

THỰC TRẠNG CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ: TRƯỜNG HỢP NGHIÊN CỨU TẠI CÁC XÃ THUỘC HUYỆN HOÀ VANG (CŨ), THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Trần Thanh Đức¹, Đỗ Hoàng Nhân², Trương Thị Diệu Hạnh¹, Nguyễn Phúc Khoa¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế - 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

² Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đà Nẵng - 57 Quang Trung, Đà Nẵng, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Trần Thanh Đức <tranthanhduc@hvae.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 02-01-2026; Ngày chấp nhận đăng: 15-5-2026)

Tóm tắt. Nghiên cứu này được thực hiện tại các xã thuộc huyện Hoà Vang (cũ), thành phố Đà Nẵng nhằm đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (GCN) cho các tổ chức kinh tế giai đoạn 2015–2024. Nghiên cứu đã thu thập số liệu, điều tra phỏng vấn 61 tổ chức kinh tế được cấp GCN để phân tích ảnh hưởng của công tác này đến phát triển kinh tế xã hội. Kết quả cho thấy, toàn khu vực đã cấp 1.844 GCN cho 61 tổ chức kinh tế, với tổng diện tích được cấp là 566,86 ha, cho nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau, bao gồm đất ở, đất thương mại và dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Trong đó, đất ở có số lượng GCN được cấp nhiều nhất, chủ yếu gắn với các dự án khu đô thị sinh thái, diện tích đất thương mại và dịch vụ được cấp lớn nhất, tập trung vào các dự án du lịch quy mô lớn. Nhìn chung, công tác cấp GCN có tác động tích cực đến các chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội, góp phần bảo đảm quyền sử dụng đất ổn định, thúc đẩy đầu tư, mở rộng sản xuất, tạo việc làm và nâng cao hiệu quả phát triển.

Từ khoá: Đà Nẵng, Giấy chứng nhận, kinh tế-xã hội, quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế.

Current status of issuing certificates of land use right and assets attached to land for economic organizations: A case study in communes of the former Hoa Vang District, Da Nang City

Tran Thanh Duc¹, Do Hoang Nhan², Truong Thi Dieu Hanh¹, Nguyen Phuc Khoa¹

¹ University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung Str., Hue City, Vietnam

² Da Nang City Land Registration Office, 57 Quang Trung Str., Da Nang City, Vietnam

* Correspondence to Tran Thanh Duc <tranthanhduc@hvae.edu.vn>

(Received: 02 January 2026; Accepted: 15 May 2026)

Abstract. This study was conducted in communes of the former Hoa Vang district, Da Nang City to assess the current status of issuing certificate of land use right and assets attached to land for economic organizations during the period 2015–2024. Data were collected through document review and questionnaire-based interviews with 61 economic organizations that were granted land use right certificates in order to analyze the impacts of this process on socio-economic development. The results

indicate that a total of 1,844 land use right certificates were issued to 61 economic organizations, covering a total area of 566.86 hectares for various land use purposes, including residential land, commercial and service land, land for non-agricultural production facilities, and land for industrial parks and clusters. In comparison, residential land accounted for the largest number of issued certificates, primarily associated with eco-urban development projects, while commercial and service land represented the largest allocated area, mainly concentrated in large-scale tourism projects. Overall, the issuance of land use right certificates has had a positive impact on socio-economic development indicators by ensuring secure and stable land tenure, promoting investment, expanding production activities, creating employment opportunities, and enhancing overall development efficiency.

Keywords: Da Nang City, certificate, socio-economic, land use rights, economic organizations.

1 Đặt vấn đề

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (viết tắt là GCN) là cơ sở pháp lý quan trọng để xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các chủ thể được nhà nước quy định, trong đó có tổ chức kinh tế [1, 2]. Doanh nghiệp, hợp tác xã hay tổ chức kinh tế khác, GCN là điều kiện pháp lý bắt buộc để xác lập quyền sử dụng đất bảo đảm tài sản thế chấp tiếp cận các nguồn lực tài chính, đảm bảo quyền lợi trong giao dịch, đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh và phát triển bền vững. Giao đất, cho thuê đất và cấp GCN có ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển kinh tế, xã hội, thu hút đầu tư và cải thiện đời sống người dân [3, 4]. Hiện nay, rất nhiều doanh nghiệp đề nghị cấp GCN tuy nhiên quy trình, thủ tục phức tạp, liên quan đến nhiều cơ quan dẫn đến tỷ lệ đạt được khá thấp khoảng 7,5% [5]. Đây là một trong những nguyên nhân làm giảm hiệu quả trong quản lý đất đai và hoạt động đầu tư sản xuất của doanh nghiệp. Chính vì vậy, đánh giá thực trạng cấp GCN cho tổ chức kinh tế nhằm hoàn thiện cơ chế, chính sách phù hợp với phát triển kinh tế, xã hội, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

2 Phương pháp

2.1 Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Bài báo lựa chọn khu vực nghiên cứu dựa vào các tiêu chí: (1) Số lượng cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế; (2) Tốc độ đô thị hoá và phát triển cơ sở hạ tầng nhanh; (3) Nhiều doanh nghiệp thương mại, dịch vụ, công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao, tiêu thụ công nghiệp đang hoạt động; (4) Ảnh hưởng của công tác giao đất cho các tổ chức kinh tế đến phát triển kinh tế xã hội; Trên cơ sở các tiêu chí đưa ra, bài báo lựa chọn khu vực huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng cũ để nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng cấp GCN cho các tổ chức kinh tế giai đoạn từ 2015 đến 2024. Mặc dù đã giải thể cấp huyện nhưng khu vực Hòa Vang vẫn giữ vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội của thành phố. Nhiều dự án, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao được triển khai trong thời gian qua. Số liệu của văn phòng Đăng ký đất đai thành phố cho thấy, số lượng tổ chức kinh tế được cấp GCN khá lớn. Tuy nhiên, công tác cấp GCN cho các tổ chức vẫn còn gặp một số khó khăn như: hồ sơ pháp lý đất đai, nguồn gốc sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, tiến độ giải quyết thủ tục hành chính, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai [6].

2.2 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu, tài liệu, báo cáo được thu thập từ các cơ quan chuyên môn gồm: văn phòng đăng ký đất đai, trung tâm phát triển quỹ đất, văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, thống kê về cấp GCN và quyền sở hữu tài sản gắn liền với

đất cho các tổ chức kinh tế, các văn bản pháp Luật liên quan đến công tác cấp GCN cho tổ chức kinh tế. Các số liệu được thu thập trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 để phục vụ cho nghiên cứu.

2.3 Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

Phương pháp này được thực hiện dựa vào bộ câu hỏi được thiết kế sẵn để điều tra thu thập thông tin các tổ chức kinh tế đã được GCN giai đoạn 2015 - 2024. Theo số liệu thống kê, văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cấp GCN cho 61 tổ chức kinh tế hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau ở khu vực Hoà Vang. Do đó, nghiên cứu đã tiến hành điều tra, thu thập thông tin của tất cả 61 tổ chức kinh tế. Các thông tin điều tra thu thập gồm: Thông tin chung của tổ chức kinh tế; số lượng GCN đã cấp, diện tích và mục đích sử dụng đất; tình hình sử dụng đất, các khoản thu tài chính. Mức độ ảnh hưởng của công tác cấp GCN đối với các chỉ tiêu phát triển kinh tế gồm: phát triển cơ sở hạ tầng, thu hút vốn đầu tư, đô thị hoá và công nghiệp hoá, thu nhập, cơ hội việc làm và tỷ lệ đói nghèo.

2.4 Phương pháp xử lý số liệu và đánh giá kết quả nghiên cứu

Các số liệu thống kê định lượng đã thu thập được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel 2019. Các số liệu được tổng hợp và thống kê theo dấu mốc thời gian của từng năm để thực hiện phương pháp so sánh, phân tích các nguyên nhân dẫn đến việc cấp GCN cho các tổ chức kinh tế. Để đánh giá ảnh hưởng của công tác cấp GCN đến khả năng phát triển kinh tế xã hội, nghiên cứu đã sử dụng thang đo Likert 5 mức độ gồm [7]: Hoàn toàn đồng ý: 5; Đồng ý: 4; Trung bình: 3; Không đồng ý: 2; Hoàn toàn không đồng ý: 1. Chỉ số đánh giá chung được tính bằng công thức:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n} \quad (1)$$

Trong đó: $\bar{X}$ là giá trị trung bình Likert; X_i là điểm trả lời của tổ chức kinh tế thứ i ; $n = 61$ là số tổ chức kinh tế được điều tra trong nghiên cứu này. Để phân chia khoảng cách giá trị của thang đo Likert khi phân loại đánh giá, so sánh mức độ ảnh hưởng của các vấn đề liên quan đến thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế thì công thức tính khoảng cách dựa vào điểm cao nhất và thấp nhất cho thang đo 5 mức như sau:

$$\text{Khoảng cách} = \frac{\text{Giá trị lớn nhất} - \text{Giá trị nhỏ nhất}}{\text{Số mức}} = \frac{5-1}{5} = 0,8 \quad (2)$$

Do đó, khoảng thang đo Likert được sử dụng ở 5 cấp để đánh giá ảnh hưởng của cấp GCN đến phát triển kinh tế xã hội của nghiên cứu này gồm: Rất không ảnh hưởng: 1,00 – 1,80; Không ảnh hưởng: 1,81 – 2,60; Ảnh hưởng trung bình: 2,61 – 4,00; Ảnh hưởng cao: 3,41 – 4,20; Ảnh hưởng rất cao: 4,21 – 5,00.

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế theo năm

Công tác cấp GCN cho các tổ chức kinh tế được thể hiện ở Bảng 1. Giai đoạn 2015 – 2024 đã cấp được 1.844 GCN cho 61 tổ chức kinh tế, tổng diện tích được cấp là 5.668.639 m². Số lượng tổ chức và diện tích được cấp GCN đúng quy định của Luật đất đai 2013, các nghị định và thông tư liên quan về đất đai [1, 2]. Các dự án chủ yếu đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng các khu đô thị sinh thái, xây dựng nhà, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội. Số lượng GCN được cấp cho các tổ chức kinh tế năm 2020 lớn nhất với 684 GCN. Nguyên nhân được xác định đây là giai đoạn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ theo quy định của Luật đất đai 2013 đối với các tổ chức kinh

tế để được cấp GCN. Bên cạnh đó, nhu cầu hoàn thiện pháp lý đất đai của các tổ chức kinh tế có xu hướng tăng lên nhằm có cơ sở pháp lý để huy động vốn để sản xuất kinh doanh nên hồ sơ xin cấp GCN tăng. Năm 2017 cấp được 9 GCN cho 10 tổ chức kinh tế và là năm ít nhất so với cả giai đoạn nghiên cứu. Nguyên nhân được xác định là do các tổ chức kinh tế đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai 2013, các Nghị định và Thông tư liên quan [1, 2]. Tổng diện tích đất cấp cho các tổ chức kinh tế lớn nhất là năm 2016 (2.549.022 m²). Nguyên nhân được xác định là UBND Thành phố bước đầu thực

hiện Nghị quyết đại hội đảng bộ nhiệm kỳ 2015 – 2020, hình thành và phát triển công nghiệp, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao ở khu vực Hoà Vang [6]. Các tổ chức kinh tế được giao đất, thuê đất để thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và nông nghiệp công nghệ cao ở khu vực Hoà Vang Số lượng tổ chức kinh tế được cấp GCN trên hàng năm không nhiều (Bảng 3). Chủ trương của thành phố tạo điều kiện và phát huy nội lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực Hoà Vang, tuy nhiên để được cấp GCN các tổ chức kinh tế phải đảm bảo yêu cầu.

Bảng 1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế

Năm	Giấy chứng nhận	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (m ²)
2015	241	02	74.294
2016	312	09	2.549.022
2017	09	10	24.298
2018	136	08	1.086.843
2019	157	05	43.022
2020	684	04	256.121
2021	24	04	177.095
2022	206	02	54.045
2023	44	09	348.000
2024	31	08	1.055.899
Tổng cộng	1.844	61	5.668.639

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, 2025

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế theo mục đích sử dụng đất

Số lượng GCN cấp cho mục đích sử dụng đất thương mại dịch vụ và đất ở được thể hiện ở Bảng 2. Giai đoạn từ 2015 đến 2024, số lượng GCN cấp cho mục đích sử dụng đất ở là 1.771 GCN, tổng diện tích được cấp là 779.398 m². Kết quả

điều tra cho thấy, số lượng và diện tích đất ở được cấp nhiều GCN vì các doanh nghiệp thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị sinh thái, nhà ở, Shophouse có diện tích các thửa nhỏ chỉ từ 120 m² đến 350 m². Khi hình thành các khu đô thị sinh thái, khu biệt thự, shophouse phải có GCN để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là chính sách nhằm tạo ngân sách và xây

dựng cơ sở hạ tầng. Số lượng GCN cấp cho đất ở cao nhất là năm 2020 là 677 giấy và thấp nhất là năm 2017 cấp được 1 giấy. Nguyên nhân được xác định do thành phố Đà Nẵng đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, giải quyết hồ sơ cấp GCN cho các tổ chức kinh tế trong vòng 30 ngày theo quy định của Nghị định 01/2017/NĐ-CP, góp phần đẩy nhanh tiến độ cấp GCN và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai [2]. Mục đích sử dụng đất thương mại dịch

vụ được cấp 54 GCN, với tổng diện tích là 3.466.733 m2 chủ yếu được cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Cáp treo Bà Nà để mở rộng Quần thể khu du lịch sinh thái Bà Nà - Suối Mơ. Trong khi đó, năm 2015 và năm 2022 không cấp được GCN cho mục đích thương mại và dịch vụ vì năm 2015 là năm tiền đề thực hiện Luật đất đai 2013 [1]. Bên cạnh đó, ảnh hưởng của Covid -19, nên các tổ chức kinh tế liên quan đến thương mại dịch vụ chịu ảnh hưởng nặng nên giảm đầu tư.

Bảng 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được cấp cho mục đích đất ở và thương mại, dịch vụ

Năm	Đất ở		Đất thương mại, dịch vụ	
	Giấy chứng nhận	Diện tích (m²)	Giấy chứng nhận	Diện tích (m²)
2015	240	73.127	-	-
2016	304	273.273	06	2.265.549
2017	01	540	08	23.758
2018	137	44.895	06	7.882
2019	164	24.538	01	9.014
2020	677	130.594	03	8.713
2021	01	2.453	03	170.667
2022	205	41.339	-	-
2023	39	207.486	04	29.914
2024	03	1.153	23	951.236
Tổng cộng	1.771	799.398	54	3.466.733

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, 2025

Số lượng GCN và diện tích cấp cho mục đích sử dụng đất đất công nghiệp và cụm công nghiệp được thể hiện ở Bảng 3. Số lượng cấp cho loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 14 GCN với diện tích khoảng 1.366.835 m². Đất khu công nghiệp và cụm công nghiệp được cấp là 5 GCN với diện tích khoảng 35.675 m². Sự chênh lệch về diện tích giữa hai loại đất này phản ánh rõ đặc điểm phân bố và hình thức sử dụng đất của các tổ chức kinh tế khu

vực Hòa Vang. Cụ thể, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp chủ yếu phục vụ các hoạt động sản xuất, chế biến, kho bãi, dịch vụ và các cơ sở sản xuất phân tán ngoài khu công nghiệp. Loại đất này thường được giao hoặc cho thuê với quy mô diện tích lớn, phù hợp với điều kiện quỹ đất rộng và định hướng phát triển không gian sản xuất, dịch vụ tại khu vực ngoại thành như Hòa Vang. Do đó, mặc dù số lượng GCN không nhiều nhưng tổng

diện tích được cấp là 1.366.835 m². Trong khi đó, đất khu công nghiệp và cụm công nghiệp được cấp GCN và diện tích rất nhỏ do số lượng chưa được triển khai nhiều. Phần lớn diện tích đất trong khu công nghiệp được quản lý tập trung bởi chủ đầu tư hạ tầng, trong khi các tổ chức kinh tế thứ cấp thường thuê lại đất hoặc mặt bằng sản xuất nên không trực tiếp được cấp GCN cho từng thửa đất

riêng lẻ. Mặc dù thành phố Đà Nẵng có nhiều chính sách thu hút đầu tư mở rộng quy mô sản xuất phi nông nghiệp, công nghiệp, cụm công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao ở khu vực Hoà Vang, tuy nhiên số lượng vẫn còn hạn chế. Nguyên nhân được xác định là do điều kiện cơ sở hạ tầng chưa đáp ứng nên doanh nghiệp chưa mạnh dạn đầu tư và phát triển.

Bảng 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được cấp cho mục đích đất ở và khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Năm	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp		Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	
	Giấy chứng nhận	Diện tích (m ²)	Giấy chứng nhận	Diện tích (m ²)
2015	-	-	01	1167
2016	01	10.200	-	-
2017	-	-	-	-
2018	03	1.034.067	-	-
2019	-	-	02	9.470
2020	04	116.814	-	-
2021	01	3.974	-	-
2022	-	-	01	12.706
2023	02	110.601	-	-
2024	03	91.179	01	12.332
Tổng cộng	14	1.366.835	05	35.675

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, 2025

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế theo đơn vị hành chính

Bảng 4 cho thấy, số lượng GCN và diện tích cấp cho tổ chức kinh tế theo đơn vị hành chính có sự khác nhau. Cụ thể, xã Hòa Liên cấp được nhiều GCN cho tổ chức kinh tế nhất là 1.759/1.844 GCN chiếm đến 95,4%, quy mô diện tích là 1.504.677 m². Nguyên nhân do trên địa bàn xã Hòa Liên có các dự án xây dựng khu đô thị sinh thái do Công ty cổ phần Trung Nam và Công ty cổ phần đô thị FPT xây dựng các loại hình nhà biệt thự, nhà liền kề để

cung cấp cho thị trường bất động sản. Xã Hòa Ninh có số lượng 43 GCN được cấp cho cho khu du lịch sinh thái nước suối khoáng nóng Thần tài và Quần thể du lịch sinh thái Bà Nà – Suối Mơ, diện tích khoảng 3.132.607 m². Nguyên nhân do khu vực Hòa Vang được định hướng để phát triển không gian đô thị, công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao [6]. Nhiều doanh nghiệp lựa chọn để thực hiện đầu tư các dự án để xây dựng khu đô thị sinh thái, khu du lịch sinh thái hoặc sản xuất kinh doanh công nghiệp và nông nghiệp công nghệ cao. Các dự án này thường có diện tích lớn, tập trung ở những

nơi có điều kiện tốt về địa hình phù hợp với yêu cầu của việc đầu tư. Xã Hoà Liên, Hoà Phú và Hoà Ninh có địa hình bằng phẳng nên số lượng dự án nhiều, riêng đối với các dự án xây dựng khu du lịch sinh thái được chọn ở nơi phù hợp với đặc thù và phân bố rải rác.

Bảng 4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế theo đơn vị hành chính

Tên xã (trước sát nhập)	Số giấy chứng nhận cấp cho các tổ chức kinh tế	Diện tích (m²)
Xã Hòa Châu	8	46.196
Xã Hòa Khương	2	57.656
Xã Hòa Liên	1.759	1.504.677
Xã Hòa Nhơn	6	138.593
Xã Hòa Ninh	43	3.132.607
Xã Hòa Phong	1	1.582
Xã Hòa Phú	15	623.726
Xã Hòa Phước	5	59.915
Xã Hòa Sơn	5	103.687
Tổng cộng	1.844	5.668.639

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, 2025

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế theo loại hình doanh nghiệp

Bảng 5 thể hiện các loại hình doanh nghiệp được cấp GCN trong giai đoạn 2015 – 2024. Các loại hình doanh nghiệp thực hiện dự án rất đa dạng. Theo thống kê, có 45 công ty TNHH hai thành viên trở lên được cấp 247 GCN, với tổng diện tích là 266.810 m². Các dự án của cấp cho các tổ chức này chủ yếu để xây dựng trụ sở công ty, nhà máy và kho bãi nên số lượng GCN và diện tích nhỏ mặc dù nhiều công ty được cấp. Công ty cổ phần được cấp nhiều nhất 1.584 GCN cho 13 tổ chức, với quy mô diện tích là 5.348.364 m². Nguyên nhân được xác định do các dự án thuộc công ty cổ phần chủ yếu xây dựng các khu đô thị, Shophouse, nhà liền kề để

nhận số lượng GCN được cấp nhiều. Đây cũng là một trong những mô hình được ưu tiên để khai thác quỹ đất tạo ngân sách để phát triển kinh tế cho khu vực. Bên cạnh đó, các công ty TNHH hai thành viên trở lên và công ty cổ phần là những doanh nghiệp có số vốn đầu tư và mục đích kinh doanh rất đa dạng nên triển khai nhiều dự án dẫn đến được cấp nhiều GCN và diện tích. Giai đoạn này, 02 doanh nghiệp nghiệp tư nhân và 01 công ty TNHH một thành viên được cấp lần lượt là 2 GCN và 1 GCN, quy mô diện tích khoảng 51.135 m² và 2.330 m². Nguyên nhân được xác định do mô hình doanh nghiệp tư nhân và công ty TNHH một thành viên khó cạnh tranh và tồn tại trong giai đoạn kinh tế thị trường hiện nay nên số lượng công ty trên địa bàn ít dẫn đến số lượng GCN cấp không cao.

Bảng 5. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tổ chức kinh tế giai đoạn 2015 - 2024

Loại tổ chức	Số tổ chức được cấp	Giấy chứng nhận	Diện tích (m²)
Công ty TNHH một thành viên	01	01	2.330
Doanh nghiệp tư nhân	02	02	51.135
Công ty cổ phần	13	1.584	5.348.364
Công ty TNHH hai thành viên trở lên	45	257	266.810
Tổng cộng	61	1.844	5.668.639

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, 2025

3.2 Ảnh hưởng của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến phát triển kinh tế, xã hội

Bảng 6 cho thấy, ảnh hưởng của công tác cấp GCN cho các tổ chức đối với các chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội khá cao, giá trị trung bình dao động từ 3,26 đến 4,42 điểm trên thang đo Likert. Kết quả nghiên cứu cho thấy, GCN có vai trò quan trọng và tác động trực tiếp đến hoạt động sử dụng đất, đầu tư, sản xuất, kinh doanh đối với phát triển kinh tế, xã hội đối với các xã thuộc khu vực huyện Hoà Vang (cũ). Tuy nhiên, trong nghiên cứu này loại hình công ty TNHH một thành viên và doanh nghiệp tư nhân có số lượng ít (Bảng 5) do đó các giá trị trung bình tương ứng chỉ mang tính chất mô tả và không được sử dụng để suy luận so sánh giữa các nhóm.

Cụ thể, chỉ tiêu phát triển CSHT được đánh giá cao ở tất cả các loại hình tổ chức kinh tế, giá trị trung bình từ 4,06 đến 4,42 điểm. Cụ thể, cao nhất là công ty TNHH hai thành viên trở lên (4,31) và công ty cổ phần (4,22), cho thấy, các tổ chức nhận thức được vai trò của việc giao đất, cho thuê đất và hoạt động sản xuất, kinh doanh trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng. Mức độ đánh giá đối với khả năng thu hút vốn đầu tư dao động từ 3,98 đến 4,32 điểm. Công ty cổ phần (4,32) được đánh giá cao

nhất đối với chỉ tiêu này, thể hiện lợi thế của các loại hình tổ chức có khả năng huy động vốn linh hoạt và chủ động trong đầu tư. Trong khi đó, công ty TNHH hai thành viên trở lên có mức đánh giá thấp hơn (3,98), cho thấy khả năng thu hút vốn đầu tư còn chịu những hạn chế nhất định.

Chỉ tiêu đô thị hóa và công nghiệp hóa có sự khác biệt giữa các loại hình tổ chức. Cụ thể, công ty cổ phần (4,33) đánh giá rất cao vai trò của hoạt động sản xuất, kinh doanh trong thúc đẩy quá trình ĐTH và CNH. Ngược lại, công ty TNHH hai thành viên trở lên có mức đánh giá thấp (3,26), cho thấy nhóm này tham gia hạn chế vào hoạt động công nghiệp hóa, đô thị hóa. Các chỉ tiêu về thu nhập và cơ hội việc làm được đánh giá ở mức khá cao, với giá trị trung bình dao động từ 3,89 - 4,27 và 3,83 - 4,01. Công ty TNHH hai thành viên trở lên có mức đánh giá về thu nhập là 4,27, trong khi công ty cổ phần dẫn có mức đánh giá cơ hội việc làm là 4,01. Điều này cho thấy, các tổ chức kinh tế đã nhận thức được hoạt động của mình có đóng góp tích cực đến cải thiện thu nhập và tạo việc làm của người dân.

Chỉ tiêu giảm nghèo được đánh giá tương đối cao và đồng đều giữa các loại hình tổ chức, với giá trị từ 4,10 đến 4,25 điểm. Công ty TNHH hai thành viên trở lên (4,25) đánh giá cao nhất, cho thấy

các hoạt động kinh tế của tổ chức này có vai trò lớn trong việc nâng cao thu nhập và góp phần xoá đói giảm nghèo. Công ty cổ phần có mức đánh giá cao hơn ở các chỉ tiêu liên quan đến hạ tầng, thu hút

đầu tư và đô thị hóa, công nghiệp hóa, trong khi công ty TNHH hai thành viên trở lên thể hiện rõ vai trò ở các chỉ tiêu thu nhập và giảm nghèo.

Bảng 6. Ảnh hưởng của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến phát triển kinh tế, xã hội

Loại tổ chức	Chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội (n = 61)					
	Phát triển CSHT	Thu hút VĐT	ĐTH và CNH	Thu nhập	Cơ hội VL	Giảm nghèo
Công ty TNHH một thành viên	4,06	4,01	4,09	3,89	3,83	4,23
Doanh nghiệp tư nhân	4,42	4,31	4,36	4,08	3,99	4,10
Công ty cổ phần	4,22	4,32	4,33	4,18	4,01	4,12
Công ty TNHH hai thành viên trở lên	4,31	3,98	3,26	4,27	3,92	4,25

Ghi chú: CSHT: cơ sở hạ tầng; VĐT: vốn đầu tư; ĐTH và CNH: đô thị hoá và công nghiệp hoá; VL: việc làm

Nguồn: Xử lý số liệu điều tra, 2025

4 Kết luận

Giai đoạn 2015 – 2024, khu vực Hoà Vang có tốc độ đô thị hóa nhanh và quỹ đất rộng lớn, nhiều dự án phát triển kinh tế được triển khai làm cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai và cấp GCN đối với tổ chức kinh tế tăng lên. Khu vực Hoà Vang đã cấp được 1.844 GCN cho 61 tổ chức kinh tế, tổng diện tích được cấp là 5.668.639 m2 với nhiều loại hình dự án khác nhau. Các mục đích sử dụng đất được cấp gồm: đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Trong đó, đất ở cấp được nhiều GCN nhất (1.771 GCN, khoảng 799.398 m2) cho các doanh nghiệp thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị sinh thái với các công trình nhà ở, Shophouse có diện tích các thửa nhỏ chỉ từ 120 m2 đến 350 m2. Đất thương mại, dịch vụ là loại đất cấp được 54 GCN, với diện tích khoảng 3.466.733 m2, đây là loại đất có diện tích được cấp GCN lớn nhất trong giai đoạn 2015 – 2024, trong đó phần lớn diện

tích được cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ cáp treo Bà Nà với dự án mở rộng Quần thể khu du lịch sinh thái Bà Nà - Suối Mơ.

Số lượng GCN được cấp cho các tổ chức kinh tế tập trung nhiều nhất ở xã Hòa Liên là 1.759/1.844 chiếm 95,4%, tổng diện tích được cấp là 1.504.677 m2. Các tổ chức kinh tế gồm doanh nghiệp tư nhân được cấp 02 GCN với tổng diện tích 51.135 m2, Công ty TNHH một thành viên được cấp 01 GCN với diện tích 2.330 m2, Công ty TNHH hai thành viên trở lên được cấp 257 GCN với tổng diện tích 266.810 m2 và Công ty cổ phần được cấp 1.584 GCN với tổng diện tích 5.348.364 m2. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức ảnh hưởng phát triển kinh tế, xã hội. Các giá trị đánh giá đạt mức cao theo thang đo Likert, phản ánh nhận thức tích cực của các tổ chức kinh tế về vai trò của việc được cấp GCN trong việc bảo đảm quyền sử dụng đất ổn định, thúc đẩy đầu tư, mở rộng sản xuất, tạo việc làm và góp phần nâng cao hiệu quả phát triển kinh tế, xã hội đối với các nhóm

có quy mô mẫu lớn. Đối với công ty TNHH một thành viên và doanh nghiệp tư nhân có số lượng mẫu rất nhỏ, các kết quả xử lý chưa đủ cơ sở để đánh giá sự khác biệt, nên các giá trị tương ứng chỉ mang tính chất mô tả và không sử dụng để so sánh giữa các nhóm.

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, 2013. *Luật Đất đai*. Nhà xuất bản Quốc gia, Hà Nội.
2. Chính phủ, 2017. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
3. Nguyễn Văn Bình, Trần Thị Ánh Tuyết, Hồ Việt Hoàng, 2020. Đánh giá thực trạng đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế*, 5(1), 2189–2197. <https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v5n1y2021.345>
4. Vũ Kim Hào, Nguyễn Thúy Quỳnh, 2021. Ảnh hưởng của công tác giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến phát triển kinh tế – xã hội của thị xã Phổ Yên. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên*, 226(12), 221–227. <https://doi.org/10.34238/tnu-jst.5056>
5. Trần Thanh Đức, Nguyễn Thị Biên, Trương Thị Diệu Hạnh, Nguyễn Thùy Phương, 2020. Đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Quảng Nam. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế*, 4(3), 2003–2011. <https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v4n3y2020.501>
6. UBND thành phố Đà Nẵng, 2024. *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế – xã hội và phương hướng, nhiệm vụ năm 2025 của thành phố Đà Nẵng*.
7. Likert, R., 1932. *A Technique for the Measurement of Attitudes*. Doctoral dissertation, New York University, USA.