

QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRONG MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP: NGHIÊN CỨU THỰC TIỄN TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG VINH, TỈNH NGHỆ AN

● TRƯƠNG QUANG NGÂN¹ - NGUYỄN THỊ THÙY DUNG^{1,*} - PHẠM THỊ HÀ²

¹Trường Đại học Nghệ An

²Trường Đại học Vinh

TÓM TẮT:

Nghiên cứu phân tích thực trạng quản lý hành chính đất đai tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, sau khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp. Nghiên cứu sử dụng phương pháp điều tra số liệu thứ cấp, sơ cấp sau đó xử lý số liệu bằng phần mềm Excel; nghiên cứu sử dụng mô hình phân tích SWOT để làm rõ những biến chuyển từ quản lý phân tán sang tập trung. Kết quả cho thấy, công tác quản lý hành chính có sự thay đổi lớn trong chuyển đổi số với hồ sơ được số hóa và kết nối dữ liệu quốc gia, thúc đẩy thu ngân sách địa phương để phát triển hạ tầng. Tuy nhiên, nghiên cứu cũng chỉ ra những thách thức lớn về tình trạng quá tải nhân sự, sự bất cập trong bảng giá đất mới và các tranh chấp đất đai lịch sử chưa giải quyết dứt điểm. Từ đó, nhóm tác giả đề xuất các giải pháp về thể chế, công nghệ và nhân sự nhằm tối ưu hóa hiệu quả quản lý hành chính đất đai sau sáp nhập.

Từ khóa: quản lý hành chính về đất đai, chính quyền địa phương 2 cấp; phường Trường Vinh, chuyển đổi số địa chính.

1. Đặt vấn đề

Thực hiện Quyết định số 759/QĐ-TTg năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính và vận hành hệ thống chính quyền địa phương 2 cấp, cấu trúc quản lý nhà nước tại Việt Nam đã có bước chuyển quan trọng. Theo đó, chính quyền địa phương hiện nay tập trung vào 2 cấp chủ đạo: cấp tỉnh và cấp xã (bao gồm xã, phường), đồng thời bãi bỏ đơn vị hành chính cấp huyện và thị trấn. Sự thay đổi này không chỉ đơn thuần là việc tinh gọn bộ máy mà còn là sự tái cấu

trúc toàn diện về thẩm quyền và trách nhiệm quản trị công tại cơ sở nói chung và công tác quản lý hành chính về đất đai nói riêng.

Tại tỉnh Nghệ An, việc vận hành chính quyền 2 cấp từ giữa năm 2025, đặc biệt là tại phường Trường Vinh, đã đặt ra những bài toán quản lý chưa từng có tiền lệ. Với quy mô dân số lên tới 141.477 người sau khi sáp nhập 7 đơn vị hành chính, Trường Vinh đã trở thành một đơn vị cấp xã có dân số lớn nhất tỉnh. Trong bối cảnh đó, quản lý hành chính về đất đai nổi lên như một trụ cột cốt yếu, quyết định sự ổn định

chính trị và tốc độ phát triển hạ tầng đô thị. Thực tế cho thấy, UBND phường chuyển từ vai trò trung gian sang đơn vị quản lý trực tiếp, từ khâu lập quy hoạch, giao đất đến giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, sự cộng hưởng từ việc hội tụ quỹ đất và số hóa dữ liệu cũng đồng thời đi kèm với những áp lực lớn về tải trọng hồ sơ lên đội ngũ cán bộ cơ sở. Những xung đột giữa các quy định pháp luật chưa được hoàn thiện, bất cập trong bảng giá đất và các tồn tại lịch sử về nguồn gốc đất đang là những "nút thắt" cần được tháo gỡ.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu tập trung làm rõ thực trạng vận hành quản lý hành chính đất đai tại địa bàn phường Trường Vinh. Qua đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện thể chế, cơ chế đặc thù nhằm nâng cao hiệu quả quản lý hành chính về đất đai tại các đơn vị hành chính cấp xã sau khi vận hành chính quyền địa phương 02 cấp.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Thu thập và xây dựng số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý đất đai trên địa bàn phường. Thu thập, tìm hiểu các văn bản pháp luật về quản lý hành chính về đất đai sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.

2.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Phương pháp đánh giá nhanh thông qua việc đi thực tế quan sát, phỏng vấn công chức địa chính và các bộ phận liên quan về đất đai để thu thập số liệu. Mục tiêu điều tra để xác định đánh giá của cán bộ quản lý về các nội dung nghiên cứu. Nội dung các thông tin điều tra được thiết kế theo mẫu phiếu có sẵn để điều tra trực tiếp, kết hợp ứng dụng công nghệ để điều tra.

2.3. Phương pháp xử lý, phân tích và tổng hợp số liệu

Sử dụng phần mềm Excel để thống kê, phân tích, xử lý các số liệu điều tra, phỏng vấn đã thu thập được làm cơ sở đánh giá. Phương pháp so sánh được áp dụng để đánh giá hiệu quả giữa các chỉ tiêu dự toán và kết quả thực hiện thực tế.

2.4. Phương pháp phân tích SWOT

Mô hình phân tích SWOT (Strengths - Điểm mạnh, Weaknesses - Điểm yếu, Opportunities - Cơ hội và Threats - Thách thức) được trình bày dưới dạng một ma trận gồm hàng cột và chia làm các phần; mỗi phần tương ứng với những điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức. Mục đích của phân tích SWOT là nhằm xác định thế mạnh mà chúng ta đang nắm giữ cũng như những điểm hạn chế cần phải khắc phục (Bùi Nữ Hoàng Anh, 2013).

Trong nghiên cứu này, SWOT được sử dụng để phân tích những điểm mạnh, điểm yếu, chiến lược, cơ hội và thách thức đối với quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp. Kết quả phân tích ma trận SWOT là cơ sở quan trọng để ra quyết định lựa chọn các giải pháp làm thế nào để phát huy được lợi thế, tận dụng cơ hội, khắc phục khó khăn, vượt qua thách thức để nâng cao hiệu quả quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

Pường Trường Vinh có tổng diện tích tự nhiên 3.388,26 ha, dân số 141.477 người, là đơn vị cấp xã có dân số lớn nhất tỉnh, là trung tâm kinh tế, xã hội tạo động lực phát triển của tỉnh Nghệ An. Tốc độ tăng trưởng kinh tế trên địa bàn ước đạt 10,67%. Cơ cấu kinh tế: Công nghiệp - Xây dựng: 46,76%; Dịch vụ: 52,90%; Nông - Lâm - Ngư: 0,34% (UBND phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, 2025).

Theo chính quyền địa phương 2 cấp, UBND phường Trường Vinh được phân cấp thẩm quyền trực tiếp và toàn diện, chuyển từ vai trò trung gian sang đơn vị thực thi cốt lõi. Trách nhiệm trọng tâm, bao gồm: (1) Quản lý thực địa, bảo vệ quỹ đất và chống lấn chiếm; (2) Chủ trì lập quy hoạch, ban hành quyết định giao đất và phê duyệt đấu giá; (3) Giải quyết xung đột thông qua hòa giải và cưỡng chế kiểm đếm. Việc kết hợp quyền định giá đất với trách nhiệm bồi thường, tái định cư giúp tối ưu hóa quản trị cơ sở, đảm bảo tính kịp thời và hiệu lực pháp lý (Bộ Nông nghiệp và Môi trường, 2025).

3.2. Hiện trạng sử dụng đất đai tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

Tổng diện tích đất tự nhiên của phường Trường Vinh đến 31/12/2025 là 3.388,26 ha. Diện tích, cơ cấu các loại đất chính của phường như sau: Đất nông nghiệp có diện tích là 1.096,52 ha, chiếm 32,36% so với tổng diện tích đất tự nhiên. Đất phi nông nghiệp có diện tích là 2.253,9 ha, chiếm 66,52% so với tổng diện tích đất tự nhiên. Đất chưa sử dụng có diện tích là 37,84 ha, chiếm 1,12% diện tích tự nhiên (UBND phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, 2025). (Hình 1)

Hiện trạng sử dụng đất của phường Trường Vinh thể hiện rõ hình ảnh của một đô thị hạt nhân hiện đại, đa chức năng. Thách thức lớn nhất trong tương lai sẽ là việc cân bằng giữa phát triển hạ tầng đô thị với việc bảo tồn các giá trị sinh thái rừng và mặt nước vốn là thế mạnh riêng biệt của phường.

3.3. Tình hình quản lý hành chính về đất đai tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

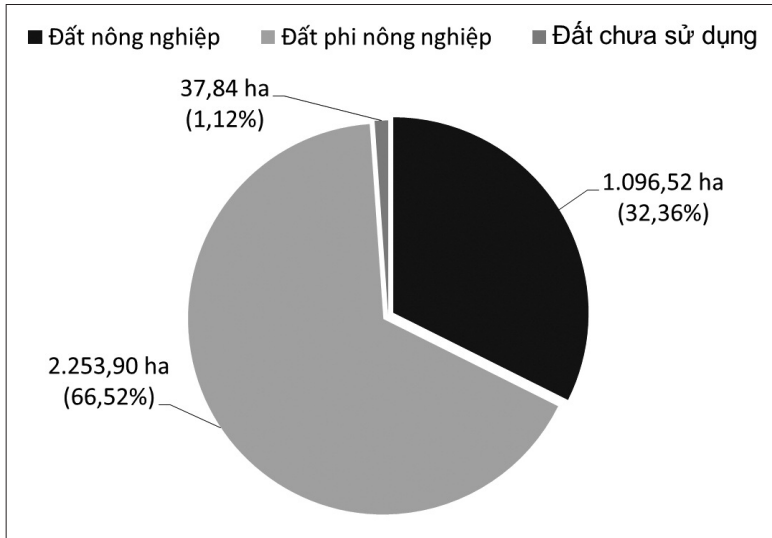
Phường Trường Vinh đã công khai kế hoạch sử dụng đất năm 2025 và xây dựng bảng giá đất năm 2025. Công tác hậu kiểm được chú trọng nhằm kịp thời ngăn chặn hành vi lấn chiếm đất công, đất nghĩa trang. Các thủ tục hành chính về đất đai, môi trường được duy trì ổn định, đúng quy định pháp luật.

Phường đã tiếp nhận và xử lý hơn 680 hồ sơ liên quan đến cấp GCN, đăng ký đất đai và chuyển mục đích sử dụng. Sự phối hợp chặt chẽ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vinh giúp quy trình vận hành thông suốt, đáp ứng kịp thời nhu cầu người dân.

Phường áp dụng công nghệ vào quản lý đất đai theo Luật Đất đai 2024. Số hóa dữ liệu 100% thành phần hồ sơ địa chính mới và kết nối dữ liệu dân cư quốc gia.

Sự chỉ đạo tập trung từ một đầu mối giúp công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án liên vùng trở nên

Hình 1: Cơ cấu sử dụng đất của phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An



Nguồn: UBND phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, 2025

đồng bộ hơn, các dự án liên vùng như đường ven sông Lam và hạ tầng Vinh Tân được triển khai quyết liệt. Tổng vốn đầu tư xã hội giai đoạn 2021-2025 đạt 38.326 tỷ đồng. Công tác giám sát thi công và tháo gỡ khó khăn cho các dự án dở dang được thực hiện thường xuyên.

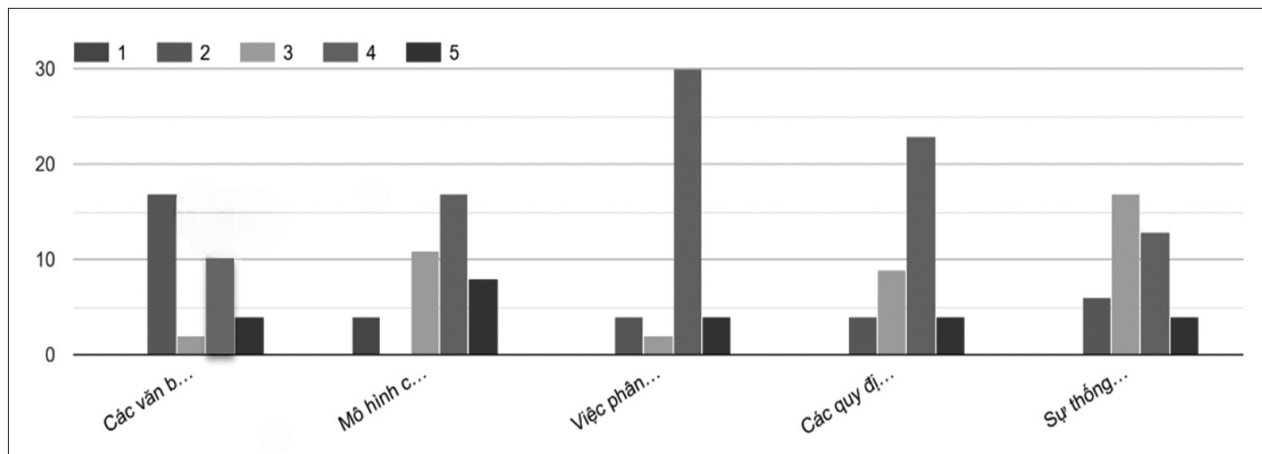
Tổng thu ngân sách ước đạt 915.288 triệu đồng, vượt 76% dự toán tình giao. Các khoản thu từ thuế đất phi nông nghiệp đạt 9.325 triệu đồng, lũy kế 13.655 triệu đồng/10.470 triệu đồng đạt 130% kế hoạch (UBND phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, 2025).

3.4. Kết quả điều tra công chức địa chính và các bộ phận liên quan về đất đai

Kết quả phỏng vấn 40 công chức, viên chức liên quan đến công tác quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường Trường Vinh với các mức đánh giá thang đo từ 1-5, như sau:

Nhóm yếu tố chủ trương, chính sách: Trong khi chính sách số hóa có sự đồng thuận cao, thì chính sách về giá đất lại là điểm nghẽn. Tỷ lệ công chức lo ngại về sự chênh lệch giữa bảng giá đất nhà nước và giá thị trường là rất cao, cho rằng nó không phù hợp với thu nhập của phần lớn người dân chỉ có nhu cầu ở thực. (Hình 2)

Hình 2: Biểu đồ đánh giá sự tác động của hệ thống pháp luật và cơ chế vận hành mô hình chính quyền 2 cấp



Nguồn: Tổng hợp, xử lý số liệu điều tra

Nhóm năng lực và thái độ: Công chức phường Trường Vinh chuyển đổi trạng thái làm việc sang môi trường mạng rất nhanh (đánh giá phổ biến là 4 và 5 điểm). Mặc dù thái độ làm việc được đánh giá cao, nhưng tình trạng "vượt quá thẩm quyền" và "phải chờ hướng dẫn từ cấp trên" tạo tâm lý ức chế cho cán bộ trực tiếp thụ lý. (Hình 3)

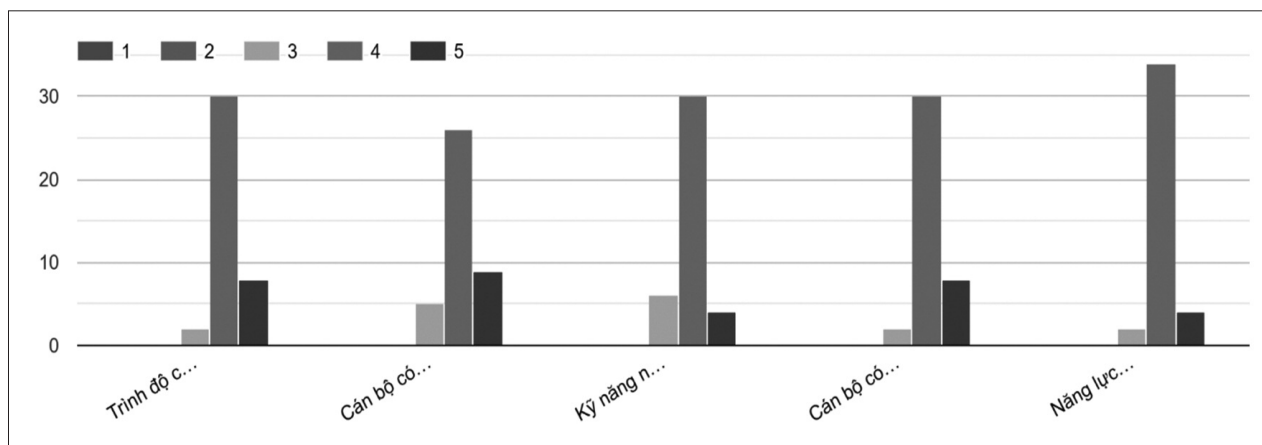
Tính công khai, minh bạch trong quá trình giải quyết quyền lợi đất đai của dân tăng lên đáng kể nhờ số hóa. Quyền tách thửa và thực hiện nghĩa vụ tài chính đang bị bó hẹp do giá đất cao và thủ tục hành chính vẫn còn những mắt xích phức tạp trong khâu thẩm tra, xác minh. (Hình 4)

3.5. Đánh giá những điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức đối với vấn đề quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường Trường Vinh

Dựa trên dữ liệu từ khảo sát của công chức địa chính và các bộ phận liên quan tại phường Trường Vinh, nghiên cứu sử dụng mô hình phân tích SWOT để phân tích những điểm mạnh, điểm yếu, chiến lược, cơ hội và thách thức đối với vấn đề quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường sau khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp. (Bảng 1)

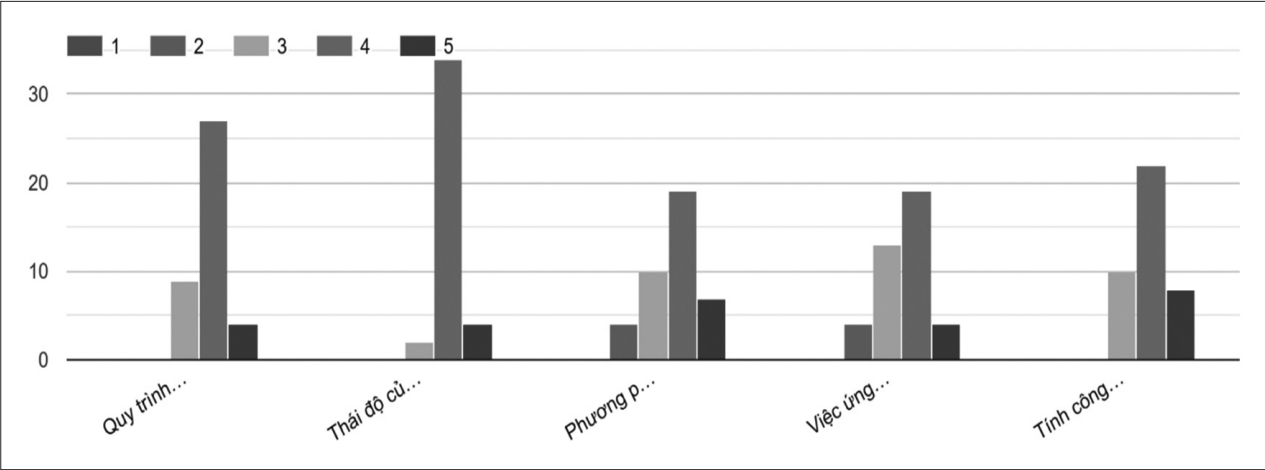
Mặc dù đạt được hiệu suất đột phá trong chuyển đổi số địa chính với 100% hồ sơ đã được số hóa, song thực trạng bất cập về định biên nhân sự (8 công chức

Hình 3: Biểu đồ đánh giá chuyên môn, kỹ năng và khả năng thích ứng công nghệ số



Nguồn: Tổng hợp, xử lý số liệu điều tra

Hình 4: Biểu đồ đánh giá quy trình phối hợp, tinh thần phục vụ và đạo đức công vụ



Nguồn: Tổng hợp, xử lý số liệu điều tra

Bảng 1. Phân tích SWOT với vấn đề quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An

Chiến lược	Cơ hội (O) - Luật Đất đai 2024 & Chuyển đổi số	Thách thức (T) - Giá đất tăng & Áp lực khiếu kiện
Điểm mạnh (S) - Công nghệ & Nhân sự giỏi	Chiến lược S-O (Tận dụng lợi thế): Khai thác trình độ công nghệ của đội ngũ (92% thành thạo) để vận hành hệ thống thông tin mới, minh bạch hóa quy trình và rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ.	Chiến lược S-T (Hạn chế rủi ro): Tận dụng kỹ năng nghiệp vụ (85% cán bộ tự tin) để đối thoại, vận động cư dân đồng thuận với bảng giá đất mới, giảm thiểu khiếu nại.
Điểm yếu (W) - Quá tải & Hồ sơ cũ	Chiến lược W-O (Khắc phục hạn chế): Số hóa 100% hồ sơ từ 07 đơn vị sáp nhập, tạo nền tảng giải quyết dứt điểm tranh chấp lịch sử.	Chiến lược W-T (Phòng thủ tích cực): Kiến nghị cơ chế đơn vị hành chính có quy mô dân số đặc thù để bổ sung định biên hoặc thuê khoán chuyên gia, giải tỏa áp lực nhân sự trước quy mô 141.477 dân.

Nguồn: Tổng hợp, xử lý số liệu điều tra

trên 141,477 dân) đang gây hệ lụy về tình trạng quá tải năng lực thực thi hệ thống. Việc thiết lập "Kho lưu trữ điện tử dùng chung" và cơ chế phân cấp đặc thù không chỉ tối ưu hóa trình độ kỹ thuật của đội ngũ cán bộ mà còn giải quyết triệt để các xung đột địa chính lịch sử, đảm bảo tính bền vững cho mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.

3.6. Một số tồn tại và nguyên nhân

3.6.1. Tồn tại

Định biên 8 nhân sự không đáp ứng kịp đơn vị hành chính có quy mô dân số đặc thù và trách nhiệm

tăng thêm từ Nghị định 151/2025/NĐ-CP, tạo ra khối lượng hồ sơ phát sinh vượt định mức.

Bảng giá đất mới tăng đột biến, vượt khả năng chi trả thuế và phí tách thửa của đại bộ phận người dân có nhu cầu ở thực.

Hồ sơ sau sáp nhập chưa đồng bộ, kết hợp tình trạng thất lạc giấy tờ cũ gây khó khăn cho việc xác minh nguồn gốc đất.

Sự chồng chéo giữa Luật Quy hoạch và các văn bản hướng dẫn làm gián đoạn quy trình thụ lý, buộc cơ sở phải chờ ý kiến cấp trên.

3.6.2. Nguyên nhân

Nguyên nhân khách quan: Quy mô dân số và diện tích tăng mạnh sau sáp nhập nhưng định biên cán bộ chưa được điều chỉnh tương ứng. Hệ thống văn bản pháp luật về đất đai thay đổi liên tục, gây lúng túng trong quá trình áp dụng thực tế.

Nguyên nhân chủ quan: Công tác phối hợp giữa bộ phận địa chính với các cơ quan chuyên môn cấp trên (Văn phòng Đăng ký đất đai) đôi khi còn chậm trễ. Kỹ năng xử lý các vụ việc mang tính đặc thù, lịch sử của một bộ phận cán bộ còn hạn chế.

3.7. Giải pháp

- *Nhóm giải pháp về thể chế và chính sách*

Đẩy mạnh phân cấp, ủy quyền cho UBND phường trực tiếp quyết định các hồ sơ phức tạp thay vì chờ hướng dẫn. Việc mở rộng thẩm quyền giúp rút ngắn quy trình, đẩy nhanh xử lý tồn đọng lịch sử và nâng cao hiệu lực quản lý cơ sở.

Áp dụng bảng giá đất linh hoạt, bám sát thu nhập thực tế cư dân. Cơ chế này đảm bảo quyền lợi hợp pháp, hỗ trợ người dân thực hiện quyền tách thửa và an cư, tránh tình trạng "giàu quỹ đất nhưng nghèo khả năng chi trả".

- *Nhóm giải pháp về công nghệ và dữ liệu*

Hoàn thiện số hóa 100% dữ liệu địa chính, đảm bảo liên thông tuyệt đối với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư để tối ưu hóa tốc độ xử lý hồ sơ.

Xây dựng "Kho lưu trữ điện tử dùng chung" cho các xã, phường sau sáp nhập. Việc số hóa toàn bộ hồ sơ cũ giúp tra cứu nguồn gốc đất nhanh chóng, chính xác và giải quyết triệt để sự thiếu tương thích dữ liệu giữa các thời kỳ.

Áp dụng quy trình đối soát tự động nhằm giảm thiểu xác minh thủ công, nâng cao tính minh bạch và hiệu lực quản lý.

- *Nhóm giải pháp về nhân sự và thực thi*

Bổ trí thêm định biên công chức địa chính hoặc

thuê khoán chuyên gia tư vấn pháp lý cho phường để giảm tải áp lực hồ sơ.

Thực hiện rà soát, phân loại đơn thư ngay từ khi tiếp nhận; tổ chức đối thoại trực tiếp để giải quyết dứt điểm các kiến nghị ngay từ cơ sở, hạn chế phát sinh khiếu nại vượt cấp.

- *Nhóm giải pháp về tuyên truyền*

Tăng cường tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2024 và các quy hoạch sử dụng đất năm 2025 để người dân nắm rõ quyền và nghĩa vụ của mình.

4. Kết luận và kiến nghị

4.1. Kết luận

Chính quyền địa phương 2 cấp tại phường Trường Vinh bước đầu đạt hiệu quả đột phá với 100% hồ sơ được số hóa, kết nối dữ liệu quốc gia và xử lý đúng hạn. Quản lý đất đai trở thành trụ cột tài chính, tạo nguồn lực mạnh mẽ phát triển hạ tầng. Dù đội ngũ công chức có năng lực số tốt, nhưng áp lực từ đơn vị hành chính có quy mô dân số đặc thù gây quá tải nhân sự. Bên cạnh đó, bất cập về bảng giá đất và tranh chấp lịch sử chưa giải quyết dứt điểm vẫn là những rào cản lớn đối với sự phát triển bền vững.

4.2. Kiến nghị

Đối với Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương: Sớm ban hành văn bản hướng dẫn đồng bộ Luật Đất đai và Luật Quy hoạch. Cho phép đơn vị hành chính có quy mô dân số đặc thù như Trường Vinh áp dụng cơ chế đặc thù về định biên nhân sự và thẩm quyền giải quyết hồ sơ phức tạp.

Đối với Ủy ban nhân dân Tỉnh: Rà soát bảng giá đất hài hòa với thu nhập thực tế để giảm áp lực tài chính và khiếu kiện. Đẩy mạnh phân cấp thẩm định nguồn gốc đất, tăng cường phối hợp liên ngành rút ngắn thời gian luân chuyển hồ sơ.

Đối với Ủy ban nhân dân phường Trường Vinh: Chế độ đãi ngộ tương xứng cho công chức địa chính; hoàn thiện kho lưu trữ điện tử hồ sơ sáp nhập. Chú trọng đối thoại trực tiếp và tuyên truyền pháp luật để giải quyết dứt điểm vướng mắc tại cơ sở ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Bộ Nông nghiệp và Môi trường (2025), Sổ tay hướng dẫn công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp.

Bùi Nữ Hoàng Anh (2013). Giải pháp nâng cao hiệu quả kinh tế trong sử dụng đất nông nghiệp tại Yên Bái giai đoạn 2012-2020. Luận án tiến sĩ nông nghiệp, Đại học Thái Nguyên.

Thủ tướng Chính phủ (2025), Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

UBND phường Trường Vinh (2025, Báo cáo số 315/BC-UBND ngày 04/12/2025 về Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2025 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2026.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2025), Nghị quyết số 1678/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Nghệ An năm 2025.

Ngày nhận bài: 15/01/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 6/02/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 23/02/2026

LAND ADMINISTRATION IN THE TWO-TIERED LOCAL GOVERNMENT MODEL: A CASE STUDY OF TRUONG VINH WARD, NGHE AN PROVINCE

● **TRUONG QUANG NGAN¹**

● **NGUYEN THI THUY DUNG¹**

● **PHAM THI HA²**

¹Nghe An University

²Vinh University

ABSTRACT:

This study analyzes the current state of land administration in Truong Vinh ward, Nghe An province, following the implementation of a two-tier local government system. Employing both primary and secondary data collection methods, the study processes and analyzes data using Excel, with a SWOT framework applied to examine the transition from decentralized to more centralized management structures. The findings reveal substantial changes in administrative practices driven by digital transformation, including the digitization of land records and enhanced connectivity with national databases, which have contributed to increased local revenue for infrastructure development. Nevertheless, significant challenges persist, notably staff workload pressures, limitations in the newly issued land price framework, and unresolved legacy land disputes. The study provides a comprehensive assessment of the evolving land administration system and its implications for governance efficiency at the local level.

Keywords: land administration, two-tiered local government, Truong Vinh ward, digital transformation of land administration.