

---

# VAI TRÒ CỦA GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA CÁC NÔNG HỘ VIỆT NAM

**Kiều Nguyệt Kim**

*Học viện Ngân hàng*

*Email: kimkn@hvn.edu.vn*

**Nguyễn Thị Minh**

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Email: minhkthn@gmail.com*

Mã bài: JED - 231220

Ngày nhận: 23/12/2020

Ngày nhận bản sửa: 28/03/2021

Ngày duyệt đăng: 05/10/2021

## **Tóm tắt:**

*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vai trò quan trọng trong sản xuất nông nghiệp vì nó ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của nông dân, và do đó ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất. Bài báo này tập trung phân tích tác động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến hành vi đầu tư của các nông hộ bằng phương pháp dữ liệu mảng đa mức và hồi quy phi tham số. Với bộ dữ liệu VARHS năm 2012 và 2018, kết quả cho thấy, trong cả hai mô hình, các hộ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều khả năng đầu tư hơn vào đất của họ, sau khi kiểm soát các yếu tố khác như chất lượng đất, thu nhập của hộ gia đình và các yếu tố liên quan. Tuổi, giới tính và học vấn của chủ hộ có tác động rõ rệt đến quyết định đầu tư. Ngoài ra, vai trò của quản trị địa phương cũng có tác động đáng kể đến quyết định này. Từ kết quả đó, chúng tôi đề xuất một số kiến nghị về chính sách đất đai.*

**Từ khóa:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dữ liệu mảng đa mức, hồi quy phi tham số.

**Mã JEL:** Q15, C23.

## **The role of land use right certificate in farmers' investment decisions in Vietnam**

### **Abstract:**

*Land use right certificate plays an important role in agricultural production as it affects farmers' decisions on investment, and hence, production efficiency. This paper focuses on analyzing the impact of land use right certificate on investment behavior of households using a multilevel regression model and non-parametric regression. With VARHS 2012 and 2018 datasets, the results show that, in both models, households with land use right certificates are more likely to invest more on their land, after controlling for other factors such as land quality, household income and other related factors. Age, gender, and education of household's head have a significant impact on the investment decision. In addition, local governance also has a significant impact on this decision. Based on the results, we propose some recommendations on land right policy.*

**Keywords:** land use right certificate, multilevel model, non-parametric regression.

**JEL Code:** Q15, C23.

## **1. Đặt vấn đề**

Vai trò của quyền sử dụng đất đối với quá trình đầu tư nhằm nâng cao năng suất trồng trọt ở các nước đang phát triển khá phổ biến trong các tài liệu kinh tế. Đối với Việt Nam, đất đai cũng giữ vai trò trọng tâm trong sự phát triển kinh tế - xã hội, do đó mối liên hệ giữa và đầu tư quyền sử dụng đất nhằm nâng cao năng suất cây trồng đã thu hút sự quan tâm của các nhà nghiên cứu cũng như các nhà hoạch định chính sách. Việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp từ tập thể sang cá nhân và hộ gia đình ở Việt Nam bắt đầu vào năm

---

1988, và là một yếu tố then chốt của công cuộc Đổi mới. Đến năm 1993, quyền sử dụng đất được tăng cường hơn nữa khi một bộ luật lớn về đất đai được khởi xướng, trong đó người sử dụng đất có quyền bán, cho thuê, trao đổi, thừa kế và thế chấp các mảnh đất của mình. Sự thay đổi này được coi là một động lực quan trọng trong tăng trưởng kinh tế nông thôn (Pingali & Vo, 1992; Deininger & Jin, 2008; Newman & cộng sự, 2015). Chính sách phân phối lại đất đai của đất nước ở một mức độ nào đó đã thành công trong việc giảm bất bình đẳng đất đai và tăng hiệu quả kinh tế nông nghiệp (Khai & cộng sự, 2013).

Các nghiên cứu về ảnh hưởng của quyền sử dụng đất đối với đầu tư và năng suất nông nghiệp đã nhận được sự quan tâm rất lớn. Trên cơ sở lý thuyết, ba lập luận chính được đưa ra để xem xét mối liên hệ giữa bảo đảm quyền sử dụng và đầu tư. Đầu tiên, quyền sử dụng đất an toàn sẽ đảm bảo cho nông dân thực hiện đầu tư cải tạo và bảo tồn đất, vì không sợ bị tước đoạt. Theo Banerjee & Ghatak (2004), kết quả của các khoản đầu tư cải tạo đất thường nhận được với độ trễ về thời gian, nếu người sử dụng đất bị thu hồi đất trong giai đoạn này, họ sẽ chỉ được hưởng một phần lợi ích như đã dự kiến. Điều đó có thể khiến nông dân đầu tư thấp hơn cho cùng một đơn vị cây trồng. Đây là một luận điểm quan trọng và có ý nghĩa đặc biệt với Việt Nam, nơi đất trồng trọt thường xuyên bị thu hồi ngoài mong muốn của nông dân và các tranh chấp liên quan đến đất đai vẫn xảy ra ở nhiều địa phương.

Thứ hai, quyền sử dụng đất an toàn có hiệu ứng tích cực trong tín dụng và tích lũy vốn. Cụ thể, các trang trại có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể dùng làm tài sản thế chấp để vay các khoản ngắn hoặc dài hạn. Feder & Feeny (1991) cho rằng quyền đất đai được bảo đảm sẽ dễ dàng hơn để đất đai trở thành tài sản thế chấp cho các khoản vay đầu tư nông nghiệp. Deininger (2003) lưu ý quyền tài sản ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế bởi nếu đảm bảo được quyền sở hữu tài sản sẽ làm tăng động lực đầu tư của các hộ gia đình và thường sẽ cung cấp cho họ khả năng tiếp cận tín dụng tốt hơn, điều đó không chỉ giúp họ thực hiện các khoản đầu tư mà còn cung cấp và bảo đảm một khoản dự trữ trong trường hợp cần thiết. Đối với nông dân Việt Nam, điều này có ý nghĩa rất lớn, vì phần lớn nông dân có thu nhập thấp hơn mặt bằng chung của xã hội nên sự tích lũy vốn dành cho sản xuất rất nhỏ. Việc đảm bảo về quyền sử dụng đất sẽ khiến nông dân tiếp cận với tín dụng để đầu tư sản xuất tốt hơn.

Vai trò thứ ba của quyền sử dụng đất là những tác động đến năng suất sử dụng đất thông qua hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, khi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng, nông dân sẽ an tâm hơn khi thuê đất, chuyển nhượng hoặc mua bán. Điều này giúp việc sử dụng đất linh hoạt hơn và nông dân dễ dàng bán hoặc thuê đất hơn, từ đó sẽ có nhiều khả năng tốt cho đầu tư vào các biện pháp cải tạo đất. Deininger & Jin (2008) cho rằng những hạn chế về quyền đất đai từ chính phủ thường dẫn đến hiệu quả thấp trong nỗ lực tăng cường chuyển giao đất. Ở Việt Nam, ngay cả khi đã có giấy chứng nhận về đất đai thì cơ sở hạ tầng cơ bản vẫn chưa đủ để quá trình quản lý đất đai vận hành hiệu quả: các dịch vụ quản lý đất đai còn nhiều hạn chế, do thiếu thông tin hoặc nhận thức cộng đồng, bên cạnh đó những hạn chế về năng lực cán bộ quản lý đất đai, nhất là ở cấp xã và cấp huyện, khiến thị trường đất nông nghiệp phát triển chậm (World Bank, 2009).

Tầm quan trọng của quyền sử dụng đất trong quyết định đầu tư của các nông hộ đã được chứng minh qua nhiều nghiên cứu thực nghiệm. Đặc biệt, ở các nước đang phát triển, nghiên cứu của Bresciani & Ballesteros (2008) hay Abdulai & cộng sự (2011) khẳng định, quyền sử dụng càng được xác lập thì rủi ro của đầu tư trên mảnh đất càng được giảm thiểu, người sử dụng đất sẽ có nhiều lựa chọn đầu tư hơn, do đó sẽ có giải pháp tốt hơn. Với một nước có gần 10 triệu hộ nông dân như Việt Nam, sản xuất nông nghiệp đóng góp xấp xỉ 15% GDP. Trong vài thập kỷ qua, ngành nông nghiệp đã đóng một vai trò quan trọng trong xóa đói giảm nghèo và ổn định xã hội (World Bank, 2016). Sản lượng nông nghiệp đã tăng 5,3% mỗi năm trong giai đoạn 1990-2008, trong đó sản lượng lúa gạo tăng từ 10 triệu tấn lên 34 triệu tấn từ năm 1980 đến năm 2004 (Kompas & cộng sự, 2012). Mặc dù vậy, các nghiên cứu về vai trò của quyền sử dụng đất lên quyết định đầu tư của nông hộ còn rất ít.

Nhằm bổ sung thêm những hiểu biết về tác động của quyền sử dụng đất đến hành vi đầu tư cải tạo đất nông nghiệp, cũng như xem xét các yếu tố đặc thù của nông hộ Việt Nam trong đầu tư vào trồng trọt, bài viết này có hai mục tiêu: (i) đánh giá hành vi đầu tư cải tạo đất của hộ nông dân bởi những tác động của quyền sử dụng đất; (ii) xem xét thêm các yếu tố có tác động đến quyết định đầu tư cải tạo đất trồng trọt của các

---

nông hộ. Để thực hiện các mục tiêu này, trước tiên chúng tôi sử dụng mô hình hồi quy đa mức với lựa chọn ngẫu nhiên hai bậc gồm các tỉnh và các xã trong tỉnh, sau đó chúng tôi khẳng định lại kết quả bằng hồi quy phi tham số.

Phần còn lại của bài báo được cấu trúc như sau: Phần tiếp theo trình bày cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu. Phần ba trình bày mô hình đánh giá tác động của QSDĐ lên hành vi đầu tư đất nông nghiệp. Phần bốn là kết luận và khuyến nghị chính sách.

## 2. Cơ sở lý thuyết và tổng quan nghiên cứu

Quyền sử dụng đất được đảm bảo như một nguồn lực sản xuất là chìa khóa cho sinh kế của nông dân trên toàn thế giới. Đặc biệt, ở các nền kinh tế nông nghiệp vẫn đề cải cách ruộng đất và tái phân phối đất đai đóng một vai trò quan trọng trong giảm nghèo và bất bình đẳng. Vì quyền sử dụng đất an toàn cho phép nông dân sản xuất và đầu tư trên trang trại của họ với hy vọng rằng họ sẽ thu được những thành quả tương xứng mà không sợ đất đai của họ có thể bị phân chia hoặc thu hồi. Do đó, đảm bảo quyền sử dụng đất được coi là một động lực để cải thiện đời sống của người nghèo ở các nước đang phát triển bao gồm: tăng trưởng kinh tế, an ninh lương thực, quản lý tài nguyên thiên nhiên, bất bình đẳng giới, quản lý con người và các quy trình quản trị địa phương nói chung (De Soto, 2000; Deininger, 2003).

Theo Feder & Feeny (1993), đất đai là một trong những đầu vào quan trọng nhất cho sản xuất nông nghiệp, do đó, đảm bảo quyền sử dụng đất nông nghiệp có ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả sử dụng đất. Công trình chính của Schultz nghiên cứu về hiệu quả sản xuất cho rằng, nông dân ở các nước nghèo sử dụng các đầu vào để tối đa hóa lợi nhuận (Schultz, 1964). Do đó, sự không an toàn của quyền sử dụng đất nông nghiệp vẫn là một vấn đề lớn ở các nước đang phát triển. Các nghiên cứu của Acemoglu & cộng sự (2001), De Soto (2000) cũng cho thấy hạn chế về khả năng chuyển đổi tài sản thành tài sản vì thiếu các quyền được pháp luật công nhận rõ ràng. Tuy nhiên, bằng chứng thực nghiệm về tầm quan trọng của quyền sử dụng đất đối với hiệu quả kinh tế vẫn chưa hoàn toàn thuyết phục bởi những kết quả khác nhau trong nghiên cứu.

Alston & cộng sự (1996) nghiên cứu tác động của quyền sử dụng đất đối với giá trị đất đai và tác động của nó đối với đầu tư nông nghiệp ở biên giới Brazil, Field & Torero (2002) đánh giá tác động của quyền sở hữu bất động sản với nguồn cung cấp tín dụng thông qua chương trình tài trợ đất đai ở Peru. Sự nhất quán chung của các kết quả đã nhấn mạnh tính chắc chắn về vai trò của quyền sử dụng đất trong việc ảnh hưởng đến đầu tư và nâng cao giá trị đất đai. Tương tự, Manjunatha & cộng sự (2013) nghiên cứu ảnh hưởng của quyền sử dụng đất đến lợi nhuận và hiệu quả trang trại ở Ấn Độ, kết quả cho thấy điều này ảnh hưởng tích cực đến sự lựa chọn đa dạng cây trồng. Gao & cộng sự (2017) nghiên cứu tác động của chính sách đất đai đối với đầu tư nông nghiệp ở Trung Quốc cho thấy sự mất an toàn về quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyết định sản xuất nông nghiệp của nông dân. Những thay đổi tích cực về chính sách đất đai sẽ tạo động lực cho nông dân tăng cường đầu tư dài hạn vào các mảnh đất mà họ có quyền sử dụng.

Tuy nhiên, Dickerman & Barnes (1989) xem xét những nỗ lực chính thức hóa quyền đất đai ở Châu Phi cho thấy rằng, việc chính thức hóa quyền đất đai chỉ có những tác động tích cực đến đầu tư và năng suất nông nghiệp ở một số ít khu vực cụ thể, nơi các hệ thống tập quán đã bị phá vỡ. Ở hầu hết các khu vực còn lại, lợi ích hầu như không bị ảnh hưởng bởi quyền sử dụng đất. Boucher & cộng sự (2008) cho thấy khả năng tiếp cận tín dụng vẫn rất thấp ngay cả sau khi cải cách ruộng đất được thực hiện ở Nicaragua và Honduras. Bên cạnh đó, ở một số quốc gia, quyền tài sản trên đất không được chính phủ cấp và chỉ thiết lập thông qua các cơ chế tùy chỉnh hoặc không chính thức. Trong những tình huống như vậy, thường thì các hộ gia đình thực hiện đầu tư vào đất đai để bảo vệ quyền sở hữu của họ, như trong nghiên cứu của Besley (1995) ở Ghana và Brasselle & cộng sự (2002) ở Burkina Faso.

Ở Việt Nam đã có một số nghiên cứu về quyền sử dụng đất nông nghiệp. Do & Iyer (2003 và 2008) thấy rằng quyền đất đai tốt hơn dẫn đến sự gia tăng đáng kể trong diện tích dành cho cây trồng nhiều năm, đầu tư thủy lợi và lao động cho các công việc phi nông nghiệp. Tuy nhiên, không có tác động đáng kể của cải cách đất đai đến năng suất cây trồng được tìm thấy. Những nỗ lực toàn diện nhất để kiểm tra các vấn đề về quyền đất đai đương đại ở Việt Nam là của Ravallion & Van de Walle (2003 và 2008). Họ xem xét tác động của cải cách ruộng đất đối với việc tiếp cận tín dụng, vận hành thị trường đất đai và mức độ không có đất, nhưng tương tự như các nghiên cứu đã đề cập trước đây, họ không thể tách rời các tác động của quyền sử dụng đất

---

và tiêu chuẩn đất đai vì thiếu dữ liệu về quyền sử dụng đất tại cấp độ hộ. Hơn nữa, như được mô tả bởi các nghiên cứu trên thì việc thực hiện cải cách ruộng đất đã không được thống nhất trên toàn quốc. Gần đây, đã có thêm một số nghiên cứu tiếp theo về vai trò của quyền sử dụng đất lên hiệu quả sản xuất nông nghiệp ở Việt Nam nhưng vẫn khá đơn lẻ và chỉ mang tính nghiên cứu tình huống cụ thể tại một vùng nhỏ, chẳng hạn như nghiên cứu của Jens Jakobsen & cộng sự (2007) liên quan đến hệ thống nông nghiệp, chiến lược sinh kế và tự cung tự cấp lương thực của người dân tộc Thái tại một làng vùng cao tỉnh Nghệ An. Nguyen & cộng sự (2016) nghiên cứu về sự ảnh hưởng đến mức sử dụng phân bón của nông dân vùng cao phía bắc. Kết quả phân tích xác nhận rằng an ninh quyền sử dụng đất tăng lên có liên quan đến mức độ sử dụng phân cao hơn. Ngoài ra, việc sử dụng phân của các hộ nông dân cũng bị ảnh hưởng đáng kể bởi số lượng gia súc và lợn, quy mô đất nông nghiệp, thu nhập phi nông nghiệp, giáo dục và dân tộc của chủ hộ.

Như vậy, tại Việt Nam nghiên cứu về vai trò của quyền sử dụng đất nông nghiệp lên quyết định đầu tư của hộ trong sản xuất nông nghiệp còn chưa được quan tâm đúng mức. Để bổ sung thêm những hiểu biết về vấn đề này, nghiên cứu được thực hiện nhằm trả lời câu hỏi: (i) Những yếu tố nào ảnh hưởng đến quyết định đầu tư cải tạo đất nông nghiệp của các hộ nông dân? (ii) đặc biệt, sự khác nhau về quyền sử dụng đất tác động thế nào đến hành vi đầu tư cải tạo đất của hộ nông dân?

### 3. Mô hình nghiên cứu

#### 3.1. Dữ liệu và biến số

Bộ dữ liệu điều tra tiếp cận nguồn lực hộ gia đình nông thôn Việt Nam năm 2012 và 2018 (VARHS) được sử dụng trong nghiên cứu. Dữ liệu này cho biết quá trình vận động của kinh tế nông thôn và những tác động của nó đối với mọi mặt của đời sống nông dân; tiếp cận thị trường đất đai, lao động, vốn và các thể chế liên quan là những thông tin trọng điểm trong bộ dữ liệu. Các câu hỏi đưa ra cho hơn 3500 hộ gia đình được lựa chọn ngẫu nhiên từ 12 tỉnh trải rộng trên 133 xã, với các vấn đề mở rộng như các câu hỏi về đất đai, nông nghiệp, thu nhập, chi tiêu, tài sản, đầu tư, liên kết thị trường. Các hộ gia đình và các mảnh đất được liên kết với nhau thông qua các vòng khảo sát liên tiếp. Trong nghiên cứu này, các thông tin nhân khẩu học về các hộ gia đình được chọn lọc cũng như thông tin chi tiết về hình thức sử dụng đất, diện tích, chất lượng mảnh đất và kết quả sản xuất nông nghiệp của hộ trên các mảnh đất đó.

Nghiên cứu phân tích dữ liệu liên quan đến các mảnh đất trồng cây ngắn ngày trong bộ dữ liệu năm 2012 và 2018. Khoảng 12.000 quan sát dựa trên hơn 6.000 mảnh đất được đưa vào nghiên cứu. Dữ liệu về mảnh đất bao gồm thông tin về quyền sử dụng, diện tích, chất lượng của mảnh đất, khoảng cách từ nhà đến mảnh đất và cơ sở hạ tầng thủy lợi. Các yếu tố về nhân khẩu học được khai thác trong bộ dữ liệu này gồm tuổi, học vấn, dân tộc, giới tính của chủ hộ và tổng thu nhập từ trồng trọt của hộ. Kết hợp với số liệu PCI của các tỉnh, chỉ số về mức độ tiếp cận đất đai theo tỉnh được đưa vào nghiên cứu nhằm xem xét mức độ tác động của quản trị địa phương tới quá trình đầu tư cải tạo đất của các hộ nông dân.

Quyền sử dụng đất là một hệ thống các quyền và thể chế chi phối việc tiếp cận và sử dụng đất đai và các tài nguyên khác (Maxwell & cộng sự, 1998), hoặc như một bó quyền gồm quyền sử dụng, quyền kiểm soát và quyền chuyển nhượng (FAO, 2002). Các quyền này được thực thi bởi một chính phủ có các cơ quan quyền lực rõ ràng để đảm bảo quyền cho người sử dụng đất. Những người chủ sở hữu có thể cho rằng nếu quyền lợi của họ bị thách thức trong môi trường được bảo vệ bởi tư pháp, thì quyền của họ sẽ được duy trì.

Trong đó, *investment* là biến phụ thuộc nhận một trong hai giá trị 0 – 1, thể hiện quyết định có đầu tư cải tạo đất trồng. Các biến giải thích gồm: Quyền sử dụng đất (*redbook*) là một biến định tính nhận một trong ba trường hợp: đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đang chờ cấp giấy chứng nhận và đất khai hoang; với kỳ vọng khi có quyền sử dụng đất chắc chắn hơn chủ hộ sẽ đầu tư cao hơn. Biến *irrigation* và *quality* xem xét mức độ ảnh hưởng của thủy lợi và chất lượng đất đến quyết định đầu tư của hộ, trong đó kỳ vọng mảnh đất được tưới tiêu và có chất lượng đất tốt hơn sẽ được đầu tư nhiều hơn. Bên cạnh đó biến *ln\_area*, *ln\_output* và *distanceq* cũng nhằm kiểm soát ảnh hưởng của diện tích đất, thu nhập từ trồng trọt và sự thuận lợi về khoảng cách từ nhà đến mảnh đất trong việc ra quyết định đầu tư. Các đặc điểm về nhân khẩu học như tuổi (*agen*), giới tính (*female*), trình độ học vấn (*educn*) và dân tộc (*kinh*) của chủ hộ được đưa vào mô hình để xem xét sự khác biệt trong quyết định đầu tư của các hộ nông dân. Ngoài ra chỉ số về mức độ tiếp cận đất đai theo tỉnh được đưa vào nghiên cứu (*cpi*) nhằm xem xét mức độ ảnh hưởng của quản trị

**Bảng 1. Thống kê mô tả các biến được sử dụng trong mô hình**

<b>Biến</b>	<b>Định nghĩa</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Số quan sát</b>	<b>Trung bình</b>	<b>Sai số chuẩn</b>
Investment	1, có thực hiện đầu tư cải tạo đất trồng 0, không thực hiện đầu tư cải tạo đất	Biến nhóm	12.240	0,14338	0,3505
Redbook	1, nếu mảnh đất đã được cấp quyền sử dụng	Biến nhóm	11.807	1,4553	0,7445
	2, nếu mảnh đất đang chờ cấp quyền sử dụng				
	3, nếu là đất khai hoang				
Agen	1, nếu chủ hộ dưới 45 tuổi	Biến nhóm	12.272	2,0077	0,6259
	2, nếu chủ hộ trên 45 và dưới 60 tuổi				
	3, nếu chủ hộ trên 60 tuổi				
Educn	0, nếu chủ hộ học hết tiểu học	Biến nhóm	12.272	1,0301	0,7405
	1, nếu chủ hộ đã tốt nghiệp trung học cơ sở				
	2, nếu chủ hộ học qua trung học cơ sở				
Female	1, nếu chủ hộ là nam	Biến nhóm	12.272	1,1475	0,3546
	0, nếu chủ hộ là nữ				
Kinh	1, nếu chủ hộ là người dân tộc Kinh	Biến nhóm	12.240	0,5427	0,4982
	0, nếu chủ hộ là dân tộc khác				
Output	Tổng thu nhập từ trồng trọt của hộ (được lấy theo logarit)	kg	12.268	9,6944	0,8644
Pci	Chỉ số tiếp cận đất đai của người dân địa phương		12.272	5,9903	0,9106
Area	Diện tích mảnh đất (được lấy logarit)	m <sup>2</sup>	12.272	1330,78	1712
Distance	Khoảng cách từ nhà đến mảnh đất (chia theo phân vị, nq = 3)	m <sup>2</sup>	12.267	1,9175	0,8349
Irrigation	1, nếu mảnh đất được tưới tiêu	Biến nhóm	12.271	0,8808	0,3241
	0, nếu không được tưới tiêu				
Quality	1, nếu mảnh đất có độ màu mỡ tương đương hoặc tốt hơn trung bình chung	Biến nhóm	12.272	0,9512	0,2155
	0, nếu mảnh đất có chất lượng kém hơn				
Tỉnh	Gồm 12 tỉnh được nghiên cứu		12.272	321,2983	184,29
Year	Năm 2012 và 2018		12.272	2014,635	2,9779

Nguồn: Tính toán từ số liệu VARHS của các tác giả.

địa phương tới quá trình đầu tư cải tạo đất của các hộ nông dân. Cuối cùng biến tính (*tinhn*) và năm (*year*) được đưa vào mô hình để kiểm soát sự khác biệt giữa đặc trưng về địa lý – chính sách kinh tế cũng như các yếu tố khác theo thời gian.

Theo số liệu thống kê, vào năm 2012 có 72,9% mảnh đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng đến năm 2018 tỉ lệ này giảm còn 65,84%, các mảnh đang đợi cấp chứng nhận tăng từ 9,69% lên 21,5%, đất khai hoang giảm từ 17,41% xuống còn 12,66%. Trong hai năm tỷ lệ các mảnh đất được đầu tư cải tạo chiếm 85,66%, trong đó 73,12% các mảnh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 15,2% các mảnh đang chờ cấp chứng nhận và các mảnh đất không cấp quyền sử dụng được đầu tư chỉ chiếm 11,68%. Trong các mảnh đất được đầu tư có 90,48% được tưới tiêu và 95,1% có độ màu mỡ tương đương hoặc cao hơn các mảnh lân cận. Về đặc điểm xã hội học, các chủ hộ có độ tuổi trung bình khoảng 45 – 60 tuổi, chủ yếu là nam giới và người Kinh chiếm khoảng 54,27%. Học vấn của chủ hộ đa số ở mức tốt nghiệp trung học cơ sở. Đây là những yếu tố sẽ tác động đến hành vi đầu tư cải tạo đất của các hộ nông dân.

### 3.2. Mô hình kinh tế lượng

Phần này sẽ sử dụng hai mô hình để nghiên cứu định lượng vai trò của việc sở hữu giấy chứng nhận QSDĐ lên quyết định đầu tư của các hộ: mô hình hồi quy mảng logit đa mức và mô hình phi tham số.

#### 3.2.1. Mô hình hồi quy mảng logit đa mức

Với số liệu dạng mảng thông thường, số liệu thường có hai chiều: chiều chéo theo các cá thể và chiều dọc theo thời gian. Khi đó mô hình dạng mảng cơ bản sẽ được sử dụng. Tuy nhiên, trong trường hợp số liệu theo chiều chéo có chứa bậc chéo con, chẳng hạn số liệu được xem xét ở mức tỉnh thì trong mỗi tỉnh lại có mức thứ hai là các huyện; trong huyện chứa các xã; các xã chứa các hộ gia đình. Khi đó mô hình số liệu mảng đa mức là phù hợp hơn trong việc tận dụng được dạng đặc biệt này của số liệu. Mô hình số liệu mảng đa mức với hai mức theo chiều chéo có thể viết được dưới dạng như sau:

$$y_{jkt} = X\beta + c_j + d_k + u_{jkt} \quad (1)$$

Trong nghiên cứu này, biến phụ thuộc là biến dạng 0-1 nên chúng tôi sử dụng mô hình số liệu mảng đa mức logit, như sau:

$$p(y_{jkt} = 1|X) = \frac{e^{X\beta+c_j+d_k}}{1+e^{X\beta+c_j+d_k}} \quad (2)$$

Trong đó  $j$  là chỉ số chỉ cá thể mức 1,  $k$  là chỉ số chỉ cá thể mức 2, trong đó các cá thể mức 2 nằm trong các cá thể mức 1; và  $t$  là biến số thời gian. Trong nghiên cứu này, các mảnh đất được xem xét ở mức 2 là thuộc cùng một xã và ở mức 1 là thuộc cùng một tỉnh.  $X$  là véc tơ các biến độc lập, có thể có dạng  $X_{jkt}$ ,  $X_{jk}$  hoặc  $X_j$ ;  $\beta$  là véc tơ hệ số cần ước lượng,  $c$  và  $d$  thể hiện cho đặc trưng không quan sát được mang tính cá thể mức 1 và mức 2;  $u$  là sai số ngẫu nhiên thông thường.

Khi đó, tỉ số odd (odds ratio):  $OR = \frac{p}{1-p} = e^{X\beta+c_j+d_k}$  cho biết khả năng  $y_{jkt} = 1$  bằng bao nhiêu lần so với khả năng  $y_{jkt} = 0$ .

Lấy logarit tỉ số OR ta được dạng tuyến tính:  $\ln \frac{p}{1-p} = X\beta + c_j + d_k \quad (3)$

#### 3.2.2. Mô hình hồi quy phi tham số

Để đánh giá tác động đến hiệu quả kinh tế trong sản xuất nông nghiệp có hai phương pháp chính: tham số và phi tham số. Mặc dù các mô hình tham số là quy trình phân tích dữ liệu được áp dụng phổ biến, nhưng chúng yêu cầu xác định chính xác dạng mô hình trước khi ước lượng. Ưu điểm của các mô hình hồi quy phi tham số là không áp đặt bất kỳ yêu cầu nào đối với dạng hàm và do đó cho phép khám phá dữ liệu theo cách linh hoạt hơn. Bài báo này sử dụng phương pháp tuyến tính cục bộ của Fan & Gijbels (1992), được chứng minh là có ưu điểm hơn so với một số phương pháp khác. Sau một số biến đổi toán học, bài toán ước lượng tham số được quy về bài toán tối ưu như sau: tại mỗi điểm  $x$ , tìm  $\alpha, \beta$  tương ứng để giảm thiểu khoảng cách giữa giá trị thực và giá trị ước tính, được đo như sau:

$$\text{Min}_{\alpha, \beta} \sum_{i=1 \rightarrow m} (y_i - \alpha - \beta'(x_i - x))^2 K(x_i, x, h) \quad (4)$$

trong đó,  $n$  là tổng số các quan sát  $x_i$  trong lân cận của điểm  $x$  và phép lấy tổng được thực hiện trên các quan sát  $x_i$  sao cho  $||x_i - x|| < h$  với  $h$  là độ chia hay tham số làm mịn (bandwidth) được chọn trong quá trình ước lượng.

Hàm  $K$  là hàm mật độ Kernel,  $K(x_i, x, h)$  được định nghĩa như sau:

$$K(x_i, x, h) = \prod_k K_i(x_{ij}, x_j, h_j) \quad (5)$$

với  $k$  là số chiều của véc tơ  $X_i$ .

Đối với biến liên tục  $X_i$

$$K_j(x_{ij}, x_j, h_j) = k_j\left(\frac{x_{ij}-x_j}{h_j}\right) \quad (6)$$

Ở đây, chúng tôi sử dụng hàm Epanechnikov Kernel, đã được giới thiệu rộng rãi trong nhiều nghiên cứu, có dạng:

$$k_j(z) = \begin{cases} \frac{3}{4\sqrt{5}}\left(1 - \frac{1}{5}z^2\right) & \text{nếu } |z| \leq \sqrt{5} \\ 0 & \text{cho các giá trị } z \text{ khác} \end{cases} \quad (7)$$

Đối với biến rời rạc  $X_i$

$$K_j(x_{ij}, x_j, h_j) = \begin{cases} 1 & \text{nếu } x_{ij} = x_j \\ h_j & \text{cho các trường hợp khác} \end{cases} \quad (8)$$

Chúng tôi sử dụng phương pháp của Li và Racine (2004) trong việc chọn khoảng chia  $h$  cho mỗi biến.

### 3.3. Mô hình và kết quả ước lượng

Kết quả ước lượng các tác động đến hành vi đầu tư của hộ nông dân được cho trong bảng 2, trong đó mô hình hồi quy mảng logit đa mức xác định bởi:

$$p(\text{investment}_{jkt} = 1|X) = \frac{e^{X\beta + \text{tinh}_j + xa_k}}{1 + e^{X\beta + \text{tinh}_j + xa_k}} \quad (9)$$

Trong đó:  $X\beta = \beta_0 + \beta_1 \text{redbook}_{jkt} + \beta_2 \ln\_area_{jkt} + \beta_3 \text{irrigation}_{kt} + \beta_4 \text{quality}_{jt} + \beta_5 \text{distanceq}_{jkt} + \beta_6 \text{agen}_{jkt} + \beta_7 \text{educn}_{jkt} + \beta_8 \text{kinh}_{jkt} + \beta_9 \text{female}_{jkt} + \beta_{10} \text{pci}_{jkt} + \beta_{11} \ln\_output_{jkt} + \beta_{12} \text{year}_{jk}$

Bảng 2 đã chỉ ra, kết quả ước lượng từ hai phương pháp khá thống nhất, đều cho thấy vai trò quan trọng của việc có giấy chứng nhận QSDĐ lên quyết định đầu tư của các nông hộ. Trong cả hai mô hình, hệ số hồi quy của biến *redbook\_2* và *redbook\_3* đều mang dấu âm và có ý nghĩa thống kê. Cụ thể hơn, trong mô hình hồi quy logit đa mức, tỷ lệ odd của nhóm 2 chỉ bằng 75,13% () so với tỷ lệ odd của nhóm 1, và tỷ lệ odd của nhóm 3 so với nhóm 1 chỉ còn bằng 56,55% (). Kết quả này cho thấy có sự chênh lệch rất lớn trong quyết định đầu tư cải tạo đất trồng của hộ trong trường hợp có giấy chứng nhận QSDĐ so với những trường hợp còn lại. Những nhận định này phù hợp với các nghiên cứu ở Brazil, Indonesia hay Peru (Otsuka & Hayami, 1988; Alston v& cộng sự, 1996; Field & Torero, 2002; Abdulai & cộng sự, 2011).

Trình độ học vấn cũng có ảnh hưởng tới quyết định đầu tư, hệ số biến học vấn dương và có ý nghĩa thống kê, cho thấy rằng khi các yếu tố khác như nhau thì các chủ hộ với trình độ học vấn cao hơn sẽ có xu hướng đầu tư hơn. Kết quả này phù hợp với hầu hết các nghiên cứu về hiệu quả sản xuất nông nghiệp như Abedullah & Mushtaq (2007), Khai & Yabe (2011), Koirala & cộng sự (2016). Tuổi của chủ hộ có tác động ngược chiều đến quyết định đầu tư, điều này có lẽ là do nông dân trẻ tiếp cận khoa học kỹ thuật sớm hơn và ở vị thế tốt hơn trong hưởng lợi từ lợi nhuận đầu tư. Đặc biệt, nếu nông dân không bị hạn chế tín dụng và tính đến lợi ích cho các thế hệ tương lai, nông dân trẻ sẽ có nhiều khả năng đầu tư vào các biện pháp cải tạo đất hơn so với những người lớn tuổi. Dân tộc Kinh có nhiều kinh nghiệm về kỹ thuật canh tác hơn các dân tộc khác và thường sinh sống ở khu vực đồng bằng với đất đai màu mỡ hơn, do đó mức độ đầu tư cải tạo đất thấp hơn. Kết quả cũng cho thấy, chủ hộ là nam có quyết định đầu tư cao hơn chủ hộ nữ.

**Bảng 2. Kết quả ước lượng từ hai mô hình**

Tên biến	Mô hình hồi quy đa mức	Mô hình hồi quy phi tham số
_cons	-12,6285***(0,8339)	0,1372***(0,0041)
redbook_2	-0,2861** (0,0961)	-0,0171***(0,0033)
redbook_3	-0,5698***(0,1234)	-0,0292***(0,0088)
ln_area	-0,0631(0,0425)	0,0031(0,0087)
Irrigation_1	-0,0353(0,2444)	0,0090(0,0122)
quality_1	0,1989(0,2410)	0,0273**(0,0126)
Distanceq	-0,0633(0,0421)	-0,0044(0,0030)
Agen_2	-0,176*(0,0836)	-0,0063**(0,0028)
Agen_3	-0,0930(0,1072)	-0,0131**(0,0066)
educn_1	0,2977***(0,0829)	0,0152***(0,0020)
educn_2	0,1966*(0,0879)	0,0261***(0,0042)
female_2	-0,3859***(0,1045)	-0,0489***(0,0090)
Kinh_1	-0,3645*(0,1634)	-0,0320*(0,0169)
ln_output	0,5667***(0,0495)	0,0463***(0,0055)
Pci	0,9439***(0,0742)	0,1174***(0,009)
Year_2018	-2,1853***(0,0495)	-0,1252***(0,0056)
Tỉnh		
tin_h_1		0,0165**(0,0058)
tin_h_2		-0,0053(0,0065)
tin_h_3		0,0149(0,0099)
tin_h_4		0,0028(0,0111)
tin_h_5		0,0217(0,016)
tin_h_6		-0,0277(0,0220)
tin_h_7		-0,0230(0,0206)
tin_h_8		-0,0268(0,0257)
tin_h_9		-0,02123(0,0273)
tin_h_10		-0,0273(0,0266)
tin_h_11		-0,0371(0,0370)
var(irrigation)	0,1968(0,1836)	
var(_cons)	1,3816(0,91734)	
tin_hn>xan		
var(quality)	0,81178*(0,3271)	
var(_cons)	1,5659***(0,4251)	

---

Ngoài ra, môi trường thể chế có tác động tích cực đến quyết định đầu tư. Với các tỉnh có chính sách quản lý đất đai tốt hơn thì nông dân trồng trọt yên tâm hơn để đầu tư cải tạo đất mà không sợ bị mất đi phần lợi nhuận trên mảnh đất đó. Các biến kiểm soát khác như thu nhập từ trồng trọt của hộ và độ màu mỡ của mảnh đất có tác động đến quyết định đầu tư. Tuy nhiên diện tích mảnh đất, khoảng cách từ mảnh đất đến nơi ở hay việc có được tưới tiêu đầy đủ không ảnh hưởng đến quyết định này.

#### 4. Kết luận và khuyến nghị

Quyền sử dụng đất nông nghiệp là một chủ đề nhận được sự quan tâm lớn trong các nghiên cứu, đặc biệt là ở Việt Nam, nơi mà đất đai thuộc quyền sở hữu của nhà nước. Vì vậy, việc nghiên cứu vai trò của quyền sử dụng đất nông nghiệp có một ý nghĩa quan trọng trong thiết kế chính sách nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu khảo sát VARHS năm 2012 và 2018 đã xác định các yếu tố tác động đến hành vi đầu tư của các nông hộ ở Việt Nam. Bằng mô hình dữ liệu mảng logit đa mức và hồi quy phi tham số, một phát hiện thú vị từ nghiên cứu này cho thấy các hộ nông dân canh tác trên đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng có hành vi đầu tư cải tạo đất lớn hơn rất nhiều so với hơn các hộ canh tác trên đất đang đợi cấp chứng nhận hoặc đất không có giấy chứng nhận. Nhưng theo thống kê ở trên, đến năm 2018 mới có 69,78 % mảnh đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này sẽ khiến các nông hộ do dự trong đầu tư vì sợ mất đi phần lợi nhuận xứng đáng do bị thu hồi hoặc chuyển đổi đất. Vì vậy vấn đề chuyển giao quyền sử dụng đất cho nông dân cần được quan tâm hơn nữa để người dân yên tâm đầu tư cải tạo đất và có các kết hoạch sản xuất dài hạn cũng như có nhiều điều kiện tiếp cận với các nguồn tín dụng. Nhà nước cần nâng cao tính pháp lý về đất đai để người dân yên tâm sản xuất và đầu tư trên mảnh đất của mình, khiến nông dân gắn bó hơn với sản xuất nông nghiệp.

Các kết quả thực nghiệm cũng cho thấy ngoài tác động của quyền sử dụng đất, thu nhập từ trồng trọt của hộ và chất lượng quản trị của địa phương cũng có tác động rõ rệt lên quyết định đầu tư. Ngoài ra, quyết định đầu tư còn phụ thuộc vào tuổi, trình độ học vấn, giới tính và dân tộc của chủ hộ. Qua nghiên cứu, có thể thấy trình độ học vấn của các nông hộ Việt Nam còn khá hạn chế, do đó chính phủ nên có những chính sách khuyến nông phù hợp, tổ chức các đợt tập huấn để nông dân dễ dàng tiếp cận những công nghệ mới trong sản xuất. Đồng thời, tạo môi trường sản xuất nông nghiệp đồng bộ với các ngành khác để hỗ trợ nông nghiệp phát triển.

#### Tài liệu tham khảo

- Abedullah, S.K. & Mushtaq, K. (2007), 'Analysis of technical efficiency of rice production in Punjab (Pakistan)', *Pakistan Economic and Social Review*, 45(2), 231-244.
- Abdulai, A., Owusu, V. & Goetz, R. (2011), 'Land tenure differences and investment in land improvement measures: Theoretical and empirical analyses', *Journal of Development Economics*, 96(1), 66-78.
- Acemoglu, D., Johnson, S. & Robinson, J.A. (2001), 'The colonial origins of comparative development: An empirical investigation', *American Economic Review*, 91(5), 1369-1401.
- Alston, L.J., Libecap, G.D. & Schneider, R. (1996), 'The determinants and impact of property rights: Land titles on the Brazilian frontier', *The Journal of Law, Economics, and Organization*, 12(1), 25-61.
- Banerjee, A.V. & Ghatak, M. (2004), 'Eviction threats and investment incentives', *Journal of Development Economics*, 74(2), 469-488.
- Besley, T. (1995), 'Property rights and investment incentives: Theory and evidence from Ghana', *Journal of political Economy*, 103(5), 903-937.
- Boucher, S.R., Carter, M.R. & Guirking, C. (2008), 'Risk rationing and wealth effects in credit markets: Theory and implications for agricultural development', *American Journal of Agricultural Economics*, 90(2), 409-423.
- Brasselle, A.S., Gaspart, F. & Platteau, J.P. (2002), 'Land tenure security and investment incentives: puzzling evidence from Burkina Faso', *Journal of Development Economics*, 67(2), 373-418.

- 
- Bresciani, F. & Ballesteros, M.M. (2008), 'Land rental market activity in agrarian reform areas: Evidence from the Philippines', *PIDS Discussion Paper Series*, 26, PIDS Discussion Paper Series.
- Deininger, K.W. (2003), *Land policies for growth and poverty reduction*, World Bank Publications.
- Deininger, K. & Jin, S. (2008), 'Land sales and rental markets in transition: Evidence from rural Vietnam', *Oxford bulletin of Economics and Statistics*, 70(1), 67-101.
- De Soto, H. (2000), *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*, Civitas Books.
- Dickerman, C.W. & Barnes, G. (1989), *Security of tenure and land registration in Africa: Literature review and synthesis*, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Do, Q.T. & Iyer, L. (2003), *Land rights and economic development: Evidence from Vietnam*, The World Bank, DOI: <https://doi.org/10.1596/1813-9450-3120>.
- Do, Q.T. & Iyer, L. (2008), 'Land titling and rural transition in Vietnam', *Economic Development and cultural change*, 56(3), 531-579.
- Fan, J. & Gijbels, I. (1992), 'Variable bandwidth and local linear regression smoothers', *The Annals of Statistics*, 20(4), 2008-2036, DOI: 10.1214/aos/1176348900
- Feder, G. & Feeny, D. (1991), 'Land tenure and property rights: Theory and implications for development policy', *The World Bank Economic Review*, 5(1), 135-153.
- Feder, G. & Feeny, D. (1993), 'The theory of land tenure and property rights', in Hoff, K., Breverman, A. & Stiglitz, J.E. (eds.), *The Economics of Rural Organization: Theory, Practice, and Policy*, Washington, D.C., Banco Mundial.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) (2002), *Land Tenure Studies: Land Tenure and Rural Developmen*, FAO: Rome, Italy.
- Field, E. & Torero, M. (2002), 'Do Property Titles Increase Credit Access among the Urban Poor? Evidence from Peru', *Research Program in Development Studies*, Working Paper No. 223, Princeton University.
- Gao, L., Sun, D. & Huang, J. (2017), 'Impact of land tenure policy on agricultural investments in China: Evidence from a panel data study', *China Economic Review*, 45, 244-252.
- Jakobsen, J., Rasmussen, K., Leisz, S., Folving, R. & Quang, N.V. (2007), 'The effects of land tenure policy on rural livelihoods and food sufficiency in the upland village of Que, North Central Vietnam', *Agricultural Systems*, 94(2), 309-319.
- Khai, H. V. & Yabe, M. (2011), 'Technical efficiency analysis of rice production in Vietnam', *Journal of ISSAAS*, 17(1), 135-146.
- Khai, L. D., Markussen, T., McCoy, S., & Tarp, F. (2013), 'Access to land: market and non-market land transactions in rural Vietnam', In: *Land Tenure Reform in Asia and Africa*, Palgrave Macmillan, London, 162-186.
- Kompas, T., Che, T. N., Nguyen, H. T. M. & Nguyen, H. Q. (2012), 'Productivity, net returns, and efficiency: land and market reform in Vietnamese rice production', *Land Economics*, 88(3), 478-495.
- Koirala, K.H., Mishra, A. & Mohanty, S. (2016), 'Impact of land ownership on productivity and efficiency of rice farmers: The case of the Philippines', *Land Use Policy*, 50, 371-378.
- Li, Q. & Racine, J. (2004), 'Cross-validated local linear nonparametric regression', *Statistica Sinica*, 14(2004), 485-512.
- Manjunatha, A.V., Anik, A.R., Speelman, S. & Nuppenau, E.A. (2013), 'Impact of land fragmentation, farm size, land ownership and crop diversity on profit and efficiency of irrigated farms in India', *Land Use Policy*, 31, 397-405.
- Maxwell, D. & Wiebe, K.D. (1998), *Land tenure and food security: A review of concepts, evidence, and methods*, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Newman, C., Tarp, F. & van den Broeck, K. (2015), 'Property rights and productivity: The case of joint land titling in Vietnam', *Land Economics*, 91(1), 91-105.
- Nguyen, T.T., Bauer, S. & Grote, U. (2016), 'Does land tenure security promote manure use by farm households in Vietnam?', *Sustainability*, 8(2), 178, DOI: <https://doi.org/10.3390/su8020178>.
- Otsuka, K. & Hayami, Y. (1988), 'Theories of share tenancy: A critical survey', *Economic Development and Cultural*
-

---

*Change*, 37(1), 31-68.

Pingali, P.L. & Vo, T.X. (1992), 'Vietnam: De-collectivization and rice productivity growth', *Economic Development and Cultural Change*, 40, 697-718.

Ravallion, M. & Van de Walle, D.(2003), *Land allocation in Vietnam's agrarian transition*, The World Bank, DOI: <https://doi.org/10.1596/1813-9450-2951>.

Ravallion, M. & Van de Walle, D. (2008), *Land in transition: Reform and poverty in rural Vietnam*, The World Bank, DOI: <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-7274-6>.

Schultz, T.W. (1964), 'Transforming traditional agriculture', *The Economic Journal*, 74(296), 996-999, DOI: <https://doi.org/10.2307/2228861>

World Bank (2009), *Land Tenure Policy: Securing Rights to Reduce Poverty and Promote Rural Growth*, Sustainable Development Network Results Report, World Bank, Washington, DC, USA.

World Bank (2016), *Brief: Land*, retrieved on November 3<sup>rd</sup>, 2020, from <http://www.worldbank.org/en/topic/sustainabledevelopment/brief/land>.