

CÁC RÀO CẢN VÀ ĐỘNG LỰC THÚC ĐẨY SỰ THAM  
GIA VÀO THỊ TRƯỜNG THUÊ ĐẤT NÔNG NGHIỆP: BẰNG CHỨNG  
TỪ CÁC HỘ GIA ĐÌNH NÔNG THÔN VIỆT NAM

Hoàng Văn Thắng

*Trường Công nghệ, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội, Việt Nam*

Lâm Văn Sơn<sup>1</sup>

*Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam*

Phùng Minh Đức

*Trường Công nghệ, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội, Việt Nam*

Phùng Thu Giang

*Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam*

Ngày nhận: 14/06/2025; Ngày hoàn thành biên tập: 16/09/2025; Ngày duyệt đăng: 16/10/2025

DOI: <https://doi.org/10.38203/jiem.vi.062025.1308>

**Tóm tắt:** Nghiên cứu này phân tích các rào cản và động lực thúc đẩy quyết định tham gia thị trường thuê đất nông nghiệp của các hộ gia đình ở Việt Nam. Bộ dữ liệu bảng gồm 7.969 quan sát từ các hộ gia đình nông thôn giai đoạn 2014-2020 được phân tích bằng phương pháp định lượng với mô hình logit đa thức (Multinomial Logit). Kết quả cho thấy, lo ngại về sự bất định trong các thỏa thuận thuê đất, đặc biệt đối với các chủ hộ lớn tuổi, là một rào cản đáng kể đối với việc tham gia thị trường. Quan trọng hơn, bài viết chỉ ra rằng việc tháo gỡ các rào cản này đòi hỏi sự can thiệp của chính quyền cấp tỉnh, đặc biệt thông qua bảo đảm tính pháp lý và hỗ trợ phát triển thị trường đất - hai yếu tố then chốt. Điều này càng trở nên cấp thiết trong bối cảnh quá trình chuyển dịch lao động từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp ở Việt Nam diễn ra ngày càng mạnh mẽ, qua đó tạo tiền đề cho việc tái phân bổ đất nông nghiệp theo hướng hiệu quả và bền vững.

**Từ khóa:** Chất lượng quản trị cấp tỉnh, Thị trường thuê đất nông nghiệp, Chuyển dịch lao động việc làm, Việt Nam.

**BARRIERS AND DRIVERS OF PARTICIPATION IN THE AGRICULTURAL LAND RENTAL MARKET: EVIDENCE FROM RURAL HOUSEHOLDS IN VIETNAM**

**Abstract:** This study examines the barriers and drivers that influence household decisions

<sup>1</sup> Tác giả liên hệ, Email: [sonlam@ftu.edu.vn](mailto:sonlam@ftu.edu.vn)

to participate in the agricultural land rental market in Vietnam. Panel data consisting of 7,969 observations from rural households in Vietnam during the period 2014-2020 were analyzed using a quantitative approach based on the Multinomial Logit model. The findings reveal that uncertainty surrounding land rental agreements, particularly among older household heads, represents a significant barrier to market participation. More importantly, the study highlights the crucial role of provincial governments in addressing these obstacles, especially by ensuring legal certainty and providing mechanisms that support the market—both of which are essential enablers. This issue becomes even more urgent in the context of a strong labor shift from agriculture to non-agriculture sectors in Vietnam, providing a basis to promote an efficient and sustainable redistribution of agricultural land.

**Keywords:** Provincial Governance Quality, Agricultural Land Rental Market, Labor Transition, Vietnam

---

## 1. Giới thiệu

Ở Việt Nam những năm gần đây, quá trình chuyển giao đất nông nghiệp giữa các chủ thể sản xuất - phần lớn là các nông hộ quy mô nhỏ - đang phải đối mặt với nhiều rào cản (Tu & cộng sự, 2021). Mặc dù tình trạng manh mún ruộng đất vẫn khá phổ biến (Nguyen & cộng sự, 2023) và nhu cầu trao đổi đất nông nghiệp trên thị trường có xu hướng gia tăng, các hoạt động tích tụ và tập trung ruộng đất còn rất hạn chế (Tuan, 2023). Bên cạnh đó, tình trạng sử dụng đất nông nghiệp sai mục đích, khai thác kém hiệu quả, hoặc bỏ hoang đất ngày càng phổ biến, đặc biệt tại những địa phương có tốc độ đô thị hóa cao (Huyen & cộng sự, 2024; Hữu Chánh, 2022). Điều này không chỉ phản ánh sự mất cân đối ngày càng rõ nét giữa cung và cầu về sử dụng đất, mà còn cho thấy những bất cập mang tính hệ thống trong cơ chế điều tiết và phân bổ nguồn lực đất nông nghiệp.

Những vấn đề tương tự cũng được ghi nhận ở nhiều quốc gia đang phát triển, như Trung Quốc và Thái Lan, những nơi mà việc thiết kế và triển khai các chính sách thúc đẩy thị trường đất nông nghiệp còn gặp nhiều thách thức (Qiu & cộng sự, 2020; Tongrod & cộng sự, 2021). Tại Trung Quốc, mặc dù chính phủ đã nỗ lực cải cách nhằm tăng cường quyền sử dụng đất cho nông dân, nhưng các rào cản về pháp lý và thể chế - như các quy định chặt chẽ về mục đích sử dụng đất - vẫn cản trở sự phát triển của thị trường (Qiu & cộng sự, 2020). Tương tự, ở Thái Lan, thị trường thuê đất nông nghiệp cũng rất kém phát triển, bởi các rào cản như chi phí giao dịch cao và tâm lý tích lũy đất của nông dân (Promsopha, 2012; Duangbootsee, 2018). Những thách thức chung này cho thấy sự cần thiết phải nhận diện một cách đầy đủ các yếu tố then chốt ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường đất nông nghiệp, làm cơ sở cho việc thiết kế các chính sách phù hợp thúc đẩy quá trình tái phân bổ đất nông nghiệp một cách hiệu quả và bền vững.

Về lý thuyết, đất nông nghiệp có thể được trao đổi qua các hình thức như “dồn điền, đổi thửa” - một hình thức đổi ruộng giữa các hộ dân để canh tác được thuận tiện hơn và mua bán quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cả hai hình thức này đều có những hạn chế nhất định, do đất nông nghiệp là loại “hàng hóa” có tính đặc thù cao (Bradfield & cộng sự, 2020; Nguyen & cộng sự, 2020). Thứ nhất, “dồn điền, đổi thửa” được dựa trên sự đồng thuận giữa các hộ cùng địa bàn với một phạm vi hẹp, tính khả thi là rất thấp (Phạm & cộng sự, 2014). Thứ hai, giao dịch mua bán tuy linh hoạt hơn, nhưng bị cản trở bởi các quy định về hạn mức sử dụng đất (Huy & cộng sự, 2016), và sự bất định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của chính quyền địa phương (Deininger & cộng sự, 2014). Thứ ba, đất nông nghiệp gắn liền với sinh kế và tâm lý tích lũy của người dân nông thôn, khiến họ không dễ dàng từ bỏ quyền sử dụng (Promsopha, 2012; Nguyễn, 2017). Trong bối cảnh đó, phát

triển thị trường thuê đất nông nghiệp là một giải pháp khả thi và linh hoạt hơn (Zhang & cộng sự, 2018), đảm bảo tính công bằng và hiệu quả hơn, đặc biệt ở những nền kinh tế đang chuyển đổi (Le & cộng sự, 2013).

Về mặt hiệu quả, thị trường thuê đất nông nghiệp tạo điều kiện chuyển giao đất từ các hộ sản xuất kém hiệu quả hoặc không còn nhu cầu canh tác sang những hộ có năng lực cao hơn (Crookes & Lyne, 2003), qua đó thúc đẩy tích tụ và tập trung đất phục vụ sản xuất lớn. Bên cạnh đó, một thị trường thuê đất vận hành hiệu quả còn tăng cường khả năng tiếp cận đất của người dân, đặc biệt trong bối cảnh thị trường tín dụng nông thôn còn hạn chế, các hộ dân có ít cơ hội vay vốn để mua quyền sử dụng đất. Quan trọng hơn, việc thuê mượn đất còn giúp ngăn ngừa nguy cơ mất đất vĩnh viễn, là nguyên nhân hình thành tầng lớp nông dân không có đất (Le & cộng sự, 2013).

Ở Việt Nam, dưới tác động của quá trình chuyển đổi việc làm và đô thị hóa, nhu cầu thuê và cho thuê đất nông nghiệp đang có xu hướng gia tăng những năm gần đây. Tuy nhiên, thị trường thuê đất vẫn mang nặng tính phi chính thức, các giao dịch diễn ra một cách tự phát, không có văn bản chứng thực và thiếu cam kết về thời hạn thuê (Nguyễn, 2017). Nguyên nhân chủ yếu là các hộ sở hữu đất chưa thực sự tin tưởng vào khả năng thu hồi đất sau khi hết thời hạn cho thuê, đặc biệt khi bên thuê là các doanh nghiệp hoặc đối tác không quen biết (Phạm, 2022). Ngược lại, bên thuê đất cũng gặp khó khăn trong tiếp cận và đàm phán với nhiều hộ để gom được một diện tích đủ lớn và thời hạn thuê đủ dài, để đầu tư sản xuất quy mô lớn. Trong bối cảnh thiếu các cam kết đáng tin cậy và một cơ chế đảm bảo cho quá trình thực thi hợp đồng, các giao dịch thuê mượn đất thường bị cản trở, làm giảm động lực phát triển của thị trường.

Nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường thuê đất nông nghiệp là một chủ đề được quan tâm rộng rãi ở nhiều quốc gia (Zhang & cộng sự, 2022; Ayala-Cantu & Morando, 2020), với kỳ vọng tìm ra những giải pháp hiệu quả thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Tuy nhiên, một số yếu tố then chốt - như như sự lo ngại về tính không chắc chắn của các giao dịch và vai trò thúc đẩy của chính quyền cấp tỉnh - vẫn chưa được đề cập một cách toàn diện trong các nghiên cứu về bối cảnh Việt Nam.

Nghiên cứu này giải quyết khoảng trống trên đây bằng cách xây dựng một mô hình hồi quy đa thức với dữ liệu mảng để đánh giá tác động của các nhân tố đến sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường thuê đất nông nghiệp. Sử dụng dữ liệu khảo sát tiếp cận nguồn lực của hộ gia đình Việt Nam từ năm 2014 đến 2020, nghiên cứu tập trung vào hai câu hỏi chính. Một là tâm lý độ tuổi ảnh hưởng như thế nào đến quyết định hộ gia đình khi tham gia thị trường thuê đất nông nghiệp? Hai là chất lượng quản trị cấp tỉnh ảnh hưởng như thế nào đến các quyết định này?

Bằng cách trả lời hai câu hỏi nghiên cứu trên, bài báo hướng tới việc cung cấp bằng chứng thực nghiệm có giá trị tham khảo cho quá trình xây dựng các chính sách hỗ trợ phát triển thị trường đất nông nghiệp một cách hiệu quả, trong bối cảnh mất cân đối cung - cầu về đất ngày càng rõ nét do sự chuyển dịch cơ cấu việc làm của lao động nông thôn Việt Nam.

Cấu trúc của bài viết gồm 5 phần. Sau phần giới thiệu, phần 2 trình bày cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu về chủ đề bài viết. Phần 3 trình bày phương pháp nghiên cứu, bao gồm mô tả dữ liệu, giới thiệu mô hình và phương pháp ước lượng. Phần 4 thảo luận kết quả nghiên cứu. Cuối cùng, phần 5 đưa ra một số hàm ý chính sách và kết luận.

## **2. Tổng quan nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến sự tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp**

Mục này trình bày phân tích tổng quan về các nhân tố tác động đến sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường thuê đất nông nghiệp, tập trung vào bốn nhóm nhân tố chính là chuyển dịch lao động việc làm, nhân khẩu học và các đặc điểm hộ gia đình, một số đặc điểm đất đai và chất lượng quản trị cấp tỉnh.

### **2.1 Chuyển dịch lao động việc làm**

Chuyển dịch lao động - việc làm từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy nhu cầu trao đổi đất nông nghiệp. Theo Lewis (1954), quá trình công nghiệp hóa kéo sự dịch chuyển lao động từ khu vực nông nghiệp truyền thống sang công nghiệp hiện đại, làm thay đổi cấu trúc sử dụng lao động và tài nguyên đất đai ở nông thôn. Khi lao động rút khỏi nông nghiệp, nhu cầu canh tác sản xuất giảm ở một bộ phận hộ gia đình, tạo cơ hội tiếp cận cho các hộ và các tổ chức có nhu cầu mở rộng sản xuất thông qua các hình thức thuê mượn hoặc mua bán quyền sử dụng đất (Xu & cộng sự, 2025).

Zhou (2020) cho thấy bằng chứng về sự dịch chuyển lao động tác động rõ rệt đến các quyết định thuê, cho thuê đất của các hộ dân ở Trung Quốc. Nguyen & cộng sự (2021) cũng ghi nhận ảnh hưởng tích cực của sự gia tăng tỷ trọng việc làm phi nông nghiệp đến hoạt động cho thuê đất nông nghiệp tại Việt Nam, đặc biệt ở các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao. Kết luận tương tự cũng được tìm thấy trong các nghiên cứu của Che (2016) và Xu & cộng sự (2025).

### **2.2 Nhân khẩu học và các đặc điểm hộ gia đình**

Các đặc điểm nhân khẩu học như quy mô hộ, tuổi, giới tính và học vấn của chủ hộ có ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định tham gia thị trường thuê đất nông nghiệp của hộ gia đình. Bizimana (2011) cho thấy các chủ hộ trẻ thường năng động hơn và có nhu cầu cho thuê đất lớn hơn các chủ hộ lớn tuổi. Tại Ethiopia, Holden & cộng sự (2011), ghi nhận rằng giới tính có ảnh hưởng đáng kể: các chủ hộ nữ thường lựa chọn cho thuê đất, do giới hạn về thể lực và thời gian chăm sóc gia đình. Nghiên cứu của Udimal & cộng sự (2021) tại Trung Quốc cho thấy chủ hộ có trình độ học vấn cao thường thuê đất để mở rộng quy mô sản xuất. Những kết quả tương tự cũng được ghi nhận trong các nghiên cứu ở Việt Nam như Huy & cộng sự (2016) và Nguyen & cộng sự (2021).

Một số đặc điểm khác, như năng lực sản xuất và khả năng tài chính của hộ gia đình cũng đóng vai trò quan trọng: những hộ có năng lực sản xuất nông nghiệp cao thường thuê đất để mở rộng quy mô, trong khi các hộ có thu nhập thấp thường cho thuê đất để giảm gánh nặng về chi phí sản xuất (Zhang & cộng sự, 2018; Nguyen & cộng sự, 2021).

### **2.3 Các vấn đề liên quan đến đất đai**

Một số đặc điểm của quỹ đất, bao gồm số lượng thửa, diện tích bình quân mỗi thửa và bình quân đầu người, đều có ảnh hưởng đến các quyết định tham gia thị trường. Nghiên cứu của Yu & cộng sự (2020) ở Trung Quốc cho thấy, tình trạng phân mảnh đất đai tác động đáng kể đến hành vi thuê và cho thuê đất, khi các hộ tìm cách hợp thửa nhằm tạo ra diện tích canh tác lớn hơn. Phân mảnh ruộng đất cũng làm giảm hiệu quả sản xuất, từ đó gia tăng nhu cầu cho thuê đất (Deininger & cộng sự, 2012). Các kết luận tương tự cũng

được ghi nhận trong bối cảnh Việt Nam qua các nghiên cứu của Huy & cộng sự (2016) và Nguyen & cộng sự (2021).

## **2.4 Chất lượng quản trị cấp tỉnh**

*Chất lượng quản trị cấp tỉnh* - chỉ số đo mức độ hiệu quả, minh bạch và trách nhiệm giải trình trong hoạt động quản lý nhà nước tại cấp địa phương - đã được nhiều nghiên cứu xem xét trong mối liên hệ với hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp và hộ gia đình (Nguyen & cộng sự, 2021). Trong nghiên cứu này, quản trị của chính quyền cấp tỉnh, thể hiện chủ yếu ở các vai trò như quản lý đất đai và hỗ trợ thúc đẩy thị trường, được xác định có ảnh hưởng đáng kể đến sự tham gia của người dân vào thị trường thuê đất nông nghiệp.

Về vai trò quản lý đất đai, theo Ayala-Cantu & Morando (2020), chính quyền địa phương đảm bảo pháp lý thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giúp người dân yên tâm khi tham gia thị trường. Zhang & cộng sự (2022) cho thấy trong điều kiện pháp lý không đảm bảo, hoặc tồn tại tranh chấp về quyền sở hữu, các giao dịch thuê đất thường bị cản trở. Sự thiếu ổn định và minh bạch trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cùng với các quy định cứng nhắc về hạn mức sử dụng đất cũng là những rào cản quan trọng, như được ghi nhận của Huy & cộng sự (2016) với bối cảnh Việt Nam.

Về vai trò hỗ trợ thúc đẩy, nghiên cứu cho thấy chính quyền địa phương có ảnh hưởng chi phối đến các hoạt động thuê, cho thuê đất nông nghiệp. Tại Trung Quốc, Ma & cộng sự (2023) chỉ ra rằng, các chương trình phát triển hạ tầng và khuyến khích cải tạo đất do chính quyền phát động đã góp phần không nhỏ làm gia tăng nhu cầu thuê và cho thuê đất. Tương tự, Huy & cộng sự (2016) cũng cho thấy sự yếu kém trong thực thi chính sách đất đai làm gia tăng chi phí giao dịch và gây cản trở thị trường. Những kết quả này nhấn mạnh tầm quan trọng của các chính sách đất đai nói chung và năng lực quản trị cấp tỉnh nói riêng đối với sự phát triển của thị trường thuê đất nông nghiệp.

Các phân tích trên đã chỉ ra ảnh hưởng của một số yếu tố đến động lực tham gia thị trường thuê đất nông nghiệp, trong đó một số đã được đề cập trong các nghiên cứu gần đây ở Việt Nam. Tuy nhiên, các yếu tố điển hình như vấn đề tâm lý độ tuổi, hoặc chất lượng quản trị cấp tỉnh chưa được phân tích một cách sâu sắc và toàn diện trong bối cảnh Việt Nam, đặc biệt trong bối cảnh chuyển dịch lao động việc làm đang ngày càng mạnh mẽ. Việc làm rõ tác động của những yếu tố này là cần thiết để nhận diện chính xác về các rào cản và động lực thúc đẩy người dân tham gia thị trường thuê đất, làm cơ sở đề xuất các giải pháp phù hợp thúc đẩy sự phát triển hiệu quả và bền vững của thị trường.

## **3. Phương pháp nghiên cứu**

### **3.1 Dữ liệu**

Số liệu sử dụng trong nghiên cứu được khai thác từ khảo sát tiếp cận nguồn lực của hộ gia đình Việt Nam (VARHS) giai đoạn 2014-2020, kết hợp với các bộ dữ liệu về chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) và chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh (PAPI).

VARHS được khảo sát định kỳ hai năm một lần, do Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM) và một số đơn vị liên quan phối hợp thực hiện. Trong đó bao gồm các thông tin về đời sống và hoạt động sản xuất kinh doanh của các hộ gia đình tại 12 tỉnh đại diện cho các vùng kinh tế trọng điểm của cả nước, bao gồm: Lào Cai, Điện Biên,

Lai Châu, Phú Thọ, Hà Nội, Nghệ An, Quảng Nam, Lâm Đồng, Đắk Lắk, Đắk Nông, Khánh Hòa và Long An. PCI và PAPI lần lượt được thực hiện bởi Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI); Trung tâm nghiên cứu phát triển và hỗ trợ cộng đồng (CECODES) và một số tổ chức hỗ trợ. Hai bộ dữ liệu này thể hiện nhiều khía cạnh của chất lượng quản trị cấp tỉnh, dựa trên cảm nhận của doanh nghiệp và người dân trên địa bàn. Sau khi tổng hợp dữ liệu ở cấp hộ và làm sạch qua bốn kỳ điều tra (2014-2020), bộ dữ liệu cuối cùng gồm 7.969 quan sát được sử dụng trong phân tích.

### 3.2 Mô hình nghiên cứu

Để đánh giá tác động của các nhân tố đến sự tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp, mô hình hồi quy với biến phụ thuộc là biến định tính, thể hiện lựa chọn của hộ gia đình, bao gồm 3 nhóm là không tham gia thị trường (không thuê và không cho thuê đất nông nghiệp), thuê đất; và cho thuê đất. Do biến phụ thuộc có nhiều mức lựa chọn không thứ tự, nghiên cứu sử dụng mô hình logit đa thức để phân tích tác động của các yếu tố đến quyết định lựa chọn của hộ.

Mô hình *logit đa thức* (Multinomial Logit) là mở rộng của mô hình logit nhị phân, được sử dụng khi biến phụ thuộc là biến định tính có nhiều hơn hai mức lựa chọn không thứ tự, với giả định các lựa chọn là độc lập. Trong nghiên cứu này, biến phụ thuộc  $Y$  có ba mức lựa chọn ( $J = 1, 2, 3$ ), và mô hình logit đa thức mô tả xác suất lựa chọn phương án  $j$  cho hộ gia đình  $i$  (được ký hiệu là  $P(Y_i = j)$ ) có dạng như sau:

$$P(Y_i = j) = \frac{\exp(X_i \beta_j)}{1 + \sum_{k=1}^{J-1} \exp(X_i \beta_k)} \quad (1)$$

trong đó,  $X_i$  là véc tơ các biến giải thích đối với đối tượng  $i$ ;  $\beta_j$  là véc tơ hệ số ứng với lựa chọn  $j$ .

Trong Mô hình, đại lượng được quan tâm là tỷ lệ rủi ro tương đối “*rrr*” (relative risk ratio), thể hiện xác suất lựa chọn phương án  $m$  so với phương án  $n$  tại một giá trị nhất định của biến giải thích  $X$  (thường là giá trị trung bình của  $X$ ), được tính theo công thức:

$$rrr_{mn} = \frac{P(Y = m)}{P(Y = n)} = \frac{\exp(X \beta_m)}{\exp(X \beta_n)} \quad (2)$$

So sánh xác suất chọn giữa hai phương án được căn cứ vào  $rrr_{mn}$  như sau: nếu  $rrr_{mn}$  lớn hơn 1 thì xác suất hộ chọn phương án  $m$  cao hơn xác suất chọn phương án  $n$ , và nếu  $rrr_{mn}$  càng lớn thì chênh lệch xác suất càng rõ, tức hộ gia đình càng nghiêng về chọn phương án  $m$  thay vì chọn phương án  $n$ .

Các biến giải thích trong Mô hình (1) phân tích được mô tả trong Bảng 1. Biến *non\_farm* đo lường mức độ chuyển dịch sinh kế của hộ từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp, dự kiến làm thay đổi nhu cầu sử dụng đất và thúc đẩy hộ tham gia thị trường thuê đất. Các biến *GOV\_qsdd*, *GOV\_htdn*, *GOV\_gntt*, *GOV\_cpkct* phản ánh chất lượng quản trị cấp tỉnh, được kỳ vọng tạo động lực tích cực cho hộ tham gia thị trường. Tất cả được đo lường cùng thời điểm với biến phụ thuộc và các biến độc lập khác, vì trong bối cảnh thị

trường còn nhiều rào cản, sự hỗ trợ hay hạn chế từ chính sách và cơ quan quản lý có thể tác động trực tiếp, tức thời đến quyết định tham gia thị trường của hộ gia đình.

**Bảng 1. Các biến số sử dụng trong Mô hình (1)**

Tên biến	Định nghĩa biến	Nguồn	Đơn vị đo	Lý do đưa vào mô hình
Y	Biến định tính với 03 giá trị: 1-không thuê và không cho thuê đất; 2- thuê đất; 3- cho thuê đất	VARHS		Biến phụ thuộc, thể hiện lựa chọn của hộ gia đình tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp.
Non_farm	Tỷ lệ thu nhập phi nông nghiệp trong tổng thu nhập hộ gia đình	VARHS	%	Chuyển đổi việc làm ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng đất, có thể tác động đến các lựa chọn thuê đất hoặc cho thuê đất.
GOV_qsdd	Chỉ số đánh giá chất lượng “dịch vụ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất” cấp tỉnh	PAPI	Đơn vị	Đảm bảo quyền sử dụng đất có thể tăng độ tin cậy của hợp đồng thuê đất và ảnh hưởng đến động lực gia nhập thị trường.
GOV_htdn	Chỉ số đánh giá chất lượng “dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp” cấp tỉnh	PCI	Đơn vị	Cải thiện dịch vụ hỗ trợ giúp thu hút doanh nghiệp đầu tư vào sản xuất nông nghiệp, ảnh hưởng đến cung cầu đất nông nghiệp.
GOV_gntt	Chỉ số đánh giá về “chi phí gia nhập thị trường” cấp tỉnh	PCI	Đơn vị	Cải thiện chi phí gia nhập thị trường tạo thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh liên quan đến nông nghiệp, ảnh hưởng đến động lực tham gia thị trường.
GOV_cp-kct	Chỉ số đánh giá về “chi phí không chính thức” của chính quyền tỉnh	PCI	Đơn vị	Sự liêm chính và minh bạch của chính quyền tỉnh làm gia tăng lòng tin, tạo động lực thúc đẩy người dân tham gia thị trường.

**Bảng 1. Các biến số sử dụng trong Mô hình (1) (tiếp theo)**

Tên biến	Định nghĩa biến	Nguồn	Đơn vị đo	Lý do đưa vào mô hình
Hh_age	Tuổi của chủ hộ	VARHS	Tuổi	Chủ hộ đóng vai trò quan trọng trong các quyết định sản xuất kinh doanh, trong đó bao gồm các lựa chọn tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp.
Hh_edu	Học vấn của chủ hộ, với 03 nhóm: 1-Tiểu học trở xuống; 2-Trung học cơ sở đến trung học phổ thông; 3-Cao đẳng, đại học trở lên	VARHS		Học vấn thể hiện nhận thức của chủ hộ, có thể ảnh hưởng đến lựa chọn của hộ gia đình về việc tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp.
Ln_income	Logarit tự nhiên của thu nhập bình quân đầu người hộ gia đình	VARHS	Nghìn VNĐ/người	Thu nhập có thể ảnh hưởng đến các quyết định thuê và cho thuê đất.
Ln_land	Logarit tự nhiên của tổng diện tích đất bình quân đầu người	VARHS	m <sup>2</sup>	Diện tích đất ảnh hưởng đến quyết định thuê hoặc cho thuê đất để tối ưu hóa nguồn lực hoặc mở rộng quy mô.
N-plot	Số thửa đất hộ quản lý và sử dụng	VARHS	Đơn vị	Các hộ sở hữu nhiều mảnh đất thì nhu cầu thuê hoặc cho thuê đất có thể cao hơn.
Land_price	Logarit của giá đất thuê bình quân mỗi mét vuông ở địa phương (cấp tỉnh).	VARHS	Nghìn đồng /m <sup>2</sup>	Giá thuê đất cao có thể làm tăng nhu cầu cho thuê, và làm giảm động lực thuê đất.

*Nguồn: Tổng hợp của nhóm tác giả*

Một số thống kê cơ bản của các biến số trên bộ số liệu gồm 63 tỉnh, thành phố trong các năm 2016, 2018, 2020 và 2022 được báo cáo trong Bảng 2.

**Bảng 2. Thống kê mô tả các biến số**

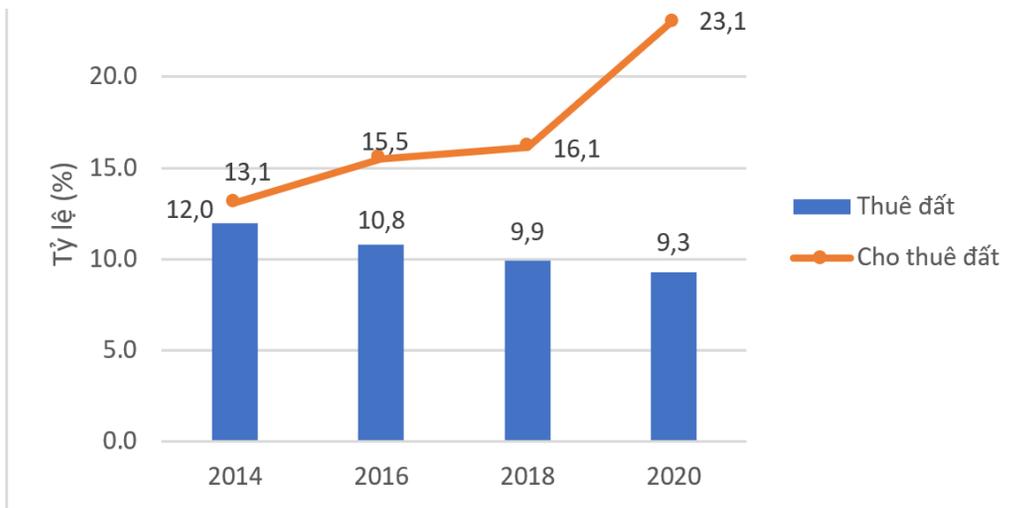
<b>Biến số</b>	<b>Số quan sát</b>	<b>Trung bình</b>	<b>Độ phân tán</b>	<b>Nhỏ nhất</b>	<b>Lớn nhất</b>
Y	7,969	1,517	0,802	1	3
Non_farm	7,969	70,895	30,564	0	100
GOV_qsdd	7,969	1,642	0,129	1,311	1,890
GOV_htdn	7,969	6,255	0,679	4,549	7,494
GOV_gntt	7,969	7,851	0,636	6,518	8,902
GOV_cpket	7,969	5,588	0,996	2,809	7,639
Hh_age	7,969	54,378	13,242	18	95
Hh_edu	7,969	1,575	0,551	1	3
Ln_income	7,969	10,170	0,827	3,752	15,105
Ln_land	7,969	6,939	1,186	2,442	10,892
N-plot	7,969	4,106	2,555	1	20
Land_price	7,969	-0,226	0,923	-2,791	2,556

*Nguồn: Tổng hợp của nhóm tác giả*

## 4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

### 4.1 Sự tham gia của hộ gia đình và một số đặc điểm của các giao dịch thuê đất nông nghiệp

Kết quả tính toán từ bộ dữ liệu nghiên cứu cho thấy, giai đoạn giai đoạn 2014-2020, tỷ lệ hộ cho thuê đất nông nghiệp có xu hướng tăng đều qua các năm, từ 13,1% năm 2014 lên 23,1% vào năm 2020. Trong khi đó, tỷ lệ hộ thuê đất nông nghiệp có xu hướng giảm, từ 12,0% năm 2014 xuống còn 9,3% năm 2020. Chênh lệch giữa tỷ lệ cho thuê và thuê đất tăng từ 1,1 điểm phần trăm năm 2014 lên 13,8 điểm phần trăm vào năm 2020, cho thấy sự tham gia ngày càng hạn chế của các hộ gia đình vào các hoạt động sản xuất nông nghiệp (Hình 1).



Hình 1. Mức độ tham gia của hộ gia đình vào thị trường thuê đất nông nghiệp, 2014-2020

Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả

Trong nhóm đối tượng thuê đất, phần lớn là các hộ gia đình có quan hệ họ hàng hoặc bạn bè với đối tượng cho thuê, chiếm tới 72,4% tổng số giao dịch, trong khi đối tượng thuê là các doanh nghiệp hoặc tổ chức chiếm tỷ lệ không đáng kể (khoảng 3,2%) (Bảng 3). Điều này cho thấy thị trường thuê đất còn kém thu hút và tồn tại nhiều rào cản đối với nhóm doanh nghiệp.

Bảng 3. Một số đặc điểm của các giao dịch thuê đất nông nghiệp

Một số chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)
<i>Các đối tượng thuê đất</i>	
Họ hàng, bạn bè	72,4
Hộ khác	24,5
Doanh nghiệp, tổ chức	3,1
<i>Các đặc điểm của giao dịch thuê đất nông nghiệp</i>	

**Bảng 3. Một số đặc điểm của các giao dịch thuê đất nông nghiệp (tiếp theo)**

Một số chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)
Thỏa thuận miệng	85,7
Không xác định thời hạn	97,4

*Nguồn: Tính toán của nhóm tác giả*

Sự bất định trong các thỏa thuận thuê đất cũng là một rào cản đáng kể đối với sự tham gia thị trường. Có tới 97,4% giao dịch thuê đất nông nghiệp không xác định thời hạn thuê và khoảng 85,7% được thực hiện dưới hình thức thỏa thuận miệng, tức là không có hợp đồng văn bản hoặc có sự chứng nhận của các cơ quan hữu trách (Bảng 3). Điều đó thể hiện khá rõ nét tính chất phi chính thức của thị trường thuê đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay. Trong đó, các giao dịch chủ yếu dựa trên quan hệ cá nhân, thỏa thuận không chặt chẽ và thiếu tin cậy, thay vì vận hành theo một cơ chế thị trường minh bạch, chuyên nghiệp và được bảo đảm pháp lý một cách rõ ràng.

#### 4.2 Các nhân tố tác động đến sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường thuê đất nông nghiệp

Bảng 3 gồm hai phần, trình bày kết quả ước lượng tương ứng với hai phương án lựa chọn: “thuê đất” và “cho thuê đất”. Các kết quả này sẽ được so sánh với phương án cơ sở “không tham gia thị trường”. Cột hệ số “” thể hiện tác động biên của từng yếu tố đến tỷ lệ rủi ro tương đối (nghĩa là xác suất lựa chọn phương án tương ứng so với phương án cơ sở). Cột “” là giá trị thống kê kiểm định mức ý nghĩa của hệ số ước lượng. Do các hệ số trong cột “” luôn mang giá trị dương, và thay vì so sánh hệ số này với số 0, ta sẽ xem xét dấu của thống kê “” để xác định chiều tác động của các biến số đến xác suất lựa chọn giá trị của biến phụ thuộc trong mỗi phương án.

**Bảng 4. Kết quả ước lượng mô hình (1)**

Biến số	Lựa chọn thuê đất		Lựa chọn cho thuê đất	
	Hệ số rrr	Thống kê t	Hệ số rrr	Thống kê t
<i>Non_farm</i>	1,007	1,51	1,028***	5,01
<i>GOV_qsdd</i>	5,047*	1,65	13,694***	3,71
<i>GOV_htdn</i>	2,054***	4,22	1,295**	1,89
<i>GOV_gntt</i>	1,084	0,40	1,309**	1,98
<i>GOV_cpkct</i>	1,511***	2,46	1,959***	5,98
<i>Hh_age</i>	1,398**	2,27	0,876*	-1,84
<i>Hh_age2</i>	0,997***	-2,42	1,001**	2,16
<i>Hh_edu_2</i>	1,859***	2,37	1,231	0,95
<i>Hh_edu_3</i>	5,625	1,47	2,944	1,65
<i>Ln_income</i>	0,684***	-2,40	0,990	-0,09
<i>Ln_land</i>	5,491***	6,86	1,923***	5,31
<i>N_plot</i>	2,094***	5,05	1,163***	2,97

**Bảng 4. Kết quả ước lượng mô hình (1) (tiếp theo)**

Biến số	Lựa chọn thuê đất		Lựa chọn cho thuê đất	
	Hệ số rrr	Thống kê t	Hệ số rrr	Thống kê t
<i>Land_price</i>	0,668***	-3,81	1,099	1,13

Chú thích: \*\*\*, \*\*, \* biểu thị các mức ý nghĩa thống kê tương ứng 1%, 5% và 10%.

Nguồn: Tổng hợp của nhóm tác giả

Kết quả ước lượng của mô hình (1) trong Bảng 3, cho thấy một số điểm đáng chú ý như sau:

Hệ số ước lượng của biến *non\_farm* mang giá trị dương và có ý nghĩa thống kê trong mô hình “cho thuê đất”, nhưng không có ý nghĩa thống kê trong mô hình “thuê đất”. Điều này cho thấy các hộ gia đình tham gia vào hoạt động phi nông nghiệp có xu hướng cho thuê đất nhiều hơn. Kết quả này phù hợp với Nguyen & cộng sự (2021), bởi việc tham gia phi nông nghiệp thường làm giảm nhu cầu sử dụng đất do thiếu hụt lao động, từ đó làm tăng khả năng cho thuê đất. Ngược lại, chưa có bằng chứng cho thấy việc tham gia việc làm phi nông nghiệp ảnh hưởng đến động lực thuê đất của các hộ gia đình để mở rộng sản xuất.

Hệ số ước lượng của *GOV\_qsdd* mang dấu dương và có ý nghĩa thống kê trong cả hai lựa chọn “thuê đất” và “cho thuê đất”, với độ lớn lần lượt là 4,98 và 13,33 đơn vị. Điều này cho thấy rằng, khi *GOV\_qsdd* tăng thêm 1 điểm, xác suất hộ gia đình lựa chọn “thuê đất” và “cho thuê đất” tăng tương ứng 4.98 lần và 13.33 lần so với xác suất lựa chọn “không tham gia thị trường”. Đáng chú ý, hệ số của *GOV\_qsdd* trong lựa chọn “cho thuê đất” lớn hơn đáng kể so với “thuê đất”, cho thấy sự cải thiện trong dịch vụ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương là nhân tố thúc đẩy mạnh mẽ sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường, đặc biệt là lựa chọn cho thuê đất. Kết quả này phù hợp và làm sâu sắc hơn các kết luận đã có về thị trường thuê đất nông nghiệp ở Việt Nam của Ayala-Cantu & Morando (2020).

Hệ số của các biến *GOV\_htdn*, *GOV\_gntt* và *GOV\_cpkct* đều mang dấu dương và có ý nghĩa thống kê ở cả hai lựa chọn, ngoại trừ *GOV\_gntt* không có ý nghĩa thống kê với lựa chọn “thuê đất”. Kết quả này cho thấy ảnh hưởng quan trọng của chất lượng quản trị cấp tỉnh đối với sự phát triển của thị trường thuê đất nông nghiệp, đặc biệt là vai trò hỗ trợ thị trường thông qua việc cải thiện các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, đơn giản hóa hồ sơ thủ tục và tăng cường tính minh bạch, liêm chính trong quản lý.

Về ảnh hưởng của nhân khẩu học, đáng chú ý là hệ số của *hh\_age* mang dấu dương trong lựa chọn “thuê đất” và dấu âm trong lựa chọn “cho thuê đất”; hệ số của *hh\_age2* ngược dấu với *hh\_age*, và tất cả đều có ý nghĩa thống kê ở cả hai lựa chọn, cho thấy tuổi làm tăng động cơ tích lũy đất và tác động này giảm dần theo độ tuổi. Điều này là bởi người lớn tuổi thường có thời gian dài hơn gắn bó với sinh kế nông nghiệp, khả năng chuyển đổi việc làm cũng thấp hơn, và đặc biệt tâm lý tích lũy đất để dự phòng rủi ro ở nhóm tuổi này cũng lớn hơn, do đó xu hướng lựa chọn thuê đất và đồng thời hạn chế cho thuê đất cũng cao hơn. Ngoài ra, hệ số ước lượng của *hh\_edu* trong cả hai lựa chọn đều không có ý nghĩa thống kê, ngoại trừ *hh\_edu\_2* với lựa chọn “thuê đất”, cho thấy bằng chứng chưa rõ ràng về ảnh hưởng của học vấn đến lựa chọn tham gia thị trường của hộ

gia đình. Những kết quả này nhìn chung phù hợp với kết luận từ các nghiên cứu trước đó về cùng chủ đề như Bizimana (2011) và Holden & cộng sự (2011).

Hệ số ước lượng của các biến kiểm soát trong mô hình nhìn chung phù hợp với kỳ vọng. Cụ thể,  $ln\_land$  và  $n\_plot$  có hệ số dương và có ý nghĩa thống kê trong cả hai lựa chọn “thuê đất” và “cho thuê đất”, cho thấy quy mô và mức độ phân mảnh đất càng lớn thì hộ càng có xu hướng tham gia thị trường để cơ cấu lại và tập trung đất đai. Biến  $ln\_income$  có hệ số âm và có ý nghĩa thống kê trong lựa chọn “thuê đất”, cho thấy mức độ gắn bó với ruộng đất giảm theo thu nhập. Cuối cùng, biến  $land\_price$  có hệ số âm và có ý nghĩa thống kê trong lựa chọn “thuê đất”, cho thấy giá thuê đất cao là một trong những yếu tố làm giảm động lực thuê đất nông nghiệp của hộ gia đình.

## 5. Hàm ý chính sách và kết luận

Bài viết cung cấp một nghiên cứu thực nghiệm nhằm phân tích các rào cản và động lực thúc đẩy hộ gia đình tham gia vào thị trường thuê đất nông nghiệp ở Việt Nam. Trong bối cảnh lao động ngày càng dịch chuyển ra khỏi khu vực sản xuất nông nghiệp, sự tham gia của hộ gia đình vào thị trường thuê đất nông nghiệp vẫn còn hạn chế. Vì vậy, nhận diện các rào cản và các động lực thúc đẩy sự tham gia vào thị trường là việc làm cần thiết và có ý nghĩa. Kết quả nghiên cứu góp phần gợi mở các đề xuất chính sách quan trọng nhằm phát triển thị trường đất nông nghiệp theo hướng hiệu quả hơn, qua đó nâng cao khả năng phân bổ và sử dụng tối ưu nguồn lực đất đai.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, sự bất định trong các thỏa thuận thuê đất là một rào cản đáng kể đối với việc tham gia thị trường thuê đất nông nghiệp, đặc biệt là với các chủ hộ lớn tuổi. Sự bất định này không chỉ bắt nguồn từ thói quen, nếp nghĩ của người dân, mà còn xuất phát từ những bất cập trong công tác quản lý đất đai ở cấp địa phương. Nghiên cứu cũng chỉ ra rằng, chính quyền cấp tỉnh đóng vai trò then chốt trong việc tháo gỡ các rào cản của thị trường thông qua việc bảo đảm quyền sử dụng đất, hỗ trợ người dân và doanh nghiệp tiếp cận thị trường, nâng cao tính minh bạch trong quản lý và đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm giảm chi phí giao dịch.

Để thúc đẩy sự phát triển của thị trường thuê đất nông nghiệp, cần triển khai đồng bộ các cải cách thể chế và nâng cao hiệu quả quản trị cấp tỉnh, đặc biệt phát huy vai trò chủ động, linh hoạt của chính quyền địa phương trong điều hành. Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất nhằm giảm thiểu rủi ro và tăng độ tin cậy cho các giao dịch. Thứ hai, duy trì sự ổn định và minh bạch trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; đồng thời rà soát, điều chỉnh các quy định cứng nhắc về mục đích sử dụng theo hướng linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Thứ ba, tăng cường vai trò điều phối và hỗ trợ thị trường của chính quyền cấp tỉnh, thông qua việc thúc đẩy mô hình “ngân hàng đất nông nghiệp” - một tổ chức trung gian do Nhà nước hoặc đơn vị được ủy quyền thành lập, có chức năng tiếp nhận đất nông nghiệp từ hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu canh tác (thông qua giao, cho thuê, ký gửi,...) và quản lý, phân bổ lại cho các tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc sử dụng vào các mục đích sản xuất nông nghiệp hiệu quả hơn. Thứ tư, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai theo hướng đơn giản hóa, số hóa và minh bạch hóa, nhằm giảm chi phí giao dịch và rủi ro pháp lý trong hợp đồng thuê đất. Những giải pháp này không chỉ góp phần khắc phục tình trạng bất định - vốn là rào cản lớn đối với người dân khi tham gia thị trường - mà còn củng cố niềm tin thể chế, tạo nền tảng ổn định cho sự phát triển minh bạch, hiệu quả và bền vững.

**Lời ghi nhận:** Bài viết là sản phẩm nghiên cứu được tài trợ thuộc đề tài mã số NEU1-2024.17 của Đại học Kinh tế Quốc dân.

### **Tài liệu tham khảo**

- Ayala-Cantu, L. & Morando, B. (2020), “Rental markets, gender, and land certificates: evidence from Vietnam”, *Food Policy*, Vol. 94, 101842.
- Bizimana, C. (2011), “Determinants of land rental markets: theory and econometric evidence from rural Rwanda”, *Journal of Development and Agricultural Economics*, Vol. 3 No. 4, pp. 183-189.
- Chang, H., Ai, P. & Li, Y. (2018), “Land tenure policy and off-farm employment in rural China”, *IZA Journal of Development and Migration*, Vol. 8, pp. 1-28.
- Che, Y. (2016), “Off-farm employment and land rental behavior: evidence from rural China”, *China Agricultural Economic Review*, Vol. 8 No. 1, pp. 37-54.
- Crookes, T.J. & Lyne, M.C. (2003), “Efficiency and equity gains in the rental market for arable land: observations from a communal area of KwaZulu-Natal, South Africa”, *Development Southern Africa*, Vol. 20 No. 5, pp. 579-593.
- De Bruin, S., Dengerink, J. & van Vliet, J. (2021), “Urbanisation as driver of food system transformation and opportunities for rural livelihoods”, *Food Security*, Vol. 13 No. 4, pp. 781-798.
- Deininger, K., Savastano, S. & Carletto, C. (2012), “Land fragmentation, cropland abandonment, and land market operation in Albania”, *World Development*, Vol. 40 No. 10, pp. 2108-2122.
- Deininger, K., Songqing, J., Fang, X. & Jikun, H. (2014), “Moving off the farm: land institutions to facilitate structural transformation and agricultural productivity growth in China”, *World Development*, Vol. 59, pp. 505-520.
- Duangbootsee, U. (2018), *The Land Rental Market in Thai Agriculture and Its Impact on Household Welfare*, Unpublished Manuscript.
- Huy, H.T., Lyne, M., Ratna, N. & Nuthall, P. (2016), “Drivers of transaction costs affecting participation in the rental market for cropland in Vietnam”, *Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, Vol. 60 No. 3, pp. 476-492.
- Holden, S.T., Deininger, K. & Ghebru, H. (2011), “Tenure insecurity, gender, low-cost land certification and land rental market participation in Ethiopia”, *The Journal of Development Studies*, Vol. 47 No. 1, pp. 31-47.
- Huyen, P.T.T. & Giang, P.Q. (2024), “Agricultural land use in Vietnam in the context of urbanization: status and policy implications”, *Environmental & Socio-Economic Studies*, Vol. 12 No. 1, pp. 51-62.
- Jin, S. & Deininger, K. (2009), “Land rental markets in the process of rural structural transformation: productivity and equity impacts from China”, *Journal of Comparative Economics*, Vol. 37 No. 4, pp. 629-646.
- Le, V., Lyne, M., Ratna, N. & Nuthall, P. (2013), “The rental market for farmland in

- Vietnam's mountainous North Central Coast region: outcomes and constraints”, *Mountain Research and Development*, Vol. 33 No. 4, pp. 416-423.
- Ma, H., Zhu, H., Ren, S., Liu, R. & Qiao, C. (2023), “The impact of government-led farmland construction on market-oriented farmland transfer—evidence from Shandong, China”, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, Vol. 20 No. 4, 3701.
- Nguyen, C.V., Giang, L.T., Tran, A.N. & Do, H.T. (2019), “Do good governance and public administration improve economic growth and poverty reduction? The case of Vietnam”, *International Public Management Journal*, Vol. 24 No. 1, pp. 131-161.
- Nguyen, T.H.T., Thai, T.Q.N., Tran, V.T., Pham, T.P., Doan, Q.C., Vu, K.H. & Bui, Q.T. (2020), “Land consolidation at the household level in the Red River Delta, Vietnam”, *Land*, Vol. 9 No. 6, 196.
- Nguyen, T.T., Tran, V.T., Nguyen, T.T. & Grote, U. (2021), “Farming efficiency, cropland rental market and income effect: evidence from panel data for rural Central Vietnam”, *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 48 No. 1, pp. 207-248.
- Nguyen, Y.H.T., Tran, T.Q., Hoang, D.T., Tran, T.M.T. & Nguyen, T. (2023), “Does land fragmentation affect household livelihood choice in rural Vietnam?”, *Economic Alternatives*, Vol. 2, pp. 256-272.
- Nguyễn, T.H.Y. (2017), “Nghiên cứu thực trạng và đề xuất một số giải pháp tích tụ, tập trung đất đai nhằm phát triển nông nghiệp quy mô lớn ở nước ta”, *Tạp chí Khoa học Mỏ - Địa chất*, Tập 58, Số 6, tr. 50-58.
- Phạm, T.Q., Nguyễn, B.L. & Nguyễn, T.K.O. (2014), “Đánh giá thực trạng công tác dồn điền đổi thửa tại huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, Số 1, tr. 116-122.
- Phạm, V.D. (2022), “Cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp: nhìn từ thực tiễn tỉnh Hà Nam”, *Tạp chí Cộng sản*, <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/825763/cho-thue-quyen-su-dung-dat-nong-nghiep--nhin-tu-thuc-tien-tinh-ha-nam-%28ky-2%29.aspx>, truy cập ngày 13/06/2025.
- Promsopha, G. (2012), *Land Ownership as a Safety Net and Land Sales: a Study Among Rural-Urban Migrants in Thailand*, Unpublished Manuscript, Aix-Marseille University, Aix en Provence.
- Qiu, T., Luo, B., Li, S. & He, Q. (2020), “Does the basic farmland preservation hinder land transfers in rural China?”, *China Agricultural Economic Review*, Vol. 12 No. 1, pp. 39-56.
- Thao, N.T.P., Duc, P.M., Lan, N.T., Anh, N.T.L. & Huong, P.T.T. (2028), “High-tech agriculture in Vietnam: drivers for farmers’ investment intention”, *Journal of Economic Development*, Special Issue No. 1, pp. 181-196.
- Tongrod, H., Srisorn, W. & Chayanon, S. (2021), “The impact of agriculture land reform policy implementation: a case study of Pakphanang District Nakhon Si Thammarat Province”, *Journal of Legal Entity Management and Local Innovation*, Vol. 7 No. 8, pp. 1-10.

- Tu, V.H., Kopp, S.W., Trang, N.T., Hong, N.B. & Yabe, M. (2021), “Land accumulation: an option for improving technical and environmental efficiencies of rice production in the Vietnamese Mekong Delta”, *Land Use Policy*, Vol. 108, 105678.
- Tuan, N.T. (2023), “Land tenure and land acquisition enforcement in Vietnam”, *Sage Open*, Vol. 13 No. 1, 21582440231163102.
- Udimal, T.B., Peng, Z. & Guillaume, N. (2021), “Farmland lease options in rural China: key determinants and policy implications”, *Asia-Pacific Journal of Rural Development*, Vol. 31 No. 2, pp. 218-233.