

GIẢI PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CẤP XÃ TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

Tô Thành Dương^{1,*}, Phạm Thanh Vũ², Phan Chí Nguyễn²,

Phó Quốc Bình¹, Võ Xuân Huy³

¹ NCS ngành Quản lý đất đai, Đại học Cần Thơ

² Bộ môn Tài nguyên đất đai,

Khoa Môi trường và Tài nguyên thiên nhiên, Đại học Cần Thơ

³ Ủy ban Nhân dân xã Thạnh Hoá, tỉnh Tây Ninh

*Email: thanhduongk30@gmail.com

TÓM TẮT

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp tại Việt Nam từ ngày 01/7/2025 đã tạo ra những thay đổi đáng kể trong thể chế và quy trình quản lý đất đai ở cấp xã. Nghiên cứu này nhằm phân tích thực trạng quản lý đất đai trong bối cảnh chuyển đổi từ mô hình ba cấp sang hai cấp, thông qua việc kết hợp phân tích pháp lý, khảo sát thực tiễn và phỏng vấn chuyên gia. Kết quả nghiên cứu cho thấy, quá trình cải cách phát sinh nhiều thách thức, bao gồm: Sự chưa rõ ràng trong phân cấp quản lý, gia tăng khoảng cách hành chính giữa các cấp, thiếu đồng bộ trong quản lý hồ sơ địa chính và sự suy giảm tính chủ động của đội ngũ cán bộ cấp xã. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp như: Hoàn thiện cơ chế phân cấp, tăng cường phối hợp liên cấp, đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đất đai và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ. Những giải pháp này nhằm góp phần nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong bối cảnh cải cách hành chính hiện nay.

Từ khóa: Cấp xã, chính quyền hai cấp, phân cấp quản lý, quản lý đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quản lý nhà nước về đất đai là một trong những nội dung trọng tâm của quản trị công, có vai trò quan trọng đối với việc sử dụng hiệu quả tài nguyên đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm ổn định xã hội ở địa phương. Trong hệ thống quản lý đất đai, cấp xã là cấp chính quyền trực tiếp tiếp xúc với người dân và tổ chức thực hiện nhiều nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, bao gồm: Quản lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, xác nhận nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất, hòa giải tranh chấp đất đai, cũng như hỗ trợ giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai [1]. Thực hiện chủ trương đổi mới tổ chức bộ máy hành chính nhà nước theo hướng tinh gọn và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, Việt Nam đã triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp từ ngày 01/7/2025, thay thế mô hình chính quyền địa phương ba cấp trước đây. Sự thay đổi này đã làm điều chỉnh cơ cấu tổ chức, cơ chế phân cấp, phân quyền và phương thức thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước, trong đó có lĩnh vực đất đai. Nhiều nhiệm vụ trước đây

do cấp huyện thực hiện được chuyển giao cho cấp xã và cấp tỉnh, làm gia tăng vai trò của chính quyền cấp xã trong quản lý và cung cấp dịch vụ công về đất đai [2]. Để bảo đảm việc vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp, Chính phủ và các Bộ, ngành đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật và hướng dẫn chuyên môn nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho hoạt động quản lý đất đai. Tuy nhiên, quá trình chuyển đổi mô hình quản lý cũng đặt ra những yêu cầu mới đối với tổ chức thực hiện, năng lực đội ngũ cán bộ, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan và khả năng khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai. Trong giai đoạn đầu triển khai, các địa phương có thể gặp những khó khăn nhất định do sự thay đổi về quy trình nghiệp vụ, sự gia tăng khối lượng công việc và yêu cầu thích ứng với cơ chế quản lý mới.

Nghiên cứu được thực hiện tại bốn xã được thành lập sau quá trình sắp xếp đơn vị hành chính thuộc huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An trước đây. Đây là địa bàn có sự thay đổi đáng kể về tổ chức bộ máy quản lý đất đai sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Theo mô hình

mới, công tác quản lý đất đai được thực hiện thông qua sự phối hợp giữa chính quyền cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh. Trong bối cảnh đó, việc đánh giá những thay đổi trong tổ chức thực hiện, những khó khăn phát sinh và mức độ đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai ở cấp cơ sở có ý nghĩa quan trọng đối với việc hoàn thiện cơ chế quản lý và nâng cao hiệu quả cung cấp dịch vụ công. Mặc dù đã có nhiều nghiên cứu về phân cấp quản lý đất đai và cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai, các nghiên cứu đánh giá tác động của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cấp xã vẫn còn hạn chế, đặc biệt trong bối cảnh triển khai thực tế tại các địa phương sau khi sắp xếp đơn vị hành chính. Vì vậy, nghiên cứu tập trung phân tích thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai tại các xã nghiên cứu sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, đánh giá những khó khăn, thách thức trong quá trình triển khai và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trong giai đoạn hiện nay.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phân tích, tổng hợp tài liệu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp thu thập và phân tích dữ liệu thứ cấp nhằm xây dựng cơ sở lý luận và pháp lý. Nguồn dữ liệu bao gồm: Các văn bản quy phạm pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và quản lý đất đai, các báo cáo chuyên ngành, tài liệu thống kê, cùng các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến quản trị đất đai và phân cấp quản lý [1 - 7]. Các tài liệu được lựa chọn trên cơ sở tính liên quan đến nội dung nghiên cứu, sau đó được hệ thống hóa, phân tích và tổng hợp nhằm làm rõ những thay đổi về chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của cấp xã trong mô hình chính quyền địa phương hai cấp, đồng thời xây dựng cơ sở khoa học cho việc thảo luận kết quả nghiên cứu.

2.2. Điều tra khảo sát thực tiễn

Phương pháp điều tra xã hội học bằng bảng hỏi cấu trúc được sử dụng để thu thập thông tin về thực trạng quản lý đất đai và đánh giá của người dân đối với thủ tục hành chính đất đai tại bốn xã được thành lập sau sắp xếp đơn vị hành chính thuộc huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An trước đây. Khảo sát được thực hiện từ tháng 8

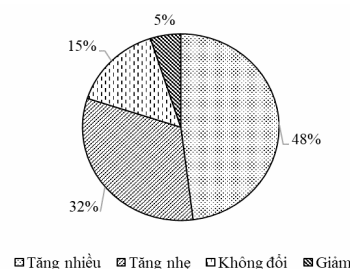
đến tháng 10 năm 2025 bằng hình thức phát phiếu trực tiếp. Tổng số phiếu phát ra là 350, gồm 50 cán bộ, công chức và 300 người dân được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu thuận tiện; số phiếu thu về hợp lệ đạt 100% và được sử dụng cho phân tích. Dữ liệu được xử lý bằng phương pháp thống kê mô tả nhằm đánh giá xu hướng nhận thức, mức độ hài lòng và những khó khăn trong thực tiễn quản lý đất đai [8].

2.3. Phỏng vấn chuyên gia

Phương pháp phỏng vấn bán cấu trúc được thực hiện với 8 chuyên gia có trên 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý đất đai, bao gồm: Cán bộ quản lý nhà nước, viên chức thuộc hệ thống đăng ký đất đai và giảng viên, nhà nghiên cứu chuyên ngành quản lý đất đai. Các chuyên gia được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu có chủ đích nhằm bảo đảm am hiểu về quản lý đất đai và tổ chức chính quyền địa phương. Nội dung phỏng vấn tập trung vào đánh giá tác động của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đối với công tác quản lý đất đai và được sử dụng để kiểm chứng, bổ sung cho kết quả phân tích tài liệu và khảo sát thực tiễn. Thông tin thu thập được xử lý bằng phương pháp phân tích định tính.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thay đổi về tổ chức và thẩm quyền quản lý đất đai cấp xã



Hình 1. Kết quả khảo sát mức độ thay đổi khối lượng công việc theo đánh giá của cán bộ địa phương

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã làm thay đổi đáng kể tổ chức thực hiện và thẩm quyền quản lý đất đai ở cấp xã. Theo các quy định hiện hành, một số nhiệm vụ trước đây thuộc thẩm quyền hoặc có sự tham gia của cấp huyện đã được chuyển giao cho cấp xã thực hiện hoặc phối hợp thực hiện, như: Tiếp nhận và xử lý hồ sơ đất đai, xác nhận thông tin địa chính, tham

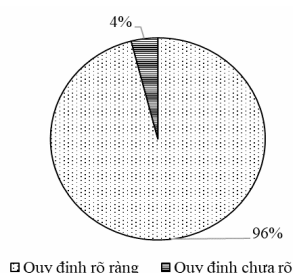
gia giải quyết tranh chấp đất đai, quản lý quỹ đất công và phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư [1], [9], [10]. Sự thay đổi này làm gia tăng vai trò của chính quyền cấp xã trong tổ chức thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và cung cấp dịch vụ công cho người dân.

Kết quả điều tra cho thấy, 80% cán bộ, công chức được khảo sát nhận định khối lượng công việc trong lĩnh vực đất đai tăng lên sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp, trong đó 48% đánh giá tăng nhiều và 32% đánh giá tăng nhẹ. Kết quả này phản ánh mối quan hệ giữa việc mở rộng phạm vi nhiệm vụ, thẩm quyền của cấp xã với sự gia tăng khối lượng công việc trong thực tiễn. Điều đó cho thấy, yêu cầu nâng cao năng lực tổ chức thực hiện, bố trí nguồn nhân lực và hoàn thiện quy trình nghiệp vụ là những điều kiện cần thiết để bảo đảm hiệu quả quản lý đất đai trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

3.2. Những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn

3.2.1. Phân cấp, phân quyền chưa rõ ràng

Kết quả khảo sát cho thấy, việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã tạo ra sự thay đổi đáng kể trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai ở cấp xã. Việc chuyển giao một số nhiệm vụ từ cấp huyện xuống cấp xã đã làm gia tăng vai trò của chính quyền cơ sở trong giải quyết các thủ tục hành chính đất đai và phục vụ người dân [1], [9], [10]. Tuy nhiên, quá trình chuyển đổi cũng đặt ra những yêu cầu mới về tổ chức thực hiện, phối hợp liên cấp và bảo đảm tính thống nhất trong vận hành bộ máy.



Hình 2. Kết quả khảo sát mức độ rõ ràng của phân cấp, phân quyền lĩnh vực đất đai

Kết quả điều tra cho thấy, nhiều cán bộ nhận định, việc thực hiện các nhiệm vụ đất đai trong giai đoạn đầu chuyển đổi còn gặp khó khăn do

thay đổi quy trình xử lý hồ sơ và cơ chế phối hợp giữa các cấp quản lý (Hình 2). Điều này phản ánh đặc điểm phổ biến của các quá trình cải cách thể chế, khi sự thay đổi về cơ cấu tổ chức thường cần một khoảng thời gian nhất định để hoàn thiện quy trình vận hành và nâng cao năng lực thực thi.

Nhận định này phù hợp với kết quả nghiên cứu của World Bank (2013) [4] và de Vries (2015) [6], cho rằng hiệu quả quản trị đất đai phụ thuộc không chỉ vào việc phân giao nhiệm vụ mà còn vào mức độ đồng bộ của cơ chế phối hợp, năng lực thực thi và tính minh bạch của hệ thống quản lý. Trong giai đoạn chuyển tiếp, nếu các quy trình nghiệp vụ chưa được chuẩn hóa đầy đủ, hiệu quả giải quyết công việc có thể bị ảnh hưởng.

Đối với người dân, kết quả khảo sát cho thấy, việc tiếp cận dịch vụ đất đai vẫn còn một số trở ngại trong thời gian đầu thực hiện mô hình mới. Các khó khăn được ghi nhận chủ yếu liên quan đến việc nắm bắt quy trình thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ và yêu cầu thực hiện một số bước hành chính bổ sung. Kết quả này cho thấy, tác động của quá trình chuyển đổi không chỉ diễn ra trong nội bộ cơ quan quản lý mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến trải nghiệm của người sử dụng dịch vụ công.

Bảng 1. Khó khăn và hạn chế của người dân khi thực hiện thủ tục đất đai

Nội dung khảo sát	Ý kiến tán đồng	Tỷ lệ (%)
Thủ tục hành chính trở nên phức tạp hơn	142	47,3
Phải liên hệ qua nhiều khâu hơn so với trước	118	39,3
Thời gian giải quyết hồ sơ kéo dài hơn	156	52,0
Phải di chuyển lên cơ quan cấp tỉnh/khu vực để hoàn tất thủ tục	97	32,3
Nhận thấy quy trình mới chưa được phổ biến rõ ràng	173	57,7
Cho rằng mô hình mới chưa giúp cải thiện khả năng tiếp cận dịch vụ đất đai	128	42,7

Kết quả khảo sát cũng cho thấy, nhu cầu lớn của người dân đối với việc công khai, hướng dẫn và đơn giản hóa quy trình thực hiện thủ tục đất đai. Đây là yêu cầu phù hợp với xu hướng cải cách hành chính hiện nay, trong đó người dân được xem là trung tâm của quá trình cung cấp dịch vụ công. Theo World Bank (2013) [4], hiệu quả của cải cách thể chế không chỉ được đánh giá thông qua việc sắp xếp tổ chức bộ máy mà còn thể hiện ở khả năng giảm chi phí giao dịch, nâng cao tính minh bạch và tạo thuận lợi cho người dân trong tiếp cận dịch vụ đất đai.

Bảng 2. Kiến nghị của người dân đối với công tác quản lý đất đai sau khi chuyển đổi mô hình

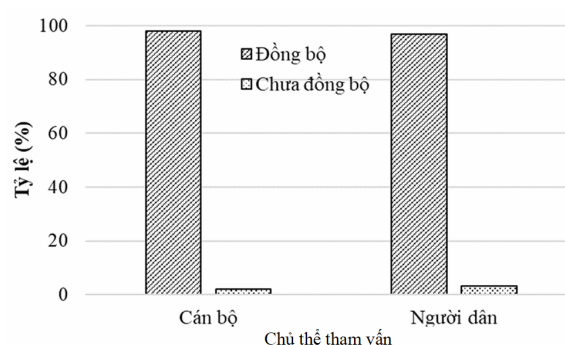
Kiến nghị của người dân	Ý kiến tán đồng	Tỷ lệ (%)
Đơn giản hóa thủ tục hành chính	221	63,1
Nâng cao năng lực và thái độ phục vụ của cán bộ	198	56,6
Bổ sung nhân sự địa chính chuyên trách tại cấp xã	167	47,7
Tăng cường hướng dẫn, công khai quy trình thủ tục	184	52,6

Các kiến nghị của người dân về đơn giản hóa thủ tục hành chính, tăng cường hướng dẫn, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ và bổ sung nhân sự địa chính cấp xã phản ánh những yêu cầu thực tiễn trong giai đoạn chuyển đổi mô hình quản lý. Điều này cho thấy, bên cạnh việc hoàn thiện cơ cấu tổ chức, cần tiếp tục chú trọng cải thiện chất lượng dịch vụ công và nâng cao năng lực thực thi ở cấp cơ sở nhằm bảo đảm mục tiêu nâng cao hiệu quả quản lý đất đai theo định hướng cải cách hành chính.

3.2.2. Thiếu thống nhất trong công tác cập nhật và quản lý hồ sơ địa chính

Kết quả khảo sát cho thấy, công tác quản lý và khai thác hồ sơ địa chính vẫn là một trong những thách thức đáng chú ý trong giai đoạn chuyển đổi mô hình quản lý (Hình 3). Những khó khăn trong cập nhật, tra cứu và chia sẻ thông tin đất đai phản ánh mức độ liên thông dữ liệu chưa đáp ứng yêu cầu quản lý hiện nay. Điều này cho

thấy, hiệu quả hoạt động của hệ thống quản lý đất đai không chỉ phụ thuộc vào việc sắp xếp tổ chức bộ máy mà còn gắn chặt với năng lực quản lý dữ liệu và hạ tầng thông tin đất đai. Kết quả nghiên cứu hàm ý rằng, quá trình cải cách hành chính cần được thực hiện đồng bộ với chuyển đổi số nhằm nâng cao tính chính xác, kịp thời và minh bạch của thông tin đất đai, qua đó cải thiện hiệu quả cung cấp dịch vụ công và hỗ trợ quá trình ra quyết định quản lý.



Hình 3. Kết quả khảo sát cán bộ và người dân tính đồng bộ của dữ liệu đất đai

3.3. Đối chiếu đánh giá giữa cán bộ và người dân

Bảng 3. Đối chiếu đánh giá của cán bộ và người dân về những khó khăn trong quản lý đất đai sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp

Nội dung	Cán bộ đánh giá	Người dân đánh giá
Khối lượng công việc tăng	X	-
Quy trình xử lý còn bất cập	X	X
Cập nhật hồ sơ địa chính còn khó khăn	X	-
Thời gian giải quyết hồ sơ kéo dài	X	X
Thủ tục hành chính phức tạp	-	X
Thiếu thông tin hướng dẫn quy trình mới	X	X

Kết quả đối chiếu giữa nhóm cán bộ và người dân cho thấy, cả hai nhóm đều ghi nhận những khó khăn nhất định trong quá trình thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp (Bảng 3). Trong khi cán bộ tập trung phản ánh các vấn đề liên quan đến tổ chức thực hiện như gia tăng khối lượng công việc, khó khăn trong cập nhật hồ sơ địa chính và phối hợp xử lý hồ sơ, thì người dân chủ yếu quan tâm đến thời gian giải quyết thủ tục, mức độ thuận tiện trong tiếp cận dịch vụ công và khả năng tiếp cận thông tin về quy trình thực hiện thủ tục đất đai.

Mặc dù góc độ đánh giá khác nhau, kết quả khảo sát cho thấy, sự tương đồng ở một số nội dung như thời gian xử lý hồ sơ, tính minh bạch của quy trình và hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan liên quan. Điều này cho thấy, các khó khăn phát sinh trong giai đoạn chuyển đổi không chỉ ảnh hưởng đến hoạt động quản lý nội bộ mà còn tác động trực tiếp đến chất lượng cung cấp dịch vụ công cho người dân.

Kết quả nghiên cứu này phù hợp với nhận định của World Bank (2013) [4] và de Vries (2015) [6], khi cho rằng, hiệu quả quản trị đất đai phụ thuộc không chỉ vào sự phân định thẩm quyền quản lý mà còn vào năng lực thực thi, cơ chế phối hợp và khả năng đáp ứng nhu cầu của người sử dụng dịch vụ. Do đó, việc hoàn thiện mô hình quản lý đất đai cần được thực hiện đồng thời trên cả phương diện tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực và cải cách quy trình cung cấp dịch vụ công.

3.4. Các điểm nghẽn chính trong quản lý đất đai cấp xã sau cải cách

Trên cơ sở kết quả khảo sát và phỏng vấn chuyên gia, nghiên cứu xác định bốn nhóm yếu tố chính ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Các yếu tố này có mối liên hệ chặt chẽ với nhau và tác động đồng thời đến năng lực quản lý ở cấp cơ sở.

Thứ nhất, quá trình chuyển đổi mô hình quản lý đặt ra yêu cầu hoàn thiện thể chế và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai. Đây là điều kiện quan trọng để nâng cao hiệu quả vận hành của bộ máy hành chính và giảm các chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

Thứ hai, việc gia tăng vai trò của cấp xã trong quản lý đất đai đòi hỏi sự tương thích giữa khối lượng công việc và năng lực tổ chức thực hiện. Khi nguồn nhân lực và điều kiện bảo đảm thực hiện nhiệm vụ chưa được bổ sung tương ứng, hiệu quả xử lý công việc có thể bị ảnh hưởng. Kết quả này phù hợp với nhận định của de Vries (2015) [6] về mối quan hệ giữa phân cấp quản lý và năng lực thực thi của chính quyền địa phương.

Thứ ba, hiệu quả cải cách không chỉ phụ thuộc vào việc sắp xếp tổ chức bộ máy mà còn gắn liền với việc cải tiến quy trình nghiệp vụ theo hướng đơn giản, minh bạch và thuận tiện cho người dân. Điều này đặc biệt quan trọng trong lĩnh vực đất đai, nơi yêu cầu tính chính xác, thống nhất và khả năng phối hợp giữa nhiều cơ quan quản lý.

Thứ tư, chuyển đổi số và hiện đại hóa hệ thống thông tin đất đai là yếu tố quan trọng để nâng cao hiệu quả quản lý. Năng lực khai thác cơ sở dữ liệu đất đai, ứng dụng công nghệ thông tin và cung cấp dịch vụ công trực tuyến có tác động trực tiếp đến chất lượng phục vụ người dân và hiệu quả quản trị đất đai.

Nhìn chung, kết quả nghiên cứu cho thấy, hiệu quả quản lý đất đai trong mô hình chính quyền địa phương hai cấp phụ thuộc vào sự đồng bộ giữa thể chế, tổ chức bộ máy, quy trình nghiệp vụ và nguồn lực thực hiện. Do đó, các giải pháp hoàn thiện cần được triển khai theo hướng tổng thể nhằm bảo đảm sự thống nhất giữa yêu cầu cải cách tổ chức và nâng cao năng lực thực thi ở cấp cơ sở.

3.5. Giải pháp cho quản lý đất đai cấp xã trong thời gian tới

Trên cơ sở các kết quả khảo sát và phỏng vấn chuyên gia, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

- Hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa chính quyền cấp xã: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh thông qua việc ban hành quy trình xử lý hồ sơ liên thông, quy định rõ trách nhiệm của từng cơ quan trong từng khâu giải quyết thủ tục hành chính. Giải pháp này nhằm khắc phục những khó khăn phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện nhiệm vụ sau khi thay đổi mô hình quản lý.

- Rà soát khối lượng công việc và cơ cấu nhân sự phụ trách lĩnh vực đất đai tại các xã sau sắp xếp đơn vị hành chính: Đối với các địa phương có diện tích tự nhiên lớn, số lượng hồ sơ phát sinh nhiều hoặc có khối lượng công việc tăng cao sau khi thực hiện mô hình mới, cần ưu tiên bố trí công chức chuyên trách hoặc tăng cường hỗ trợ chuyên môn từ cấp trên nhằm bảo đảm năng lực thực thi nhiệm vụ.

- Tiếp tục đơn giản hóa quy trình giải quyết thủ tục hành chính đất đai theo hướng giảm các khâu trung gian, tăng cường cơ chế phối hợp điện tử và công khai đầy đủ quy trình, thời gian giải quyết hồ sơ. Kết quả khảo sát cho thấy, đây là nhóm giải pháp được người dân quan tâm nhiều nhất, góp phần nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ công và giảm chi phí thực hiện thủ tục hành chính.

- Đẩy nhanh tiến độ xây dựng, cập nhật và kết nối cơ sở dữ liệu đất đai giữa cấp xã và cấp tỉnh; đồng thời tăng cường đào tạo kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin cho đội ngũ cán bộ địa chính. Việc hoàn thiện hạ tầng dữ liệu và nâng cao năng lực số không chỉ hỗ trợ công tác quản lý mà còn tạo điều kiện mở rộng cung cấp dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai.

Khác với các nghiên cứu trước chủ yếu tập trung vào khía cạnh phân cấp quản lý, kết quả nghiên cứu này cho thấy, hiệu quả quản lý đất đai trong mô hình chính quyền địa phương hai cấp phụ thuộc đồng thời vào cơ chế phối hợp, năng lực thực thi, cải cách quy trình và mức độ hoàn thiện của hệ thống dữ liệu đất đai. Do đó, các giải pháp cần được triển khai đồng bộ theo các nhóm yếu tố này nhằm bảo đảm mục tiêu nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở cấp cơ sở.

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã làm gia tăng vai trò và khối lượng công việc của chính quyền cấp xã trong quản lý đất đai, nhưng đồng thời cũng phát sinh nhiều hạn chế về thể chế, quy trình và nguồn lực. Sự thiếu rõ ràng trong phân cấp, sự chưa đồng bộ của dữ liệu địa chính và những khó khăn trong tiếp cận dịch vụ của người dân đã làm giảm hiệu quả của quá trình cải cách.

Để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai cấp xã, cần hoàn thiện quy định về phân cấp, tăng cường phối hợp liên cấp, đẩy mạnh chuyển

đổi số và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ địa chính. Việc triển khai đồng bộ các giải pháp này là điều kiện quan trọng để bảo đảm cải cách tổ chức bộ máy thực sự mang lại lợi ích cho cả cơ quan quản lý và người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

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

[2]. Quốc hội (2025). *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Luật số 65/2025/QH15.*

[3]. Bùi Lê Thanh (2025). Một số nội dung quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai khi thực hiện chính quyền hai cấp. *Tạp chí Môi trường*, 7, 40 - 43.

[4]. World Bank (2013). Improving land sector Governance in Vietnam: Implementation of the Land Governance Assessment Framework (LGAF). <https://landportal.org/library/resources/improving-land-sector-governance-vietnam-draft-report-implementation-land>. Truy cập ngày 8/5/2026.

[5]. Toulmin, C., Quan, J. & Tan, S. (2024). Current research and opinion on land governance for societal development in the global South. *Land Use Policy*, 141, 107112.

[6]. de Vries, W. T. (2025). The interlinkages between land consolidation and land governance - a comparative study of China and Germany. *International Planning Studies*, 30(4): 506 - 527. <https://doi.org/10.1080/13563475.2025.2550958>.

[7]. Liu, Z., Zhang, Q., Gong, Y. *et al* (2025). How do city local government land finance spatial interaction strategies affect urban carbon productivity? Evidence from China's Yangtze River Basin. *Environ Dev Sustain. Advance online publication*. <https://doi.org/10.1007/s10668-025-06811-2>.

[8]. Nguyễn Văn Thắng (2020). *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh tế và quản lý*. Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.

[9]. Chính phủ (2025). *Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai*.

[10]. Chính phủ (2025). *Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính.*

**STATE LAND MANAGEMENT SOLUTIONS AT THE COMMUNE LEVEL
IN THE CURRENT CONTEXT**

To Thanh Duong¹, Pham Thanh Vu²,

Phan Chi Nguyen², Pho Quoc Binh¹, Vo Xuan Huy³

¹PhD Candidate in Land Management, Can Tho University

²Department of Land Resources,

College of Environment and Natural Resources, Can Tho University

³People's Committee of Thanh Hoa commune, Tay Ninh province

Abstract

The implementation of a two-tier local government model in Vietnam, effective from July 1, 2025, has brought about significant changes in institutional structures and land administration processes at the commune level. This study aims to examine the current state of land management in the context of the transition from a three-tier to a two-tier governance model, employing a combination of legal analysis, field surveys and expert interviews. The findings indicate that the reform process has generated several challenges, including unclear decentralization of authority, increased administrative distance between government levels, inconsistencies in cadastral records management and a decline in the proactiveness of commune-level officials. Based on these findings, the study proposes several solutions, such as improving the decentralization framework, strengthening intergovernmental coordination, promoting digital transformation in land administration and enhancing the capacity of local officials. These measures are expected to contribute to improving the effectiveness and efficiency of state land management in the context of ongoing administrative reform.

Keywords: *Administrative decentralization, commune level, land management, two-tier local government.*

Ngày nhận bài: 13/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 11/5/2026

Ngày thông qua phản biện: 29/5/2026

Ngày duyệt bài: 19/6/2026