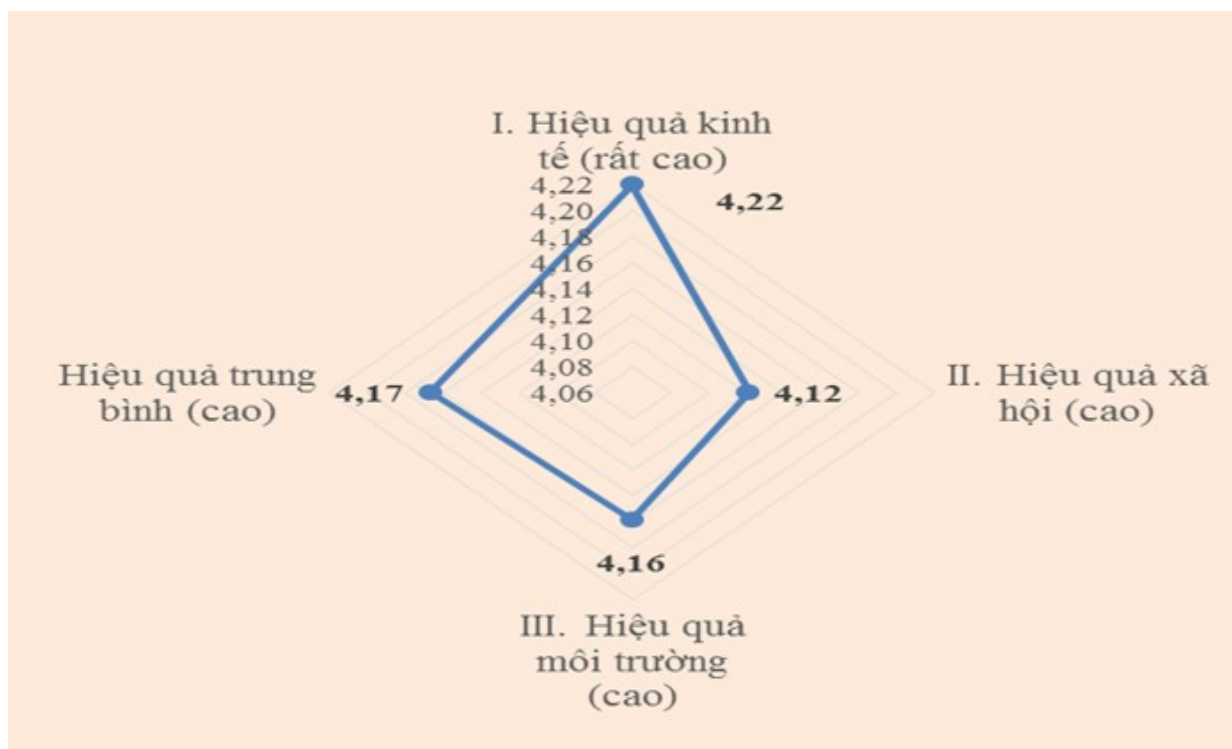
Sự tương đồng về điểm số giữa 3 nhóm chỉ tiêu (kinh tế: 4,22 điểm; xã hội: 4,12 điểm; môi trường: 4,16 điểm - hình 2), chứng tỏ hiệu quả của SĐĐNNĐMĐ không bị lệch về một khía cạnh đơn lẻ, mà mang tính toàn diện, định hướng phát triển đa chiều và bền vững. Kết quả này phù hợp với kết quả nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5], khẳng định việc khai thác đất đa chức năng thông qua các chương trình cải tạo và tích hợp có thể đồng thời nâng cao hiệu quả kinh tế và cải thiện sinh kế nông thôn. So sánh với kết quả nghiên cứu của Song và cs (2023) [12] tại vùng ven đô Trung Quốc, hiệu quả xã hội ở huyện Đức Trọng (cũ) được đánh giá nổi trội hơn, đặc biệt ở khía cạnh tăng cường gắn kết cộng đồng. Trong

khí đó, kết quả nghiên cứu của Song và cs (2023) [12] chỉ ra rằng, nông dân ven đô thường chịu ảnh hưởng mạnh từ biến động chính sách và điều kiện kinh tế - xã hội. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu tại huyện Đức Trọng (cũ) cũng tương đồng với kết quả nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5] về mối quan hệ cộng hưởng giữa các chức năng đất canh tác, khi kết quả có thể đồng thời tạo ra lợi ích kinh tế và môi trường. Tuy nhiên, so với kết quả nghiên cứu của Wang và cs (2023) [3] thì hiệu quả môi trường tại huyện Đức Trọng (cũ) vẫn chưa đạt mức tối ưu do tồn tại tình trạng ô nhiễm đất, nước và tiếng ồn từ hoạt động du lịch. Điều này đặt ra yêu cầu cần có các giải pháp quản lý và kiểm soát chặt chẽ hơn nhằm tiệm cận mục tiêu phát triển bền vững toàn diện.

Bảng 3. Hiệu quả SĐĐNNĐMĐ

Hiệu quả SĐĐNNĐMĐ	Đánh giá theo mức độ tác động (phiếu điều tra)					Điểm trung bình	Mức độ tác động trung bình
	Rất thấp	Thấp	Trung bình	Cao	Rất cao		
I. Hiệu quả kinh tế						4,22	Rất cao
Năng suất/ha, sản lượng	3	5	22	34	56	4,13	Cao
Giá trị sản xuất, lợi nhuận/ha	8	9	7	15	81	4,27	Rất cao
Tỷ suất lợi nhuận, hiệu quả vốn đầu tư	1	3	12	20	84	4,53	Rất cao
Thu nhập bình quân hộ nông dân	0	3	40	21	56	4,08	Cao
Giá trị gia tăng từ dịch vụ (du lịch, bán hàng, giáo dục, giải trí)	0	7	34	19	60	4,10	Cao
II. Hiệu quả xã hội						4,12	Cao
Số việc làm tạo ra (nông nghiệp + dịch vụ)	0	3	15	78	24	4,03	Cao
Mức thu nhập bình quân lao động	0	5	23	69	23	3,92	Cao
Tỷ lệ hộ thoát nghèo, cải thiện đời sống	0	6	16	57	41	4,11	Cao
Mức độ tham gia của cộng đồng và hợp tác xã	1	9	13	23	74	4,33	Rất cao
Mức độ hài lòng của người dân và khách du lịch	4	15	10	12	79	4,23	Rất cao
III. Hiệu quả môi trường						4,16	Cao
Độ che phủ đất, hạn chế xói mòn	0	8	12	30	70	4,35	Rất cao
Chất lượng nước, mức độ ô nhiễm	5	3	23	17	72	4,23	Rất cao
Tỷ lệ sử dụng phân hữu cơ, giảm hóa chất	1	5	30	24	60	4,14	Cao
Mức giảm phát thải khí nhà kính	7	5	23	19	66	4,10	Cao
Bảo tồn đa dạng sinh học, cảnh quan	9	7	17	33	54	3,97	Cao
Hiệu quả trung bình						4,17	Cao

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu khảo sát (2025).



Hình 2. So sánh các loại hiệu quả SĐĐNNĐMĐ

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu khảo sát (2025).

3.3. Đánh giá ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến hiệu quả SĐĐNNĐMĐ

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, có 5 nhóm yếu tố chính tác động đến hiệu quả SĐĐNNĐMĐ tại huyện Đức Trọng (cũ) gồm: Chính sách - pháp luật; nhân lực; loại vốn đầu tư; điều kiện tự nhiên và thị trường - công nghệ. Trong đó, nhóm chính sách - pháp luật; nhân lực được đánh giá có mức độ ảnh hưởng rất cao 4,20 - 4,22 điểm, tiếp theo là điều kiện tự nhiên 4,08 điểm và thị trường - công nghệ 4,03 điểm ở mức cao, trong khi loại vốn đầu tư chỉ đạt mức trung bình 3,64 điểm.

Nhóm chính sách - pháp luật có tác động mạnh đến hiệu quả SĐĐNNĐMĐ, đặc biệt ở các yếu tố như hỗ trợ tín dụng 4,43 điểm và phát triển du lịch - dịch vụ 4,22 điểm. Điều này cho thấy, khung pháp lý và chính sách hỗ trợ đóng vai trò nền tảng trong việc thúc đẩy mô hình SĐĐNNĐMĐ. Nhóm nhân lực cũng có ảnh hưởng rất cao, với sự tham gia của nông dân 4,24 điểm, cán bộ quản lý 4,27 điểm và doanh nghiệp dịch vụ 4,33 điểm, phản ánh vai trò trung tâm của nguồn nhân lực trong việc triển khai và duy trì mô hình. Ngược lại, nhóm loại vốn đầu tư có sự phân hóa rõ rệt: Vốn tự có của nông dân đạt mức rất cao 4,61 điểm, nhưng vốn hỗ trợ và vốn góp của doanh nghiệp chỉ ở mức trung bình 2,95 -

3,14 điểm, cho thấy hạn chế trong việc huy động nguồn lực bên ngoài. Nhóm điều kiện tự nhiên được đánh giá cao 4,08 điểm, trong đó đất 4,23 điểm và khí hậu 4,20 điểm có tác động rất cao, phản ánh lợi thế tự nhiên của tỉnh Lâm Đồng, song đa dạng sinh học chỉ đạt mức cao 3,87 điểm, cho thấy nguy cơ suy giảm nếu không có biện pháp bảo tồn. Cuối cùng, nhóm thị trường và công nghệ đạt mức cao 4,03 điểm, với nhu cầu tiêu thụ sản phẩm được đánh giá rất cao 4,28 điểm, nhưng khả năng áp dụng công nghệ cao chỉ ở mức trung bình 3,82 điểm, phản ánh thách thức trong việc hiện đại hóa sản xuất.

Sự khác biệt về mức độ ảnh hưởng giữa các nhóm yếu tố (Hình 3) chứng tỏ hiệu quả của SĐĐNNĐMĐ phụ thuộc nhiều vào sự kết hợp giữa chính sách, nhân lực và điều kiện tự nhiên, trong khi vốn đầu tư và công nghệ vẫn là điểm nghẽn. Kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5], khẳng định rằng việc tích hợp chính sách đất đai và nâng cao năng lực nhân lực là điều kiện tiên quyết để phát triển sử dụng đất đa chức năng. So sánh với kết quả nghiên cứu của Song và cs (2023) [12] tại Trung Quốc cho thấy, yếu tố thị trường được đánh giá có vai trò quyết định trong việc duy trì mô hình nông nghiệp đa chức năng ở vùng

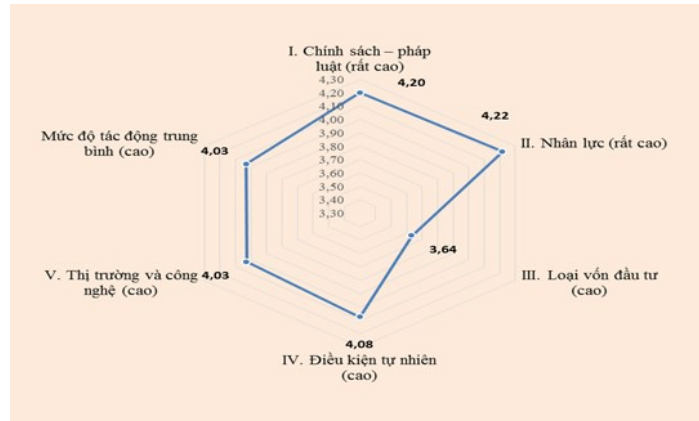
ven đô, tương tự như kết quả nghiên cứu tại huyện Đức Trọng (cũ). Ngoài ra, nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5] cũng chỉ ra rằng, điều kiện tự nhiên và khả năng áp dụng công nghệ có mối quan hệ cộng hưởng, song nếu thiếu vốn đầu tư thì hiệu quả tổng thể sẽ bị hạn chế. Tuy nhiên, so

với kết quả nghiên cứu của Wang và cs (2023) [3] thì yếu tố môi trường tại huyện Đức Trọng (cũ) chưa được phản ánh đầy đủ trong nhóm điều kiện tự nhiên, cho thấy cần bổ sung các chính sách bảo tồn đa dạng sinh học và kiểm soát ô nhiễm để nâng cao hiệu quả bền vững.

Bảng 4. Ảnh hưởng của các yếu tố đến SDDNNĐMĐ

Nhân tố quyết định hiệu quả SDDNNĐMĐ	Đánh giá theo mức độ tác động (phiếu điều tra)					Điểm trung bình	Mức độ tác động trung bình
	Rất thấp	Thấp	Trung bình	Cao	Rất cao		
I. Chính sách - pháp luật						4,20	Cao
Đất đai	0	6	20	30	64	4,27	Rất cao
Hỗ trợ tín dụng	7	3	6	20	84	4,43	Rất cao
Khuyến nông	1	7	25	45	42	4,00	Cao
Môi trường	0	5	30	34	51	4,09	Cao
Phát triển du lịch - dịch vụ	2	11	17	19	71	4,22	Rất cao
II. Nhân lực						4,22	Rất cao
Nông dân	0	7	18	34	61	4,24	Rất cao
Cán bộ quản lý	1	12	14	20	73	4,27	Rất cao
Nhân lực cung cấp dịch vụ du lịch	1	8	10	32	69	4,33	Rất cao
Nhân lực quảng bá, tiêu thụ sản phẩm	0	5	28	45	42	4,03	Cao
III. Loại vốn đầu tư						3,64	Cao
Vốn tự có của nông dân	0	0	13	21	86	4,61	Rất cao
Vốn vay	1	24	17	29	49	3,84	Cao
Vốn hỗ trợ	29	27	13	23	28	2,95	Trung bình
Vốn góp của doanh nghiệp	13	23	34	34	16	3,14	Trung bình
IV. Điều kiện tự nhiên						4,08	Cao
Đất	3	12	10	25	70	4,23	Rất cao
Nước	7	10	21	19	63	4,01	Cao
Khí hậu	3	9	16	25	67	4,20	Rất cao
Đa dạng sinh học	6	18	19	20	57	3,87	Cao
V. Thị trường và công nghệ						4,03	Cao
Nhu cầu tiêu thụ sản phẩm	0	4	24	27	65	4,28	Rất cao
Giá cả hàng hóa	1	12	29	23	55	3,99	Cao
Khả năng áp dụng công nghệ cao vào sản xuất, cung cấp dịch vụ	2	13	32	31	42	3,82	Cao
Mức độ tác động trung bình						4,03	Cao

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu khảo sát (2025).



Hình 3. So sánh mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến SDĐNNĐMĐ

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu khảo sát (2025).

3.4. Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức SDĐNNĐMĐ

3.4.1. Phân tích điểm mạnh

Theo ý kiến của các nông hộ tham gia khảo sát, mô hình SDĐNNĐMĐ tại huyện Đức Trọng (cũ) tạo ra giá trị kinh tế bổ sung trên cùng một thửa đất, giúp nâng cao thu nhập và cải thiện sinh kế cho nông hộ. Việc ứng dụng công nghệ trong chế biến, bảo quản sau thu hoạch đã được triển khai, góp phần nâng cao giá trị sản phẩm. Ngoài ra, điều kiện tự nhiên thuận lợi của huyện Đức Trọng (cũ) (khí hậu đa dạng, cảnh quan phong phú) là nền tảng vững chắc cho phát triển mô hình tích hợp. Kết quả khảo sát cho thấy, diện tích SDĐNNĐMĐ tăng từ 142,24 ha năm 2022 lên 187,78 ha năm 2024, số hộ tham gia tăng từ 317 hộ lên 348 hộ, phản ánh xu hướng mở rộng mô hình.

3.4.2. Phân tích điểm yếu

Hiệu quả tổng thể chỉ đạt mức trung bình cao 4,17 điểm, cho thấy tiềm năng chưa được khai thác tối đa, quy mô sản xuất nhỏ lẻ, diện tích trung bình mỗi hộ chưa đến 1 ha, hạn chế khả năng mở rộng. Tình trạng ô nhiễm môi trường do hoạt động sản xuất và du lịch 9,77% số HGĐ gây ô nhiễm đất, nước, không khí, tiếng ồn là vấn đề đáng quan tâm. Ngoài ra, sự gắn kết cộng đồng giữa các HGĐ còn hạn chế, làm giảm hiệu quả hợp tác và chia sẻ dịch vụ. So sánh với kết quả nghiên cứu của Song và cs (2023) [12] tại vùng ven đô Trung Quốc cho thấy, điểm yếu về quy mô nhỏ lẻ và thiếu sự phối hợp cộng đồng cũng được ghi nhận, khi nông dân thường gặp khó khăn trong việc duy trì mô hình đa chức năng do thiếu liên kết xã hội và biến động chính sách.

3.4.3. Phân tích cơ hội

Luật Đất đai năm 2024 đã chính thức luật hóa mô hình SDĐNNĐMĐ, qua đó thiết lập nền tảng pháp lý vững chắc cho định hướng phát triển lâu dài. Thị trường hiện ghi nhận nhu cầu cao đối với các sản phẩm nông nghiệp kết hợp dịch vụ du lịch, mở ra triển vọng đa dạng hóa sinh kế cho cộng đồng địa phương. Việc ứng dụng công nghệ trong khâu chế biến và bảo quản sau thu hoạch được đánh giá tích cực trong nhóm khoa học - công nghệ, minh chứng cho tiềm năng nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm nông nghiệp. Bên cạnh đó, xu hướng phát triển du lịch sinh thái tại khu vực nghiên cứu tạo điều kiện thuận lợi để tích hợp nông nghiệp với dịch vụ, thúc đẩy mô hình phát triển đa ngành. Ở góc độ so sánh quốc tế, kết quả nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5] cho thấy, tại Trung Quốc, sự kết hợp giữa công nghệ cao và nhu cầu thị trường đã tạo ra hiệu ứng cộng hưởng giữa lợi ích kinh tế và môi trường. Điều này gợi mở rằng, cơ hội tại huyện Đức Trọng (cũ) hoàn toàn có thể được nhân rộng nếu khai thác hiệu quả các yếu tố công nghệ và thị trường.

3.4.4. Phân tích thách thức

Kết quả khảo sát cho thấy, biến đổi khí hậu (hạn hán, mưa trái mùa, lũ lụt), cùng với đặc điểm địa hình dốc đã và đang tạo ra nguy cơ xói mòn đất, đồng thời dẫn đến sự phân bố nguồn nước không đồng đều là những thách thức lớn đối với phát triển nông nghiệp đa mục đích. Bên cạnh đó, biến động thị trường nông sản, chi phí đầu vào ở mức cao và tình trạng thiếu hụt vốn đầu tư được các nông hộ nhận định là những rào cản đáng kể. Một số trường hợp lấn chiếm đất giao

thông nội đồng cũng gây ra xung đột trong quá trình sử dụng đất, làm gia tăng áp lực quản lý. Đặc biệt, hệ thống chính sách và pháp luật hiện hành vẫn cần được cụ thể hóa và hoàn thiện hơn nhằm tạo dựng môi trường thể chế thuận lợi cho việc triển khai mô hình. Những vấn đề này cũng tương đồng với nhận định của Wang và cs (2023) [3], khi nghiên cứu tại Trung Quốc, cho thấy các mô hình sử dụng đất đa chức năng thường phải đối mặt với thách thức môi trường, sự suy giảm đa dạng sinh học và tình trạng ô nhiễm nguồn nước.

3.5. Giải pháp nâng cao hiệu quả SDĐNNĐMĐ

Các nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả SDĐNNĐMĐ trong nghiên cứu này được xây dựng dựa trên 3 căn cứ khoa học và thực tiễn chính. Thứ nhất, các đề xuất bám sát kết quả khảo sát, đánh giá tại địa bàn huyện Đức Trọng (cũ), nhằm trực tiếp tháo gỡ những hạn chế về nguồn vốn, quy mô sản xuất và các tác động môi trường đang tồn tại. Thứ hai, nghiên cứu căn cứ vào khung pháp lý mới về nông nghiệp đa chức năng trong Luật Đất đai năm 2024 cùng các định hướng về phát triển nông thôn bền vững tại Việt Nam. Cuối cùng, các giải pháp có sự tiếp thu kinh nghiệm quốc tế, đặc biệt là những bài học về sự phối hợp giữa chính sách, nguồn lực và công nghệ từ các mô hình tương đồng [3, 5, 12]. Trên cơ sở tích hợp các nguồn thông tin này, nghiên cứu đề xuất 5 nhóm giải pháp phù hợp với đặc thù và tiềm năng của địa phương.

3.5.1. Hoàn thiện chính sách - pháp luật

Các cơ quan chức năng cần cụ thể hóa hơn các quy định về SDĐNNĐMĐ trong Luật Đất đai năm 2024 nhằm bảo đảm tính minh bạch, khả thi và phù hợp với thực tiễn địa phương, đồng thời bổ sung các chính sách tín dụng, thuế và khuyến nông để khuyến khích HGD mở rộng quy mô sản xuất, gắn kết nông nghiệp với dịch vụ du lịch - sinh thái. Bên cạnh đó, có thể tham chiếu kinh nghiệm quốc tế, điển hình như Trung Quốc, nơi các nghiên cứu đã chỉ ra rằng, cải cách chính sách đất đai kết hợp với hỗ trợ tài chính là nền tảng quan trọng để phát triển mô hình đa chức năng [5], qua đó gợi mở định hướng áp dụng phù hợp cho bối cảnh Việt Nam.

3.5.2. Nâng cao chất lượng nhân lực

Các cấp, các ngành cần chú trọng nâng cao năng lực quản lý của đội ngũ cán bộ địa phương cũng như kỹ năng sản xuất của nông dân thông qua các chương trình đào tạo và tập huấn về canh tác bền vững, quản lý sản xuất và tiếp thị sản phẩm. Song song với đó, việc khuyến khích sự tham gia của doanh nghiệp dịch vụ và hợp tác xã sẽ góp phần củng cố chuỗi giá trị nông sản, tạo nền tảng cho phát triển lâu dài. Kinh nghiệm quốc tế, điển hình là nghiên cứu của Song và cs (2023) [12] đã khẳng định rằng, nguồn nhân lực và sự gắn kết cộng đồng là những yếu tố then chốt để duy trì mô hình nông nghiệp đa chức năng, qua đó cho thấy sự phù hợp với định hướng phát triển tại huyện Đức Trọng (cũ).

3.5.3. Đơn giản hóa cơ chế vốn đầu tư

Tiếp tục thúc đẩy đơn giản hóa thủ tục vay vốn và mở rộng khả năng tiếp cận các nguồn tín dụng ưu đãi, đồng thời khuyến khích sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp vào mô hình SDĐNNĐMĐ là định hướng quan trọng. Việc hình thành quỹ tín dụng cộng đồng cũng được xem là giải pháp thiết thực nhằm giảm bớt gánh nặng tài chính cho các nông hộ. Kết quả nghiên cứu của Liu và cs (2023) [5] cho thấy, thiếu vốn đầu tư là một trong những rào cản lớn đối với việc triển khai đất đa chức năng và thực tiễn đã chứng minh rằng, việc đơn giản hóa cơ chế vốn có thể mang lại hiệu quả rõ rệt trong việc mở rộng mô hình này.

3.5.4. Nâng cao hiệu quả khai thác điều kiện tự nhiên

Cần tiếp tục tạo điều kiện để nâng cao khả năng sử dụng hợp lý các nguồn lực tự nhiên như đất, nước và khí hậu, đồng thời chú trọng công tác bảo tồn đa dạng sinh học và quản lý nguồn nước một cách bền vững. Việc áp dụng các biện pháp canh tác thích ứng với biến đổi khí hậu được xem là giải pháp quan trọng nhằm giảm thiểu rủi ro xói mòn và suy thoái đất. Theo kết quả nghiên cứu của Wang và cs (2023) [3], việc khai thác lợi thế tự nhiên kết hợp với phát triển du lịch nông nghiệp tạo ra giá trị kinh tế - xã hội cao, qua đó gợi mở định hướng phù hợp cho huyện Đức Trọng (cũ) trong tiến trình phát triển nông nghiệp đa mục đích.

3.5.5. Hoàn thiện thị trường và nâng cao công nghệ

Các tổ chức cần tập trung hoàn thiện hệ thống tiêu thụ nông sản, đồng thời xây dựng và phát triển thương hiệu địa phương nhằm củng cố một chuỗi giá trị ổn định, bền vững. Song song với đó, việc nâng cao khả năng ứng dụng công nghệ cao trong các khâu sản xuất, chế biến và bảo quản sẽ góp phần gia tăng giá trị sản phẩm, đồng thời giảm thiểu sự phụ thuộc vào biến động giá cả trên thị trường. Theo Wang và cs (2023) [3], sự kết hợp giữa thị trường và công nghệ không chỉ giúp giảm ô nhiễm, hạn chế phát thải carbon mà còn nâng cao sản lượng, qua đó khẳng định đây là giải pháp then chốt để thúc đẩy mô hình phát triển nông nghiệp đa mục đích tại huyện Đức Trọng (cũ).

4. KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

4.1. Kết luận

Nghiên cứu về SDĐNNĐMĐ tại huyện Đức Trọng (cũ), tỉnh Lâm Đồng cho thấy, mô hình này đang có xu hướng mở rộng cả về diện tích và số hộ tham gia, với hiệu quả sử dụng đất đạt mức cao 4,17 điểm, hiệu quả kinh tế nổi bật nhất, song các khía cạnh xã hội và môi trường cũng được cải thiện đáng kể, phản ánh tính toàn diện và bền vững của mô hình. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng, nghiên cứu xác định nhân lực và chính sách - pháp luật là hai nhóm tác động mạnh nhất, tiếp theo là điều kiện tự nhiên, thị trường - công nghệ, trong khi vốn đầu tư vẫn là điểm hạn chế. Từ kết quả này, nghiên cứu khẳng định, SDĐNNĐMĐ là hướng đi phù hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đa dạng hóa sinh kế và phát triển nông thôn bền vững. Các giải pháp trọng tâm cần tập trung vào hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao năng lực nhân lực, cải thiện cơ chế vốn, khai thác lợi thế tự nhiên và phát triển thị trường công nghệ. Kết quả nghiên cứu cung cấp cơ sở thực tiễn cho việc hoạch định chính sách và nhân rộng mô hình SDĐNNĐMĐ ở các địa phương khác có điều kiện tương đồng.

4.2. Đề nghị

Nghiên cứu mới dừng lại ở việc phân tích hiệu quả tổng thể và đề xuất giải pháp, chưa lượng hóa đầy đủ tác động môi trường như chất lượng đất, nước, không khí và chưa đánh giá chi tiết hiệu quả kinh tế theo từng loại hình sử dụng đất. Những vấn đề này cần được giải quyết trong thời gian tới, đồng thời mở rộng khảo sát sang

các vùng sinh thái khác và áp dụng các phương pháp phân tích định lượng hiện đại như mô hình kinh tế lượng, GIS, phân tích đa tiêu chí để làm rõ hơn mối quan hệ giữa hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường, qua đó củng cố cơ sở khoa học cho việc nhân rộng mô hình SDĐNNĐMĐ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.*
- [2]. Tran, D. X., Pearson, D., Palmer, A., Dominati, E. J., Gray, D. & Lowry, J. (2023). Integrating ecosystem services with geodesign to create multifunctional agricultural landscapes: A case study of a New Zealand hill country farm. *Ecological Indicators*, 146, 109762.
- [3]. Wang, X., Wang, D., Wu, S., Yan, Z. & Han, J. (2023). Cultivated land multifunctionality in undeveloped peri-urban agriculture areas in China: Implications for sustainable land management. *Journal of Environmental Management*, 325, 116500.
- [4]. Baldwin, C., Hamerlinck, J. & McKinlay, A. (2023). Institutional support for building resilience within rural communities characterised by multifunctional land use. *Land Use Policy*, 132, 106808.
- [5]. Liu, Y., Dai, L. & Long, H. (2023). Theories and practices of comprehensive land consolidation in promoting multifunctional land use. *Habitat International*, 142, 102964.
- [6]. Vũ Văn Huân & Châu Hoàng Thân (2023). Pháp luật về sử dụng đất kết hợp đa mục đích với yêu cầu phát triển bất động sản du lịch ở Việt Nam. *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, 7(69): 43 - 51.
- [7]. Nguyễn Thị Kim YẾN (2015). Nghiên cứu các loại hình sử dụng đất nông nghiệp phục vụ phát triển du lịch ở huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Luận án Tiến sĩ, chuyên ngành Quản lý đất đai. Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
- [8]. Nguyễn Thị Hà Phương (2023). Một số mô hình sử dụng đất đa mục đích tại Việt Nam và đề xuất giải pháp về chính sách quản lý. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (2)20: 12 - 13.
- [9]. UBND huyện Đức Trọng (2022, 2023, 2024). *Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đức Trọng.*

[10]. Yamane T. (1967). Statistics: An Introductory Analysis, 2nd Edition, New York: Harper and Row.

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

[12]. Song, B., Robinson, G. M., Bardsley, D. K., Xue, Y. & Wang, B. (2023). Multifunctional agriculture in a peri-urban fringe: Chinese farmers' responses to shifts in policy and changing socio-economic conditions. *Land Use Policy*, 133, 106869.

MULTI-PURPOSE AGRICULTURAL LAND USE IN DUC TRONG DISTRICT (FORMER), LAM DONG PROVINCE: CURRENT STATUS, CHALLENGES AND SOLUTIONS

Nguyen Dinh Trung¹, Truong My Hoa², Tran Thai Yen³

¹ *Vietnam National University of Agriculture*

² *Duc Trong commune, Lam Dong province*

³ *Nghe An University*

Abstract

Climate change, population pressure and the demand for sustainable rural development highlight the need for multi-purpose agricultural land use (MPALU) to optimize resources, diversify livelihoods and reduce environmental risks. In Vietnam, comprehensive studies on the effectiveness and influencing factors of this model remain limited, particularly in the former Duc Trong district, Lam Dong province - an area with significant potential for agriculture combined with services. The objective of this study is to analyze the current situation, evaluate effectiveness and identify factors affecting MPALU, thereby proposing solutions suitable to local conditions. A random survey of 120 households was conducted during 2022 - 2024, using a five-point Likert scale and SWOT analysis. Results show that the MPALU area increased from 142.24 ha to 187.78 ha, while the number of participating households rose from 317 to 348. Land use efficiency reached a high level with an average score of 4.17, in which economic efficiency was most prominent, alongside improvements in social and environmental aspects. Analysis of influencing factors revealed that human resources and policies - laws exerted the most tremendous impact, followed by natural conditions, market - technology and investment capital. The proposed solutions focus on improving the legal framework, enhancing human resource capacity, reforming capital mechanisms, leveraging natural advantages and strengthening market-technology linkages. The findings confirm that MPALU is an appropriate approach to improve land-use efficiency and provide a scientific basis for policy-making and for scaling up the model in other localities with similar conditions.

Keywords: *Sustainability, multi-purpose, agricultural land, Duc Trong - Lam Dong, efficiency.*

Ngày nhận bài: 26/12/2025

Ngày chuyển phản biện: 13/01/2026

Ngày thông qua phản biện: 17/02/2026

Ngày duyệt đăng: 6/3/2026