

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ XÁC ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI XÃ TƯ NGHĨA, TỈNH QUẢNG NGÃI

Trần Thanh Đức^{1*}, Trần Thị Bích Thủy², Trương Thị Diệu Hạnh¹, Nguyễn Phúc Khoa¹

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 4, tỉnh Quảng Ngãi.

*Tác giả liên hệ: tranthanhduduc@huaf.edu.vn

Nhận bài: 22/03/2026 Hoàn thành phản biện: 14/04/2026 Chấp nhận bài: 28/04/2026

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tư Nghĩa giai đoạn 2023–2025. Nghiên cứu đã điều tra 100 hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các thông tin được thu thập, xử lý thống kê và phân tích thứ bậc (Analytical Hierichy Process – AHP) để phân tích thực trạng và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả cho thấy, giai đoạn 2023–2025 có tổng cộng 2.775 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó đất ở chiếm tỷ lệ chủ yếu (77,1%) và đất nông nghiệp chiếm 23,8%. Tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn đạt 89,6%, tuy nhiên năm 2025 ghi nhận sự giảm sút đáng kể do tác động của quá trình sắp xếp đơn vị hành chính. Phân tích nguyên nhân cho thấy hồ sơ trễ hạn chủ yếu liên quan đến quá trình thẩm định kéo dài, chậm thông báo nghĩa vụ tài chính và việc người dân bổ sung hồ sơ chưa kịp thời. Kết quả phân tích AHP cho thấy, các yếu tố có mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến hiệu quả giải quyết thủ tục bao gồm thời gian giải quyết, quy trình thực hiện và năng lực chuyên môn của cán bộ.

Từ khóa: AHP, Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đăng ký đất đai, Quản lý đất đai, Tỉnh Quảng Ngãi

ASSESSMENT OF THE CURRENT SITUATION AND IDENTIFICATION OF FACTORS AFFECTING LAND USE RIGHTS TRANSFER BY HOUSEHOLDS AND INDIVIDUALS IN TU NGHIA COMMUNE, QUANG NGAI PROVINCE

Tran Thanh Duc^{1*}, Tran Thi Bich Thuy², Truong Thi Dieu Hanh¹, Nguyen Phuc Khoa¹

¹ University of Agriculture and Forestry, Hue University;

²Land Registration Office No. IV, Quang Ngai Province.

*Corresponding author: tranthanhduduc@huaf.edu.vn

Received: 22/03/2026 Revised: 14/04/2026 Accepted: 28/04/2026

ABSTRACT

This study aims to evaluate the current situation and identify factors affecting the efficiency of administrative procedure processing in land use right transfer in Tu Nghia commune during the period from 2023 to 2025. A total of 100 households and individuals who had carried out land use right transfers were surveyed. The collected data were statistically processed and analyzed using the Analytical Hierarchy Process (AHP) to evaluate the current situation and determine the factors influencing land use right transfers. The results showed that during the period 2023–2025, a total of 2,775 land use right transfer applications were received. Residential land accounted for the largest proportion (77.1%), while agricultural land accounted for 23.8%. The on-time processing rate reached 89.6%. However, a significant decrease was recorded in 2025 due to the impact of administrative unit reorganization. The analysis of causes indicated that delayed applications were mainly related to prolonged verification and appraisal processes, delays in notifying financial obligations, and the late submission of additional documents by applicants. The AHP analysis results revealed that the most influential factors affecting the efficiency of administrative procedure processing include processing time, implementation procedures, and the professional competence of officials.

Keywords: AHP, Land use right transfer, Land registration, Land management, Quang Ngai province

1. MỞ ĐẦU

Trong quá trình phát triển kinh tế hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân ngày càng gia tăng, kéo theo số lượng hồ sơ liên quan đến thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai ngày càng lớn (Huyền và cs., 2016; Hảo và cs., 2025). Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai, đặc biệt là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai (Đức và cs., 2018). Trong những năm qua tỷ lệ giải quyết hồ sơ đúng hạn tương đối cao tuy nhiên, trên thực tế quá trình thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực này vẫn còn tồn tại một số khó khăn và hạn chế như quy trình xử lý hồ sơ còn phức tạp, sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan chưa đồng bộ, thời gian giải quyết thủ tục trong một số trường hợp còn kéo dài (Tuyết và cs., 2021; Tỵ và cs., 2023). Nhiều yếu tố như thời gian giải quyết thủ tục, quy trình thực hiện và năng lực của cán bộ có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy việc nghiên cứu, đánh giá thực trạng và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hết sức cần thiết. Phương pháp phân tích AHP sẽ giúp cho việc lựa chọn các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đảm bảo khoa học (Trí và cs., 2024; Hải và cs., 2024). Kết quả nghiên cứu sẽ góp phần đề xuất các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính, cải thiện chất lượng phục vụ người dân và tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

Xã Tư Nghĩa được thành lập từ 04 đơn vị hành chính gồm Nghĩa Hòa, xã Nghĩa Thương, xã Nghĩa Trung và thị trấn La Hà (Ủy ban thường vụ Quốc hội, 2025). Thống kê cho thấy, trong giai đoạn 2023–2025,

tổng số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất về đất đai được tiếp nhận và giải quyết là 2.775 hồ sơ, trong đó các hồ sơ liên quan đến đất ở chiếm tỷ lệ cao (77,1%), phản ánh nhu cầu lớn của người dân đối với các giao dịch và thủ tục pháp lý liên quan đến đất ở. Mặc dù tỷ lệ giải quyết hồ sơ đúng hạn đạt mức tương đối cao với 89,6%, song vẫn còn 290 hồ sơ trễ hạn do nhiều nguyên nhân khác nhau như quá trình thẩm định, xác minh kéo dài tại cơ quan chuyên môn, chậm thông báo nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế, hoặc người dân chưa kịp thời thực hiện nghĩa vụ tài chính và bổ sung hồ sơ theo quy định. Đặc biệt, trong năm 2025 tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn giảm đáng kể, chỉ đạt 67,8%, cho thấy những khó khăn nhất định trong quá trình xử lý hồ sơ (Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực IV, 2025). Vì vậy, việc nghiên cứu đánh giá thực trạng giải quyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất về đất đai, đồng thời phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thực hiện là hết sức cần thiết. Kết quả nghiên cứu sẽ cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn nhằm đề xuất các giải pháp nâng cao chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong lĩnh vực đất đai, góp phần cải thiện chất lượng dịch vụ hành chính công và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khu vực nghiên cứu

Xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích tự nhiên khoảng 41,93 km² và dân số khoảng 59.172 người. Địa hình chủ yếu là đồng bằng và bãi bồi ven sông Trà Khúc và sông Vệ rất thuận lợi cho phát triển nông nghiệp. Khí hậu nhiệt đới gió mùa với nhiệt độ trung bình khoảng 20–35°C và lượng mưa khoảng 2.000 mm tập trung từ tháng 9 đến tháng 12. Kinh tế – xã hội có tốc độ tăng trưởng bình quân khoảng 12,44%/năm, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp – xây dựng (46,76%), thương mại – dịch vụ (30,76%), nông – lâm – thủy sản (22,49%). Tổng thu ngân sách

nhà nước khoảng 209,37 tỷ đồng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và cải thiện đời sống người dân (Ủy ban Nhân dân huyện Tư Nghĩa, 2022). Công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân diễn ra sôi nổi góp phần thúc đẩy kinh tế của xã. Số lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân giải quyết đúng hạn chiếm tỷ lệ khoảng 89,6%. Tuy nhiên, số lượng hồ sơ chưa được giải quyết đúng hạn vẫn còn tồn tại do một số nguyên nhân như thẩm định/xác minh kéo dài tại Văn phòng đăng ký đất đai; chậm thông báo nghĩa vụ tài chính (Thuế); người dân chậm thực hiện nghĩa vụ/bổ sung hồ sơ và tác động sáp nhập (Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực IV, 2023; 2024; 2025). Do đó, việc đánh giá thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, đồng thời xác định các yếu tố ảnh hưởng, là cần thiết nhằm làm cơ sở đề xuất các giải

pháp phù hợp trong quản lý nhà nước về đất đai.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập các số liệu liên quan đến đề tài nghiên cứu được lựa chọn sử dụng vào mục đích phân tích nội dung nghiên cứu. Số liệu các báo cáo, số liệu thống kê liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập từ Ủy ban Nhân dân xã Tư Nghĩa, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực IV.

2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Số lượng hộ gia đình, cá nhân đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phỏng vấn tại xã Tư Nghĩa được tính theo công thức tính kích thước mẫu phỏng vấn Slovin (1984) như sau:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} = \frac{2.775}{1 + 2.775 * 0,1^2} = 97$$

Trong đó:

n: Số mẫu nghiên cứu

N: Tổng số mẫu

e: Sai số cho phép (0,1)

Theo kết quả tổng hợp số liệu về số lượng các hồ sơ đăng ký thực hiện các quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, số lượng hồ sơ chuyển nhượng 2.775 hồ sơ. Khi áp dụng công thức Slovin (1984) thì số lượng hộ gia đình, cá nhân được phỏng vấn làm tròn 100 hộ.

Dựa trên tổng hợp tài liệu, điều tra 100 hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tư

Nghĩa, nghiên cứu xác định 14 yếu tố ảnh hưởng được trình bày trong Bảng 1. Các thông tin điều tra được tổng hợp thành dữ liệu trước sau đó mới thành lập ma trận AHP bằng những yếu tố sau: Văn bản hướng dẫn, chính sách pháp luật, khả năng thực hiện quy định, khó khăn trong hiểu quy định, nguồn thông tin văn bản, cải thiện văn bản pháp luật, khó khăn trong quy trình, quy trình thực hiện, thành phần hồ sơ, đề xuất cải thiện quy trình, thái độ phục vụ của cán bộ, trình độ chuyên môn của cán bộ, thời gian giải quyết và các khoản thu/mức phí. Các yếu tố này được tính giá trị đánh giá từng cặp bằng trung bình nhân, sau đó được sử dụng để so sánh cặp đôi bằng phương pháp AHP.

Bảng 1. Ký hiệu các yếu tố ma trận so sánh cặp đôi AHP ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Yếu tố	Ký hiệu	Yếu tố	Ký hiệu
1. Văn bản hướng dẫn	VB	8. Quy trình thực hiện	QT
2. Chính sách, văn bản pháp luật	CS	9. Thành phần hồ sơ	TPHS
3. Khả năng thực hiện các quy định	KN	10. Đề xuất cải thiện quy trình	CTQT
4. Khó khăn trong hiểu quy định	KK	11. Thái độ phục vụ của cán bộ	TĐ
5. Nguồn thông tin văn bản	NTT	12. Trình độ chuyên môn của cán bộ	CM
6. Cải thiện văn bản pháp luật	CTVB	13. Thời gian giải quyết	TG
7. Khó khăn trong quy trình	KKQT	14. Các khoản thu/mức phí	CP

2.2.3. Phương pháp phân tích AHP

Trong nghiên cứu này, các ý kiến đánh giá được thu thập từ 100 hộ gia đình, cá nhân có thực hiện chuyển nhượng quyền

sử dụng đất để so sánh cặp giữa các tiêu chí. Các giá trị đánh giá của từng cặp tiêu chí được tổng hợp bằng trung bình nhân trước khi xây dựng ma trận so sánh cặp. Công thức tính trung bình nhân như sau:

$$a_{ij} = \left(\prod_{k=1}^m a_{ij}^{(k)} \right)^{\frac{1}{m}} \quad (1)$$

Trong đó: $a_{ij}^{(k)}$ là giá trị so sánh của người thứ k, m là số người tham gia (m = 100).

Kết quả điều tra các hộ gia đình, cá nhân có chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng để phân tích thứ bậc AHP (Analytic Hierarchy Process) nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Saaty, 1980; Saaty và cs., 2012). Các bước tính toán bao gồm xây dựng ma trận so sánh cặp

giữa các yếu tố dựa vào thang đo Saaty 1-9 được phân cấp như sau (1 = quan trọng ngang nhau, 3 = hơi quan trọng hơn, 5 = quan trọng, 7 = rất quan trọng, 9 = cực kỳ quan trọng). Sau đó ma trận so sánh cặp được chuẩn hoá bằng cách chia từng phần tử cho tổng cột tương ứng. Vector trọng số của các tiêu chí được tính dựa vào giá trị trung bình của các phần tử theo từng hàng trong ma trận chuẩn hoá nhằm phản ánh mức độ quan trọng tương đối của các tiêu chí. Trọng số của ma trận được tính theo công thức:

$$w_i = \frac{\sum_{j=1}^n a_{ij}}{n} \quad (2)$$

Trong đó: w_i : trọng số của tiêu chí thứ i; n: số tiêu chí trong nghiên cứu.

Tính giá trị riêng lớn nhất của ma trận ($\lambda_{\max}$) thông qua phép nhân giữa ma trận so sánh cặp và vector trọng số, sau đó tính

tỷ số giữa từng phần tử của vector kết quả và trọng số tương ứng. Giá trị riêng lớn nhất là trung bình cộng của các tỷ số giữa vector kết quả và trọng số tương ứng, công thức tính như sau:

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \left(\frac{\sum_{i=1}^n w_{1n}}{w_1} + \frac{\sum_{i=1}^n w_{2n}}{w_2} + \dots + \frac{\sum_{i=1}^n w_{nn}}{w_n} \right) \quad (3)$$

Trong đó: $\lambda_{\max}$ là giá trị riêng lớn nhất;

W_n là trọng số của yếu tố thứ n;

n là số tiêu chí của nghiên cứu.

Sau khi tính được giá trị riêng lớn nhất của ma trận thì tiến hành tính toán chỉ số nhất quán (Consistency Index - CI) dựa trên sự sai lệch giữa giá trị riêng lớn nhất và 14 tiêu chí đưa ra. Tỷ lệ nhất quán (Consistency Ratio - CR) được tính toán bằng cách so sánh CI với chỉ số ngẫu nhiên (RI). Chỉ số ngẫu nhiên RI được tham chiếu theo bảng giá trị so Saaty (1980) đề xuất cho các ma trận có kích thước nhỏ hơn 10 ($n < 10$). Trong nghiên cứu này, kích thước của ma trận $n = 14$ ($n > 10$) nên giá trị RI được sử dụng theo các nghiên cứu mở rộng bản

phương pháp mô phỏng Monte Carlo phát triển dựa trên phương pháp của Saaty (Donegan & Dodd, 1991; Alonso & Lamata, 2006), RI có giá trị là 1,57. Ma trận được xem là đạt yêu cầu khi giá trị CR nhỏ hơn 0,10. Trong trường hợp CR lớn hơn ngưỡng cho phép, các giá trị so sánh sẽ được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán của kết quả. Công thức tính như sau:

Tỷ lệ nhất quán được tính bằng công thức:

$$CR = \frac{CI}{RI} \quad (4)$$

Tỷ số nhất quán CI được tính theo công thức:

$$CI = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{n - 1} \quad (5)$$

Trong đó: RI là chỉ số ngẫu nhiên được xác định theo nghiên cứu mở rộng của Monte Carlo

n là số yếu tố trong nghiên cứu này.

2.2.4. Phương pháp xử lý thống kê

Các số liệu thu thập được tổng hợp, mã hóa và xử lý bằng các phương pháp thống kê mô tả nhằm phản ánh đặc điểm và xu hướng của các biến nghiên cứu. Các chỉ tiêu thống kê cơ bản như tần suất, tỷ lệ phần trăm, giá trị trung bình, giá trị lớn nhất, giá trị nhỏ nhất và độ lệch chuẩn được sử dụng để phân tích đặc điểm của dữ liệu về số lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2023–2025 được xử lý bằng phần mềm SPSS 20. Các bảng biểu và số liệu thống kê được tổng hợp để trình bày kết quả nghiên cứu. Phương pháp AHP được áp dụng để xử lý và phân tích dữ liệu đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

hộ gia đình cá nhân. Các bước tính toán bao gồm: tính trung bình nhân, xây dựng ma trận so sánh cặp, chuẩn hóa ma trận, xác định trọng số của các yếu tố và kiểm định tính nhất quán của ma trận thông qua chỉ số CI và CR được thực bằng phần mềm Microsoft Excel 2019.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

3.1.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại xã Tư Nghĩa

Bảng 2 cho thấy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các xã trước khi sát nhập có sự khác nhau trong giai đoạn 2023–2025. Năm 2023, tổng số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.288 hồ sơ, trong đó thị trấn La Hà có 627 hồ sơ, khoảng 48,7%. Tiếp theo là xã Nghĩa Trung với 420 hồ sơ (32,6%), xã Nghĩa Thương với 153 hồ sơ (11,9%) và xã Nghĩa Hòa với 88 hồ sơ

(6,8%). Thị trấn La Hà có hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều hơn so với các xã khác do mật độ dân cư cao và kinh tế phát triển. Kết quả này khá tương đồng về sự phân bố hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân không đồng đều giữa các xã trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Tuyết và cs., 2021; Ty và cs., 2023). Năm 2024, tổng số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Nghĩa Trung có 387 hồ sơ, chiếm 41,4%, thị trấn La Hà có 365 hồ sơ (38,2%), xã Nghĩa Thương và xã Nghĩa Hòa lần lượt đạt 131 hồ sơ (14,0%) và 60 hồ sơ (6,4%). Nguyên

nhân do thị trường bất động sản chững lại nên hoạt động chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân có xu hướng giảm. Một số khu vực trung tâm của các huyện thường xuyên có nhiều hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân hơn vùng lân cận (Đức và cs., 2018; Ty và cs., 2024). Năm 2025, số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 544 thấp hơn so với những năm trước khi sát nhập. Nguyên nhân sát nhập các đơn vị hành chính làm thay đổi đầu mối giải quyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bảng 2. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân tại xã Tư Nghĩa giai đoạn 2023 - 2025

Đơn vị hành chính	2023		2024		2025
	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ
Xã Nghĩa Hòa	88	6,8	60	6,4	
Xã Nghĩa Thương	153	11,9	131	14,0	
Xã Nghĩa Trung	420	32,6	387	41,4	544
Thị trấn La Hà	627	48,7	365	38,2	
Xã Tư Nghĩa	-	-	-	-	
Tổng	1.288	100	943	100	544

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, 2026)

3.1.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất tại xã Tư Nghĩa

Bảng 3 thể hiện mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2023–2025. Tổng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là 2.135 hồ sơ, chiếm 77,1% và đất nông nghiệp là 640 hồ sơ, chiếm 23,8%. Năm 2023 hồ sơ đất ở là 988/1.288, chiếm 76,7% và đất nông nghiệp là 300/1.288 hồ sơ, chiếm 23,3%. Năm 2024, hồ sơ đất ở và đất nông nghiệp lần lượt là 743/943 (78,8%) và 200/943 hồ sơ (21,2%). Năm 2025, hồ sơ đất ở là 404/544 hồ sơ (74,3%) và đất nông nghiệp là

140/544 hồ sơ (25,7%). Nguyên nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất tập trung vào đất ở do nhu cầu của người dân mua đất để xây dựng và đầu tư sinh lời. Hồ sơ đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ thấp nhưng hoạt động quản lý và sử dụng đất nông nghiệp vẫn giữ vai trò quan trọng. Kết quả nghiên cứu cho thấy tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thấp hơn đất ở của nghiên cứu này khá tương đồng với các một số nghiên cứu ở huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (Huyền và cs., 2016), huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Tuyết và cs., 2021) và tỉnh Bắc Giang (Dung và cs., 2023).

Bảng 3. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất xã Tư Nghĩa giai đoạn 2023 - 2025

Mục đích	2023		2024		2025		Tổng	
	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
Đất ở	988	76,7	743	78,8	404	74,3	2.135	76,9
Đất nông nghiệp	300	23,3	200	21,2	140	25,7	640	23,1
Tổng	1.288	100	943	100	544	100	2.775	100

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, 2026)

3.1.3. Diện tích và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ điều tra tại xã Tư Nghĩa

Bảng 4 thể hiện diện tích và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng nhỏ nhất là 60 m² và diện tích lớn nhất là 460 m². Diện tích chuyển nhượng trung bình là 170 m², với độ lệch chuẩn 80 m². Điều này cho thấy phần lớn các giao dịch chuyển nhượng đất có quy mô diện tích ở mức trung bình. Giá trị

chuyển nhượng thấp nhất là 500 triệu đồng/lượt và lớn nhất là 6.100 triệu đồng/lượt. Giá trị chuyển nhượng trung bình đạt 1.762 triệu đồng/lượt. Mức độ biến động khá lớn của giá trị chuyển nhượng phản ánh sự khác biệt về vị trí thửa đất và điều kiện hạ tầng giao thông. Các giao dịch có giá trị cao thường gắn với các thửa đất có vị trí thuận lợi hoặc nằm trong khu vực có tiềm năng phát triển kinh tế cao (Huyện và cs., 2016).

Bảng 4. Thống kê mô tả diện tích chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân tại xã Tư Nghĩa (n = 100)

Chi tiêu	Diện tích/lượt (m ²)	Giá trị chuyển nhượng/lượt (triệu đồng)
Giá trị nhỏ nhất	60	500
Giá trị lớn nhất	460	6100
Giá trị trung bình	170	1762
Độ lệch chuẩn (m ²)	80	976

3.2. Kết quả tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Tình hình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2023–2025 được thể hiện ở Bảng 5. Tổng số hồ sơ là 2.775 hồ sơ, trong đó có 2.485 hồ sơ được giải quyết đúng hạn chiếm 89,6% và 290 hồ sơ trễ hạn, chiếm 10,4%. Năm 2023 có 1.228/1.288 hồ sơ được giải

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra, 2025) quyết đúng hạn chiếm khoảng 95,3%. Năm 2024, số hồ sơ được giải quyết đúng hạn là 888 chiếm 94,3% và 55 hồ sơ trễ hạn. Năm 2025 có 369/544 hồ sơ giải quyết đúng hạn chiếm khoảng 67,8%, hồ sơ trễ hạn tăng lên 175 hồ sơ. Nguyên nhân do quá trình sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính và điều chỉnh bộ máy quản lý, ảnh hưởng đến quá trình xử lý hồ sơ trong giai đoạn đầu triển khai.

Bảng 5. Kết quả tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại xã Tư Nghĩa giai đoạn 2023–2025

Năm	Số hồ sơ tiếp nhận (hồ sơ)	Giải quyết đúng hạn (hồ sơ)	Trễ hạn (hồ sơ)	Tỷ lệ đúng hạn (%)
2023	1.288	1.228	60	95,3
2024	943	888	55	94,2
2025	544	369	175	67,8
Tổng	2.775	2.485	290	89,6

Kết quả điều tra về nguyên nhân hồ sơ trễ hạn được thể hiện ở Bảng 6. Năm 2023, nguyên nhân do thẩm định/xác minh kéo dài tại văn phòng đăng ký đất đai là 22 hồ sơ, chiếm khoảng 36,7%. Nguyên nhân chậm thông báo nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế là 18 hồ sơ (30,0%), và có 20 hồ sơ (33,3%) do người dân chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bổ sung hồ sơ theo

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, 2026) yêu cầu. Năm 2024 nguyên nhân liên quan đến thẩm định và xác minh tại văn phòng đăng ký đất đai là 20 hồ sơ (36,4%), chậm thông báo nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế là 15 hồ sơ (27,3%), người dân chậm thực hiện nghĩa vụ/bổ sung hồ sơ chiếm khoảng 36,4%. Năm 2025 nguyên nhân trễ hạn do người dân chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính/bổ sung hồ sơ là 80 hồ sơ (45,7%),

thẩm định/xác minh kéo dài tại văn phòng đăng ký đất đai là 55 hồ sơ (31,4%), chậm thông báo nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế là 40 hồ sơ (22,9%). Nhìn chung, nguyên nhân làm cho việc thụ lý hồ sơ trễ chủ yếu là do người dân 41,4%, quá trình thẩm định, xác minh tại văn phòng đăng ký đất đai (33,4%) và chậm thông báo nghĩa vụ tài chính từ cơ quan thuế (25,2%). Điều này cho thấy, người dân cần nâng cao nhận thức trong thực hiện nghĩa vụ tài chính và hoàn

thiện hồ sơ, đồng thời cải thiện sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan là những yếu tố quan trọng nhằm hạn chế tình trạng trễ hạn. Kết quả điều tra về các nguyên nhân gây trễ hạn trong giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất khá tương đồng với các nguyên nhân ở thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (Đức và cs., 2018) và ở huyện Krông Păk, tỉnh Đắk Lắk (Tuyết và cs., 2021).

Bảng 6. Nguyên nhân hồ sơ trễ hạn trong giải quyết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2023–2025

Năm	Tổng số hồ sơ trễ hạn	Nhóm 1: Thẩm định/xác minh kéo dài tại văn phòng đăng ký đất đai		Nhóm 2: Chậm thông báo nghĩa vụ tài chính (Thuế)		Nhóm 3: Người dân chậm thực hiện nghĩa vụ/bổ sung hồ sơ và tác động sáp nhập	
		Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
2023	60	22	36,7	18	30,0	20	33,3
2024	55	20	36,4	15	27,3	20	36,4
2025	175	55	31,4	40	22,9	80	45,7
Tổng	290	97	33,4	73	25,2	120	41,4

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, 2026)

3.3. Đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Trên cơ sở ma trận so sánh cặp giữa 14 yếu tố và quy trình tính toán theo phương pháp AHP đã trình bày, nghiên cứu tiến hành xác định trọng số của các yếu tố và đồng thời kiểm định tính nhất quán của ma trận. Ma trận so sánh cặp được xây dựng trên cơ sở tổng hợp ý kiến khảo sát của các hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phương pháp trung bình nhân nhằm đảm bảo tính nhất quán toán học của dữ liệu đầu vào. Kết quả kiểm định được trình bày trong Bảng 7 cho thấy, giá trị riêng lớn nhất của ma trận $\lambda_{\max} = 14,96$, cao hơn không đáng kể so với số tiêu chí của ma trận ($n = 14$). Trong nghiên cứu này, số lượng tiêu chí trong ma trận là 14 ($n > 10$) nhưng phương pháp AHP vẫn có thể áp dụng nếu việc đánh giá tính nhất quán được thực hiện dựa trên chỉ số ngẫu nhiên (RI) phù hợp với kích thước ma trận. Cụ thể, RI trong nghiên cứu này được xác định là giá trị trung bình của chỉ số nhất

quán (CI) từ các ma trận so sánh cặp ngẫu nhiên theo phương pháp mô phỏng của Saaty (1980) và được mở rộng cho các ma trận có kích lớn ($n > 10$) thông qua nghiên cứu mô phỏng Monte Carlo (Donegan và Dodd, 1991; Alonso và Lamata, 2006). Theo nghiên cứu mô phỏng Monte Carlo khi ma trận có 14 yếu tố ($n = 14$) thì giá trị RI tham khảo là 1,57 được sử dụng để tính toán tỷ lệ nhất quán CR. Kết quả cho thấy, chỉ số nhất quán (CI) đạt 0,0738 và tỷ lệ nhất quán (CR) đạt 0,047, nhỏ hơn ngưỡng cho phép 0,10 do đó kết quả phân tích theo phương pháp AHP đảm bảo độ tin cậy. Bên cạnh đó, việc tổng hợp ý kiến của nhiều đối tượng bằng trung bình nhân góp phần tăng tính ổn định của ma trận so sánh cặp, qua đó nâng cao độ tin cậy của kết quả nghiên cứu. Kết quả cho thấy, các đánh giá trong quá trình so sánh cặp giữa 14 yếu tố có mức độ nhất quán cao, đảm bảo độ tin cậy của ma trận và cho phép sử dụng để xác định trọng số của các tiêu chí nghiên cứu (Hào và cs., 2025). Kết quả kiểm định cho thấy, các nhận định về mức độ quan trọng

tương đối giữa các yếu tố là hợp lý và đáng tin cậy, tạo cơ sở khoa học cho việc phân tích mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cũng tương đồng

với một số công trình trước đây khi các giá trị λ_{max} , CI và CR đều nằm trong ngưỡng chấp nhận theo AHP (Hải và cs., 2024; Trí và cs., 2024).

Bảng 7. Kiểm định tích nhất quán của ma trận AHP các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

Chỉ tiêu	Giá trị
Số tiêu chí (n)	14
Giá trị riêng lớn nhất của ma trận λ_{max}	14,96
Chỉ số nhất quán (CI)	0,0738
Chỉ số ngẫu nhiên (RI)	1,57
Tỷ lệ nhất quán (CR)	0,047

(Nguồn: Kết quả xử lý, 2026)

Trên cơ sở ma trận so sánh cặp đã được kiểm định về tính nhất quán, trọng số của các yếu tố được xác định và trình bày tại Bảng 8. Kết quả cho thấy, yếu tố thời gian giải quyết thủ tục (TG) có trọng số cao nhất (0,142), phản ánh vai trò đặc biệt quan trọng của yếu tố thời gian trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả này phù hợp với thực tiễn xử lý hồ sơ tại địa phương trong giai đoạn 2023–2025. Theo số liệu thống kê, trong năm 2023 tổng số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp nhận là 1.288 hồ sơ, trong đó 95,3% được giải quyết đúng hạn. Năm 2024 số hồ sơ tiếp nhận là 943 hồ sơ, với tỷ lệ giải quyết đúng hạn 94,2%. Tuy nhiên, đến năm 2025 tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn giảm xuống còn 67,8%, chủ yếu do tác động của việc sắp xếp lại đơn vị hành chính và sự gia tăng số lượng hồ sơ cần xử lý. Điều này cho thấy yếu tố thời gian giải quyết thủ tục có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả này cũng tương đồng với các nghiên cứu về cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai tại Việt Nam, trong đó thời gian xử lý hồ sơ và tính minh bạch của quy trình thủ tục là những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý đất đai (Đức và cs., 2018; Tuyết và cs., 2021)

Yếu tố quy trình thực hiện thủ tục (QT) có trọng số xếp thứ hai (0,118), cho thấy tính minh bạch và hợp lý của quy trình thủ tục

đóng vai trò quan trọng trong việc hạn chế sai sót và nâng cao hiệu quả xử lý hồ sơ. Thực tế cho thấy, một trong những nguyên nhân dẫn đến hồ sơ trễ hạn là do quá trình thẩm định, xác minh kéo dài hoặc sự phối hợp chưa đồng bộ giữa các cơ quan liên quan. Nhận định này tương đồng với các nghiên cứu về cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai tại Việt Nam, trong đó nhấn mạnh vai trò của việc chuẩn hóa quy trình và tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong quá trình giải quyết hồ sơ đất đai (Ly và cs., 2019; Phương, 2025). Nhóm yếu tố liên quan đến năng lực và thái độ của cán bộ ảnh hưởng khá đáng kể, thể hiện qua trọng số của thái độ phục vụ của cán bộ (0,104) và trình độ chuyên môn của cán bộ (0,097). Điều này cho thấy, chất lượng nguồn nhân lực có tác động trực tiếp đến quá trình tiếp nhận, thẩm định và giải quyết hồ sơ. Cán bộ có chuyên môn vững vàng và thái độ phục vụ tích cực sẽ góp phần rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ và nâng cao mức độ hài lòng của người dân (Ty và cs., 2023). Các yếu tố về thành phần hồ sơ, khó khăn trong quy trình và các khoản thu/mức phí có mức độ ảnh hưởng tương đối đáng kể. Điều này phản ánh những vướng mắc thường gặp trong quá trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt là việc chuẩn bị hồ sơ của người dân và nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhìn chung, hiệu quả giải quyết chuyển nhượng quyền

sử dụng đất chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi thời gian xử lý hồ sơ, tính hợp lý của quy trình thực hiện và năng lực của đội ngũ cán bộ thực hiện. Do đó, việc cải thiện quy trình thủ tục, nâng cao năng lực chuyên môn và tăng cường trách nhiệm phục vụ của cán bộ là những giải pháp quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong thời gian tới (Ly và cs., 2019). Kết quả nghiên cứu cho thấy, các yếu tố như thời

gian giải quyết, quy trình thủ tục và năng lực cán bộ có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhận định này phù hợp với các nghiên cứu trước đây tại Việt Nam của tác giả Trần Thanh Đức và cs. (2018) tại Đồng Nai và Trần Ánh Tuyết và cs. (2021) tại Đắk Lắk, trong đó nhấn mạnh vai trò của cải cách thủ tục hành chính và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ trong quản lý đất đai.

Bảng 8. Trọng số các yếu tố so sánh cặp đôi AHP ảnh hưởng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

Yếu tố	Ký hiệu	Trọng số	Xếp hạng
Thời gian giải quyết	TG	0,142	1
Quy trình thực hiện	QT	0,118	2
Thái độ phục vụ của cán bộ	TĐ	0,104	3
Trình độ chuyên môn của cán bộ	CM	0,097	4
Thành phần hồ sơ	TPHS	0,086	5
Khó khăn trong quy trình	KKQT	0,079	6
Các khoản thu/mức phí	CP	0,071	7
Khả năng thực hiện các quy định	KN	0,067	8
Văn bản hướng dẫn	VB	0,062	9
Chính sách, văn bản pháp luật	CS	0,058	10
Khó khăn trong hiểu quy định	KK	0,048	11
Nguồn thông tin văn bản	NTT	0,033	12
Cải thiện quy trình	CTQT	0,021	13
Cải thiện văn bản pháp luật	CTVB	0,014	14

(Nguồn: Kết quả xử lý, 2026)

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã phân tích thực trạng giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu trong giai đoạn 2023–2025. Kết quả cho thấy, tổng số hồ sơ tiếp nhận trong ba năm đạt 2.775 hồ sơ, trong đó phần lớn là hồ sơ chuyển nhượng đất ở chiếm 77,1%, đất nông nghiệp chiếm 23,8%. Tỷ lệ hồ sơ được giải quyết đúng hạn đạt 89,6%, tuy nhiên tỷ lệ này có xu hướng giảm trong năm 2025 do tác động của việc sắp xếp đơn vị hành chính và một số khó khăn trong quá trình thực hiện thủ tục.

Kết quả điều tra cho thấy, hồ sơ trễ hạn chủ yếu xuất phát từ ba nhóm nguyên nhân chính, gồm: kéo dài thời gian thẩm định và xác minh hồ sơ tại cơ quan chuyên môn, chậm thông báo nghĩa vụ tài chính liên quan đến thuế và việc người dân chậm bổ

sung hồ sơ hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong đó, nguyên nhân liên quan đến người dân và tác động của quá trình sắp nhập đơn vị hành chính chiếm tỷ lệ cao nhất.

Nghiên cứu đã xác định mức độ ảnh hưởng của 14 yếu tố đến hiệu quả giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phương pháp AHP. Kết quả cho thấy, các yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất bao gồm thời gian giải quyết thủ tục, quy trình thực hiện và năng lực, thái độ của cán bộ. Điều này cho thấy, hiệu quả xử lý hồ sơ phụ thuộc đáng kể vào tính hợp lý của quy trình thủ tục, chất lượng nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ quản lý đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tài liệu tiếng Việt

Nguyễn Thị Dung và Nguyễn Quang Hà. (2023).

Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định thuê, mua quyền sử dụng đất nông

- nghiệp của hộ gia đình. Nghiên cứu trường hợp tại tỉnh Bắc Giang. *Tạp chí Kinh tế*, (8), 3-10.
- Trần Thanh Đức, Đồng Chí Khôi và Nguyễn Trung Hải. (2018). Đánh giá việc thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tài thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế*, 2(3), 873-880. DOI: <https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v2n3y2018>
- Hoàng Thị Hào và Huỳnh Ngọc Giao. (04/03/2025). Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai. *Tạp chí Kinh tế và dự báo*. Khai thác từ <https://kinhtevadubao.vn/cac-nhan-to-anh-huong-den-cong-tac-quan-ly-nha-nuoc-ve-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-va-tai-san-gan-lien-voi-dat-tren-dia-ban-huyen-chu-puh-tinh-gia-lai-31274.html>
- Đỗ Văn Hải, Hoàng Văn Hùng và Đàm Thị Hạnh. (2024). Ứng dụng GIS và kỹ thuật AHP đánh giá thích hợp đất trồng cây dược liệu cát cánh tại tỉnh Lào Cai. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 22(10), 1323-1336. DOI: <https://doi.org/10.1234/6tf9ra79>
- Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Văn Dũng. (2016). Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 16(6), 900-906.
- Ngô Thạch Thảo Ly, La Văn Hùng Minh, Hồ Kiệt và Nguyễn Hữu Ngừ. (2019). Sự hài lòng của người dân đối với chất lượng dịch vụ công khi thực hiện các quyền về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 128(3C), 87-98. DOI: <https://doi.org/10.26459/hueunijard.v128i3C.5219>
- Tô Thị Phượng. (18/03/2025). Cải cách hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai: Thực tiễn và đề xuất. *Tạp chí Kinh tế và dự báo*. Khai thác từ <https://kinhtevadubao.vn/cai-cach-hanh-chinh-trong-linh-vuc-quan-ly-dat-dai-thuc-tien-va-de-xuat-31298.html>
- Trần Anh Tuyết, Nguyễn Văn Bình và Nguyễn Thuý Cường. (2021). Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, 130(3A), 155-169. DOI: <https://doi.org/10.26459/hueunijard.v130i3A.5965>
- Phạm Hữu Ty, Nguyễn Bích Ngọc, Trần Hữu Cao. (2023). Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. *Tạp chí Khoa học đất*, (71), 120-125.
- Đoàn Quang Trí, Nguyễn Văn Nhật, Quách Thị Thanh Tuyết. (2024). Ứng dụng phương pháp AHP và công nghệ GIS xây dựng bản đồ phân vùng nguy cơ sạt lở bờ sông khu vực bán đảo Cà Mau. *Tạp chí khí tượng và Thủy văn*, (763), 35-47. DOI: [https://doi.org/10.36335/vnshm.2024\(763\).35-47](https://doi.org/10.36335/vnshm.2024(763).35-47)
- Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực IV. (2023; 2024; 2025). Báo cáo tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết thủ tục hành chính đất đai tại khu vực huyện/xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi các năm 2023, 2024 và 2025.
- UBND xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. (2026). Báo cáo tình hình kinh tế xã hội năm 2025 và phương hướng phát triển năm 2026.
- Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa. (2022). Quy hoạch sử dụng đất huyện Tư Nghĩa tầm nhìn 2030 đến năm 2050, tỉnh Quảng Ngãi.
- Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa. (2024). Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2024 tại huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội. (2025). Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi.
- ## 2. Tài liệu tiếng nước ngoài
- Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2012). "How to make a decision." *Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process*. Boston, MA: Springer US, 2012. 1-21.
- Saaty, T.L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. McGraw-Hill.
- Donegan, H.A., & Dodd, F.J. (1991). *A note on Saaty's random indexes*. Mathematical and Computer Modelling.
- Alonso, J.A., & Lamata, M.T. (2006). *Consistency in the Analytic Hierarchy Process*.