

PHÁP LUẬT VỀ TÍCH TỤ, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI TRONG NÔNG NGHIỆP Ở TỈNH ĐẮK LẮK: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

NGUYỄN VĂN THẮNG
Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Nhận bài ngày 22/7/2026. Sửa chữa xong 22/8/2026. Duyệt đăng 05/9/2026.

Abstract

Agricultural land accumulation and concentration are important prerequisites for reorganizing production and developing large-scale, modern agricultural production areas. The 2024 Land Law established a legal framework for various forms of agricultural land accumulation and concentration. Through an analysis of relevant legal provisions and their implementation in Đắk Lắk province, this article identifies key challenges, including fragmented landholdings, procedural and documentation barriers, a lack of integration in land information, and limited access to capital and other resources. It proposes measures to strengthen the legal framework and improve its implementation, thereby supporting the development of concentrated agricultural production areas and promoting sustainable agricultural development.

Keywords: Agricultural land accumulation, Agricultural land concentration, Agriculture, Đắk Lắk, Land law.

1. Đặt vấn đề

Trong hệ thống kinh tế Việt Nam, nông nghiệp đóng vai trò là nền tảng quan trọng cho sự ổn định xã hội, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và tạo sinh kế cho phần lớn dân cư nông thôn nhưng một trong những trở ngại lớn nhất đối với phát triển nông nghiệp hàng hóa, hiện đại là quy mô ruộng đất canh tác quá nhỏ bé, manh mún và phân tán. Diện tích đất sản xuất nông nghiệp bình quân đầu người của Việt Nam chỉ đạt khoảng 0,25 ha, thấp hơn nhiều so với mức trung bình của thế giới (0,52 ha) và khu vực (0,36 ha) (Cao Nhật Anh, 2025). Tại các tỉnh Tây Nguyên nói chung, Đắk Lắk nói riêng, nông nghiệp giữ vai trò là trụ đỡ quan trọng của nền kinh tế, đồng thời là nguồn sinh kế chủ yếu, bảo đảm đời sống, nâng cao thu nhập, làm giàu cho đông đảo nông dân, hộ gia đình trên địa bàn. Năm 2025, diện tích sản xuất cây hằng năm của tỉnh Đắk Lắk ước đạt 454.596 ha, diện tích cây lâu năm ước đạt 388.459 ha (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2025, tr. 5). Tuy nhiên, tiềm năng ấy đang bị kìm hãm bởi thực trạng sản xuất manh mún, nhỏ lẻ, phân tán theo hộ gia đình, đặc biệt ở các vùng đồng bào dân tộc thiểu số. Để ứng dụng công nghệ hiện đại vào sản xuất, cơ giới hóa đồng ruộng, xây dựng vùng nguyên liệu tập trung và hình thành chuỗi giá trị nông sản bền vững, việc hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật nhằm thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp là một đòi hỏi khách quan, cấp thiết (Cao Nhật Anh, 2025).

Luật Đất đai năm 2024 (Luật số 31/2024/QH15, hiệu lực từ 01/8/2024) cùng các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã lần đầu quy định tương đối đầy đủ về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp. Thời gian qua, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành nhiều văn bản nhằm cải cách thủ tục, chuẩn hóa quy trình quản lý đất đai nhưng trên thực tiễn cho thấy vẫn còn nhiều vướng mắc trong thi hành pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai như quy định về hạn mức, diện tích tối thiểu tách/hợp thửa chưa linh hoạt theo loại cây trồng và vùng sinh thái,... Những hạn chế này làm giảm hiệu quả của các chính sách tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, kìm hãm quá trình chuyển đổi nông nghiệp theo hướng hiện đại. Bài viết làm rõ các quy định pháp luật hiện

Email: nguyenthangbcdtn@gmail.com

hành về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp, đánh giá thực trạng thực hiện tại tỉnh Đắk Lắk, qua đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp trong bối cảnh mới.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp tại tỉnh Đắk Lắk

2.1.1. Pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp tại tỉnh Đắk Lắk

Luật Đất đai năm 2024 đã tạo lập khuôn khổ pháp lý mới tương đối toàn diện cho quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp. Điểm thay đổi quan trọng nhất là lần đầu tiên khái niệm “tập trung đất nông nghiệp” và “tích tụ đất nông nghiệp” được pháp luật Việt Nam chính thức luật hóa tại Điều 192 và Điều 193. Tại điều 192, Luật Đất đai năm 2024 xác định: “Tập trung đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau đây: Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án dồn điền, đổi thửa; Thuê quyền sử dụng đất; Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất”. Điều 193 giải thích “Tích tụ đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp” (Quốc hội, 2024). Việc xác lập các khái niệm pháp lý này không chỉ góp phần hoàn thiện kỹ thuật lập pháp mà còn đánh dấu sự chuyển biến trong tư duy điều tiết đất đai, từ cách tiếp cận lồng ghép sang cách tiếp cận phân hóa, chuyên biệt hóa công cụ điều chỉnh theo từng mục tiêu chính sách cụ thể (Trần Thị Thanh Bích, Tưởng Xuân Khoa, 2025, tr. 3).

Vi vậy, để cụ thể hóa quy định của Luật Đất đai, ngày 30/7/2024 Chính phủ ban hành Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, theo đó tại Điều 77 về thực hiện tập trung đất nông nghiệp hướng dẫn: *Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất và phải lập phương án sử dụng đất*. Tại Điều 78 về thực hiện tích tụ đất nông nghiệp đã hướng dẫn: 1. *Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua các phương thức sau đây: a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp; c) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp*. 2. *Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua phương thức quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai gửi UBND cấp huyện*.

Luật Đất đai năm 2024 cũng đã mở rộng phạm vi thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo Điều 47, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cá nhân khác trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh (Quốc hội, 2024), thay vì giới hạn trong phạm vi xã, phường, thị trấn như Điều 190 Luật Đất đai năm 2013. Đối với hình thức tích tụ thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Khoản 1, Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp đối với mỗi loại đất. So với Luật Đất đai năm 2013, hạn mức này đã được mở rộng từ mức tối đa 10 lần lên 15 lần hạn mức giao đất. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2024 giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương (Quốc hội, 2024).

Tại Đắk Lắk, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 37/2026/QĐ-UBND ngày 14/5/2026, quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa; quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và một số nội dung liên quan đến tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh (Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, 2026a). Việc quy định cụ thể ở cấp tỉnh giúp các chủ thể có cơ sở rõ ràng hơn khi thực hiện các giao dịch nhận chuyển quyền, đồng thời tạo điều kiện cho quá trình tích tụ đất nông nghiệp được thực hiện trong giới hạn pháp luật xác định. Luật Đất đai năm 2024 đồng thời mở rộng các điều kiện để sử dụng đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp sản xuất.

Khoản 3 Điều 178 cho phép người sử dụng đất nông nghiệp sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định; Khoản 1 Điều 218 cho phép sử dụng đất kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi và trồng cây dược liệu trong những điều kiện nhất định mà không làm thay đổi loại đất (Quốc hội, 2024). Các quy định về việc sử dụng đất nông nghiệp kết hợp với các hoạt động thương mại và dịch vụ sẽ tạo ra nền tảng pháp lý cho các hình thức du lịch nông nghiệp (Nguyễn Thị Ngọc Uyển, Ngô Gia Hoàng, 2025, tr. 178). Để cụ thể hóa quy định trên, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 65/2026/QĐ-UBND ngày 17/7/2026, có hiệu lực từ ngày 20/7/2026 (thay thế cho Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND cũ) quy định diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh, quy định rõ về “Điều kiện sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; Quy mô công trình và diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp” tương ứng với từng diện tích đất nông nghiệp của cá nhân, tập thể (Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, 2026b).

Từ ngày 01/7/2025, mô hình chính quyền địa phương hai cấp được triển khai, kéo theo sự điều chỉnh về thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai. Ngày 12/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 (Chính phủ, 2025). Theo cơ chế quản lý mới, một số nhiệm vụ và thẩm quyền trước đây thuộc cấp huyện đã được phân cấp, chuyển giao cho cấp xã, phường nhằm tăng cường tính chủ động của chính quyền cơ sở, tạo thuận lợi cho người dân trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý, theo dõi và sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn.

2.1.2. Thực tiễn thực hiện các hình thức tích tụ đất nông nghiệp tại tỉnh Đắk Lắk

a. Tích tụ thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong hai phương thức tích tụ đất nông nghiệp được Điều 193 Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận. Về nguyên tắc, phương thức này cho phép người sử dụng đất gia tăng diện tích đất nông nghiệp do mình sử dụng để tổ chức sản xuất (Quốc hội, 2024). Việc mở rộng khả năng tiếp cận đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế tạo cơ sở pháp lý để doanh nghiệp tham gia sâu hơn vào quá trình hình thành vùng nguyên liệu và tổ chức sản xuất quy mô lớn. Tại tỉnh Đắk Lắk, khả năng thực hiện tích tụ bằng chuyển nhượng còn gặp trở ngại lớn do đất sản xuất bị chia nhỏ thành nhiều thửa thuộc nhiều chủ sử dụng. Điển hình, tại Hợp tác xã Nông nghiệp kinh doanh dịch vụ Hòa Phong ở xã Tây Hòa quản lý khoảng 500 ha đất sản xuất lúa nhưng diện tích này được chia thành gần 13.000 thửa nhỏ thuộc quyền sử dụng của hàng nghìn hộ dân. Tình trạng này gây khó khăn cho việc đưa cơ giới hóa, máy bay không người lái và các công nghệ sản xuất hiện đại vào đồng ruộng (Minh Duyên, 2026). Đối với các trường hợp đất có nguồn gốc khai hoang, lấn chiếm, đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ địa chính chưa thống nhất, việc thực hiện giao dịch chính thức sẽ gặp khó khăn. Những hạn chế này làm giảm khả năng đưa đất vào các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm tăng chi phí pháp lý của quá trình tích tụ (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2025, tr. 20). Thực tế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có khả năng tạo ra mức độ tích tụ cao nhất nhưng cũng là phương thức đòi hỏi chi phí giao dịch và mức độ đồng thuận cao nhất.

b. Tích tụ thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là phương thức tích tụ thứ hai được Điều 193 Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận. Phương thức này cho phép quyền sử dụng đất được đưa vào quan hệ hợp tác sản xuất, kinh doanh dưới dạng vốn góp thay vì chuyển nhượng ngay quyền sử dụng đất (Quốc hội, 2024). Về lý thuyết, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có ưu điểm là tạo khả năng huy động đất đai của nhiều hộ vào một phương án sản xuất chung, đồng thời có thể giảm tâm lý lo ngại phải bán đất. Người dân có thể tiếp tục tham gia vào quá trình sản xuất và hưởng lợi ích theo thỏa thuận với doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (Nguyễn Thị Ngọc Uyển, Ngô Gia Hoàng, 2025, tr. 175). Tuy nhiên, đây cũng là phương thức tiềm ẩn nhiều rủi ro nếu người góp vốn không hiểu đầy đủ hậu quả pháp lý của giao dịch. Do đó, hiệu quả của hình thức góp vốn không chỉ

phụ thuộc vào việc pháp luật có cho phép hay không mà còn phụ thuộc vào chất lượng hợp đồng và cơ chế bảo vệ bên góp vốn. Tại tỉnh Đắk Lắk, hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất có tiềm năng nhưng chưa trở thành phương thức phổ biến. Nguyên nhân không chỉ nằm ở tâm lý giữ đất của người dân mà còn ở sự thiếu đồng đều về năng lực quản trị, tài chính và mức độ minh bạch của một số chủ thể nhận góp vốn (Nguyễn Thị Bảo Nga, 2026).

2.1.3. Thực tiễn tập trung đất nông nghiệp thông qua cho thuê, hợp tác sản xuất và hợp tác xã

Cho thuê quyền sử dụng đất và hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất là các phương thức tập trung đất nông nghiệp được quy định tại Điều 192 Luật Đất đai năm 2024 (Quốc hội, 2024). Các phương thức này cho phép mở rộng quy mô sản xuất mà không nhất thiết làm thay đổi quyền sử dụng đất của người dân. Tuy nhiên, việc triển khai còn khó khăn do số lượng chủ sử dụng đất lớn, phải thương lượng và ký kết nhiều hợp đồng, làm tăng chi phí giao dịch và khó duy trì vùng đất liền khoảnh (Nguyễn Minh Sơn, 2018). Tại Đắk Lắk, hợp tác xã đang là một trong những thiết chế quan trọng thúc đẩy tổ chức lại sản xuất. Đến ngày 30/11/2025, tỉnh có 853 hợp tác xã nông nghiệp, trong đó 719 hợp tác xã đang hoạt động; 191 hợp tác xã có liên kết sản xuất, tiêu thụ với doanh nghiệp và 104 hợp tác xã ứng dụng công nghệ cao. Các chuỗi liên kết có sự tham gia của khoảng 34 doanh nghiệp, 276 trang trại, gia trại và 15.525 hộ nông dân (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2025, tr. 11). Tính đến tháng 6/2026, Đắk Lắk có 1.010 hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã còn hoạt động (Kim Bảo, 2026). Những kết quả này cho thấy nền tảng tổ chức cho tập trung sản xuất của tỉnh đã được hình thành nhưng quy mô và mức độ liên kết còn hạn chế.

Trong lĩnh vực cà phê, Đắk Lắk tham gia Đề án xây dựng vùng nguyên liệu cà phê đạt chuẩn ở Tây Nguyên triển khai năm 2023 trên khoảng 19.700 ha tại bốn tỉnh, với 64 hợp tác xã và 5.230 hộ dân tham gia; riêng Đắk Lắk có 6 hợp tác xã. Tuy nhiên, mô hình vùng nguyên liệu tập trung vẫn chủ yếu được triển khai thông qua các chương trình, dự án cụ thể và chưa trở thành hình thức phổ biến trên diện rộng (Hải Bình, 2023). Nhìn chung, tập trung đất đai tại Đắk Lắk đã hình thành qua cho thuê, hợp tác sản xuất và liên kết giữa doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ dân nhưng mức độ tập trung về không gian và pháp lý vẫn chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn.

2.2. Hạn chế, bất cập trong thực hiện pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp ở tỉnh Đắk Lắk

Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã tạo khuôn khổ pháp lý rõ hơn cho tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, thực tiễn thực hiện pháp luật ở Đắk Lắk vẫn còn một số hạn chế chủ yếu sau: 1) Đất nông nghiệp còn manh mún, phân tán, khó hình thành vùng sản xuất liền vùng. Tại nhiều địa phương của tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất sản xuất nông nghiệp còn manh mún, phân tán, gây khó khăn cho việc đầu tư máy móc, áp dụng các quy trình sản xuất tiên tiến cũng như tổ chức liên kết sản xuất theo chuỗi giá trị (Nhu Ngọc, 2026); 2) Một số quy định và cơ chế thực hiện tích tụ, tập trung đất đai còn chưa thật sự đồng bộ. Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng các phương thức tích tụ, tập trung đất nông nghiệp nhưng việc triển khai vẫn phụ thuộc vào nhiều quy định về giao dịch, hồ sơ, thủ tục và cơ chế phối hợp. Thực tiễn tại Đắk Lắk cho thấy thể chế, pháp luật, chính sách và vai trò của chính quyền trong hướng dẫn thủ tục, giải quyết tranh chấp là những yếu tố có ảnh hưởng đáng kể đến quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp (Nhu Ngọc, 2026); 3) Thủ tục, hồ sơ và thông tin đất đai vẫn là yếu tố ảnh hưởng đến quá trình tích tụ, tập trung. Quy trình đăng ký đất đai bao gồm nhiều khâu liên quan đến trích lục, trích đo bản đồ địa chính, kiểm tra hồ sơ, xác nhận thông tin và cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai. Tại Hợp tác xã Nông lâm nghiệp và dịch vụ Trường Xuân, xã Ea Knốp, việc phát sinh thêm yêu cầu giấy tờ sau khi hồ sơ đã qua thẩm định làm kéo dài thời gian triển khai chuỗi liên kết sản xuất (Minh Duyên, 2026); 4) Hồ sơ pháp lý đất đai và khả năng tiếp cận vốn vẫn là trở ngại đối với chủ thể tích tụ, tập trung. Chẳng hạn, Hợp tác xã Nông nghiệp 714, xã Ea Păl, tỉnh Đắk Lắk được Nhà nước cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 383 ha đất trồng lúa nhưng diện tích này không được các tổ chức tín dụng chấp nhận làm tài sản bảo đảm; trong khi khoảng 6.200 m² đất làm trụ sở và công trình trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên hợp tác xã không thể sử dụng

để vay vốn. Khó khăn về tài sản bảo đảm khiến hợp tác xã phải sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành viên để huy động vốn đầu tư sản xuất, hạ tầng và máy móc (Minh Chi, Thùy Dung, 2024); 5) Chi phí và nguồn lực để thực hiện tích tụ, tập trung đất đai còn là trở ngại lớn. Tích tụ đất đai đòi hỏi chủ thể phải có năng lực tài chính để nhận chuyển nhượng, thuê đất, đầu tư hạ tầng và tổ chức lại sản xuất. Nguồn lực của chủ thể và biến động thị trường quyền sử dụng đất là những yếu tố có ảnh hưởng lớn đến quá trình tích tụ, tập trung đất đai. Đối với Đắk Lắk, áp lực này càng đáng chú ý khi các hợp tác xã và doanh nghiệp đồng thời phải xử lý các yêu cầu về đất đai, hạ tầng, công nghệ và liên kết chuỗi (Minh Duyên, 2026).

2.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai trong nông nghiệp ở tỉnh Đắk Lắk

Tiếp tục hoàn thiện cơ chế pháp lý về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp. Việc hoàn thiện pháp luật cần hướng tới tạo thuận lợi cho hình thành vùng sản xuất tập trung nhưng vẫn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Đơn giản hóa thủ tục hồ sơ thực hiện tích tụ, tập trung đất nông nghiệp và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai liên thông các cấp. Đắk Lắk cần tiếp tục chuẩn hóa, số hóa và liên thông thông tin về thửa đất, người sử dụng đất, ranh giới và tình trạng pháp lý của đất. Đồng thời công khai, thống nhất thành phần hồ sơ và quy trình giải quyết, hạn chế phát sinh thủ tục ngoài quy định liên quan tới tích tụ, tập trung đất nông nghiệp.

Hỗ trợ hình thành vùng sản xuất tập trung gắn với hợp tác xã, doanh nghiệp và chuỗi giá trị. Chính sách của tỉnh cần chuyển từ hỗ trợ đơn thuần về diện tích sang hỗ trợ tập trung đất gắn với phương án sản xuất, liên kết tiêu thụ, cơ giới hóa và ứng dụng công nghệ. Ưu tiên hỗ trợ các hợp tác xã, doanh nghiệp có phương án khả thi trong thuê, nhận chuyển nhượng hoặc liên kết sử dụng đất của nhiều hộ để hình thành vùng nguyên liệu ổn định. Khuyến khích các hộ dân tham gia bằng hình thức cho thuê, góp vốn hoặc hợp tác sản xuất thay vì chỉ tập trung vào chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đó hạn chế tâm lý giữ đất và bảo đảm sinh kế lâu dài cho người dân.

Tăng khả năng tiếp cận vốn và bảo đảm quyền lợi của các bên tham gia tích tụ, tập trung đất đai. Cần gắn chính sách đất đai với tín dụng, hỗ trợ đầu tư và phát triển hợp tác xã; tạo điều kiện để doanh nghiệp, hợp tác xã và hộ sản xuất có phương án khả thi tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn. Có hướng dẫn về hợp đồng thuê đất, góp vốn và hợp tác sản xuất bằng quyền sử dụng đất; quy định rõ quyền, nghĩa vụ, thời hạn, phân chia lợi ích và phương thức xử lý khi chấm dứt hợp tác.

Phát huy hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản trong hỗ trợ cá nhân, tổ chức có nhu cầu thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tích tụ, tập trung đất nông nghiệp. Nghiên cứu xây dựng cơ chế để sàn giao dịch bất động sản trở thành đầu mối cung cấp thông tin, kết nối giữa người có quyền sử dụng đất với cá nhân, tổ chức có nhu cầu thuê hoặc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, qua đó giảm chi phí tìm kiếm, đàm phán và giao kết hợp đồng.

Nâng cao năng lực tổ chức thực hiện và tăng cường phối hợp, giám sát. Việc phân cấp, phân quyền quản lý đất đai cần đi đôi với nâng cao năng lực chuyên môn của cơ quan thực thi ở cơ sở, bảo đảm phối hợp thống nhất giữa cơ quan quản lý đất đai, chính quyền cấp xã, cơ quan đăng ký đất đai và các chủ thể liên quan. Đặc biệt, cần tiếp tục rà soát những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Luật Đất đai sau khi tổ chức chính quyền địa phương hai cấp.

3. Kết luận

Tích tụ, tập trung đất đai là yêu cầu quan trọng để tổ chức lại sản xuất, hình thành vùng nông nghiệp quy mô lớn và nâng cao hiệu quả sử dụng đất ở Đắk Lắk. Luật Đất đai năm 2024 đã tạo cơ sở pháp lý tương đối rõ cho các phương thức tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, từ nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đến cho thuê và hợp tác sản xuất. Tuy nhiên, thực tiễn thực hiện tại tỉnh Đắk Lắk vẫn gặp nhiều khó khăn do đất đai manh mún, phân tán, hồ sơ pháp lý chưa

hoàn chỉnh, thủ tục và thông tin đất đai còn vướng mắc, trong khi khả năng tiếp cận vốn và nguồn lực của doanh nghiệp, hợp tác xã và hộ dân còn hạn chế. Vì vậy, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan, đơn giản hóa thủ tục, số hóa và liên thông cơ sở dữ liệu đất đai, đồng thời hỗ trợ các chủ thể hình thành vùng sản xuất tập trung gắn với hợp tác xã, doanh nghiệp và chuỗi giá trị. Việc gắn hoàn thiện pháp luật với nâng cao năng lực tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các cơ quan quản lý sẽ góp phần giảm chi phí giao dịch, tháo gỡ các điểm nghẽn trong tích tụ, tập trung đất đai. Qua đó, Đắk Lắk có thể khai thác hiệu quả hơn tiềm năng đất nông nghiệp, thúc đẩy hình thành các vùng sản xuất hàng hóa quy mô lớn và phát triển nông nghiệp theo hướng hiện đại, bền vững.

Tài liệu tham khảo

Cao Nhật Anh (2025). Tập trung đất nông nghiệp, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. *Tạp chí Luật học*. Trường Đại học Luật Hà Nội, số đặc biệt "Luật Đất đai năm 2024: Những điểm mới và vấn đề tổ chức thi hành". <https://eplegal.com/quy-dinh-tap-trung-tich-tu-dat-nong-nghiep-luat-dat-dai-2024>.

Chính phủ (2025). *Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai*, có hiệu lực từ ngày 01/07/2025.

Hải Bình (2023). Xây dựng vùng nguyên liệu cà phê xuất khẩu đạt chuẩn. *Tạp chí điện tử Thiên nhiên và Môi trường*. <https://thiennhienvoimoiuong.vn/xay-dung-vung-nguyen-lieu-ca-phe-xuat-khau-dat-chuan.html>, ngày 02/09/2023.

Kim Bảo (2026). *Đắk Lắk phấn đấu phát triển trên 1.300 hợp tác xã trong năm 2027*. <https://daklak.gov.vn/-/ak-lak-phan-au-phat-trien-tren-1-300-hop-tac-xa-trong-nam-2027>, ngày 20/7/2026.

Minh Chi, Thùy Dung (2024). *Tín dụng cho hợp tác xã: Còn nhiều vướng mắc*. <https://baodaklak.vn/kinh-te/202406/tin-dung-cho-hop-tac-xa-con-nhieu-vuong-mac-a301196>, ngày 16/6/2024.

Minh Duyên (2026). *Gỡ rào cản để phát triển nông nghiệp hiện đại*. <https://baodaklak.vn/kinh-te/202607/go-rao-can-de-phat-trien-nong-nghiep-hien-dai-646774b>, ngày 31/07/2026.

Nguyễn Thị Bảo Nga (2026). *Thực trạng pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai hỗ trợ phát triển kinh tế tuần hoàn trong lĩnh vực nông nghiệp và một số kiến nghị hoàn thiện*. <https://isl.vass.gov.vn/nguyen-cuu-trao-doi/thuc-trang-phap-luat-ve-tich-tu-tap-trung-dat-dai-ho-tro-phat-trien-kinh-te-tuan-hoan-trong-linh-vu-578164>, ngày 23/07/2026.

Nguyễn Thị Ngọc Uyển, Ngô Gia Hoàng (2026). Một số vấn đề pháp lý về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 2024. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ*, số 2, tập 8, tr. 174-181.

Như Ngọc (2026). *Bộ Nông nghiệp và Môi trường trả lời ý kiến cử tri tỉnh Đắk Lắk*. <https://dbnd.daklak.gov.vn/bo-nong-nghiep-va-moi-truong-tra-loi-y-kien-cu-tri-tinh-dak-lak-5745.html>, ngày 08/08/2026.

Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*. Luật số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.

Trần Thị Thanh Bích, Tường Xuân Khoa (2025). Quy định về tập trung và tích tụ đất nông nghiệp theo Luật Đất đai năm 2024 - Cơ hội phát triển và thách thức thực thi. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, số 63, tr. 1-14.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk (2025). *Báo cáo Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025 và triển khai nhiệm vụ công tác năm 2026 ngành nông nghiệp và môi trường*.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (2026a). *Quyết định số 37/2026/QĐ-UBND, ngày 14/5/2026 ban hành quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk*.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (2026b). *Quyết định số 65/2026/QĐ-UBND, ngày 17/7/2026 quy định diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk*.