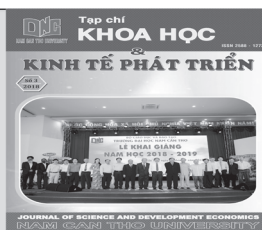




**Tạp chí Khoa học và Kinh tế Phát triển**  
**Trường Đại học Nam Cần Thơ**

Website: [jsde.nctu.edu.vn](http://jsde.nctu.edu.vn)



**Pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp - Thực tiễn tại thành phố Cần Thơ**

Phan Trung Hiền<sup>1</sup>, Lê Văn Đức<sup>2\*</sup>, Nguyễn Thiện Nhân<sup>3</sup>, Đào Đức Hạnh<sup>3</sup>, Huỳnh Quốc Tuấn<sup>3</sup> và Nguyễn Phương Linh<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Cần Thơ

<sup>2</sup>Trường Đại học Nam Cần Thơ

<sup>3</sup>Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ

<sup>4</sup>Trung tâm Dịch vụ việc làm Thành phố Cần Thơ

\*Người chịu trách nhiệm bài viết: Lê Văn Đức (email: [levuduc099@gmail.com](mailto:levuduc099@gmail.com))

Ngày nhận bài: 15/04/2023

Ngày phản biện: 25/5/2023

Ngày chấp nhận: 25/7/2023

**Title:** Law on the transfer of land use from agricultural land to non-agricultural land – practice in Can Tho City

**Keywords:** Can Tho, non-agricultural land, land law, land use

**Từ khóa:** Cần Thơ, đất phi nông nghiệp, luật đất đai, sử dụng đất

**ABSTRACT**

The 2013 Land law, came into effect on July 01, 2014. Accordingly, the 2013 Land law and guiding documents aimed to create a legal basis for the conversion of agricultural land use purposes to non-agricultural land. However, even though there were regulations on converting the purpose of using agricultural land to non-agricultural land, the actual implementation has revealed many weaknesses and limitations. This article focused on analyzing the advantages, disadvantages, and inadequacies of the application of the law when changing the land use purpose from agricultural land to non-agricultural land in Can Tho City. Thereby, the study proposed appropriate solutions to the analyzed inadequacies in order to promptly remove difficulties and problems in the process of changing the land use purpose from agricultural land to non-agricultural land especially those related to the legitimate rights and interests of land users.

**TÓM TẮT**

Luật đất đai năm 2013 được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/7/2014. Theo đó, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, cho dù có các quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp song thực tiễn thực hiện bộc lộ không ít yếu kém, hạn chế. Bài viết đã tập trung phân tích những thuận lợi, khó khăn, bất cập của việc áp dụng pháp luật khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và thực tiễn tại Thành phố Cần Thơ. Qua đó, nghiên

*nghiên cứu đã đề xuất các giải pháp phù hợp đối với những bất cập đã được phân tích nhằm kịp thời tháo gỡ các khó khăn, tồn tại trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đặc biệt là những vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.*

## 1. GIỚI THIỆU

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra [2].

Thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hoá theo hướng hiện đại [1] và Luật Đất đai năm 2013 được xây dựng nhằm thể chế hóa những quan điểm và nội dung đã nêu trong Nghị quyết số 19-NQ/TW theo hướng đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất, phục vụ mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; hoàn thiện cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phát triển bền vững [3].

Sau gần 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XI, chính sách, pháp luật về đất đai đã có nhiều đổi mới, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu thực tiễn, từng bước tạo hành lang pháp lý cho việc quản lý và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả hơn. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai. Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn cho phát triển kinh

tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường; góp phần giải quyết các vấn đề xã hội, tạo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể sử dụng đất; bước đầu khắc phục được tình trạng giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện, tràn lan [2].

Theo đó, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, cho dù có các quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp song thực tiễn thực hiện bộc lộ không ít yếu kém, sai phạm như việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp không tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; vi phạm quy định về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tổ chức, cá nhân lợi dụng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để thực hiện hành vi trục lợi, làm giàu, kiếm lời bất chính,... Hậu quả là, nhiều thửa ruộng canh tác cho năng suất cao bị chuyển đổi thành đất phi nông nghiệp, trong đó chuyển đổi thành đất ở ở ạt khiến cho nhiều gia đình hộ nông dân bị mất đất sản xuất, rơi vào tình trạng đời sống khó khăn; diện tích đất nông nghiệp bị giảm sút đáng kể đe dọa nghiêm trọng vấn đề an ninh lương thực quốc gia, hay một số quan chức, doanh nghiệp, cá nhân lợi dụng việc làm này trục lợi, làm giàu bất chính,... gây bức xúc trong dư luận xã hội. Điều này tiềm ẩn nguy cơ xung đột xã hội làm mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Tại thành phố Cần Thơ, kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trong giai đoạn

2018 – 2022 là 974,03 ha. Kết quả này rất thấp so với kế hoạch được phê duyệt là 6321,71 ha, đạt chưa tới 15,5%. Nguyên nhân là do: (1) Việc quy định đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trong năm phải được đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện và phải phù hợp với quy hoạch của địa phương. Tuy nhiên, việc công khai các thông tin về kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện và quy hoạch sử dụng đất cũng còn rất hạn chế nên các tổ chức, cá nhân khó tiếp cận; hoặc người dân thường chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất cây lâu năm, hoặc từ đất nông nghiệp sang đất ở một cách tự phát, không thực hiện các thủ tục pháp lý về chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân còn nhiều vướng mắc, khó khăn; (3) Công tác phân tích thông tin đầu vào, cũng như xác định nhu cầu sử dụng đất hay kế hoạch phát triển còn nhiều hạn chế, dẫn đến dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa sát với thực tế, thiếu các giải pháp có tính khả thi để thực hiện, nhất là không cân đối đủ nguồn vốn để thực hiện các công trình, dự án theo kế hoạch được duyệt, làm chậm tiến độ thực hiện, thậm chí dẫn tới tình trạng quy hoạch chậm triển khai thực hiện; (4) Việc thẩm định, đánh giá năng lực tài chính của các chủ đầu tư trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư, để giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức thực hiện dự án của cơ quan quản lý nhà nước chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến một số dự án lớn đã được phê duyệt từ nhiều năm nhưng vẫn chậm triển khai, thậm chí bỏ hoang, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

Qua các thực trạng trên, bài viết sẽ tập trung phân tích những thuận lợi, khó khăn, bất cập khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và thực tiễn tại Thành phố Cần Thơ. Qua đó, tác giả đề xuất các giải pháp phù hợp đối với những bất cập đã được

phân tích nhằm kịp thời tháo gỡ các khó khăn, tồn tại trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đặc biệt là những vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Vì vậy, đề tài “Pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp - Thực tiễn tại thành phố Cần Thơ” được thực hiện.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1 Đối tượng

Nghiên cứu này tập trung về những vấn đề lý luận, quy định pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và thực tiễn tại thành phố Cần Thơ. Từ đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

### 2.2 Phương pháp

Nghiên cứu dựa trên cơ sở quan điểm, chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về lĩnh vực “Pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp - Thực tiễn tại thành phố Cần Thơ”.

### 2.3 Cơ sở pháp lý

Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có một khái niệm cụ thể nào về chuyển mục đích sử dụng đất. Khi nói đến chuyển mục đích sử dụng đất thì phải hiểu và nắm được các quy định liên quan, đó là quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.

Chuyển mục đích sử dụng đất là sự thay đổi về mục đích sử dụng đất so với loại đất ban đầu bằng quyết định hành chính trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép hoặc việc đăng ký đất đai trong trường hợp không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến thời điểm hiện nay, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) 2023 đã có bổ sung khái niệm “chuyển mục đích sử dụng đất”: Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích đất đang được quyền sử dụng sang sử dụng vào mục đích đất khác theo quy định của Luật này (Khoản 8 Điều 3) [14].

Luật Đất đai 2013 không có một khái niệm hay quy định cụ thể nào về chuyển mục đích sử dụng đất mà chỉ đề cập đến căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi đó các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình muốn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì các cơ quan quản lý đất đai của địa phương sẽ căn cứ theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai 2013, như sau: (1) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (2) và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất [3]. Đồng thời, quá trình triển khai và thực hiện quy định pháp luật, thực tế áp dụng cũng quy định việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải dựa trên 03 căn cứ như sau:

*Thứ nhất*, là quy hoạch sử dụng đất, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch nơi có khu đất chuyển đổi mục đích. Loại đất mà người dân mong muốn chuyển mục đích sử dụng phải nằm trong quy hoạch của cơ quan nhà nước. Ví dụ người dân muốn chuyển sang đất ở (đất thổ cư) thì quy hoạch khu vực đó phải là quy hoạch đất ở, khu dân cư, điểm dân cư, đất hỗn hợp trong đó có đất ở.

*Thứ hai*, là dựa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thể hiện qua việc Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện triển khai chuyển đổi mục đích sử dụng đất của từng diện tích, thửa đất cụ thể trong năm đó. Thông thường UBND cấp huyện ở các địa phương sẽ thông báo để người dân đăng ký nhu cầu chuyển mục đích của mình trong năm đó hoặc năm tiếp theo để làm cơ sở nắm diện tích chuyển mục đích và hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức, cá nhân. Do đó người dân cần theo dõi và đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trong năm đó hoặc năm tiếp theo.

*Thứ ba*, đó là nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất. Thể hiện trong đơn hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng

đất nộp tới cơ quan có thẩm quyền. Người dân muốn chuyển mục đích sử dụng đất với vị trí bao nhiêu, ở diện tích nào, cần thể hiện trong đơn và hồ sơ của mình.

Trên cơ sở quy định về căn cứ cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất có liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, khái niệm về quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất đã được Luật Đất đai 2013 định nghĩa như sau:

#### **2.4 Quy hoạch sử dụng đất**

Là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định [3].

#### **2.5 Kế hoạch sử dụng đất**

Là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất [3]. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một nội dung rất quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, là cơ sở pháp lý để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Tại Điều 14, Luật Đất đai năm 2013 quy định “Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”. Theo Khoản 1, Điều 6 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy định thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: “Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm và cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm; Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”. Đây là những căn cứ pháp lý quan trọng để các cấp tổ chức triển khai thực hiện công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Hàng năm, việc xác định được thực trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện và xác định được nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực, từ đó làm căn cứ cho việc thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ quá trình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1 Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông

**Bảng 1. Thống kê việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn của thành phố Cần Thơ từ năm 2018-2022**

TT	Năm thực hiện	Phê duyệt (ha)	Đã thực hiện (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Năm 2018	1.082,23	204,24	18,87
2	Năm 2019	833,55	204,2	24,50
3	Năm 2020	905,67	218,53	24,13
4	Năm 2021	1.565,05	134,24	8,58
5	Năm 2022	1.935,21	212,82	11,00
Tổng cộng		6.321,71	974,03	15,41

Nguồn: Số liệu khảo sát, 2022

Giai đoạn 2018 – 2022, thành phố Cần Thơ đã chuyển 974,03 ha đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Phần lớn đất phi nông nghiệp tăng thêm này là từ đất sản xuất nông nghiệp, tuy nhiên kết quả chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đạt kết quả rất thấp so với kế hoạch được phê duyệt là 6321,71 ha, đạt chưa tới 15,5%. Nguyên nhân là do:

- Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong năm qua của cả nước cũng như của thành phố Cần Thơ gặp nhiều khó khăn, cắt giảm đầu tư công và chính sách tiền tệ thắt chặt đã làm suy giảm nghiêm trọng nguồn vốn đầu tư, đã tác động không nhỏ đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn [12].

- Công tác phân tích thông tin đầu vào, cũng như xác định nhu cầu sử dụng đất hay kế hoạch phát triển còn nhiều hạn chế, dẫn đến dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chưa sát với thực tế, thiếu các giải pháp có tính khả thi để thực hiện, nhất là không cân đối đủ nguồn vốn để thực hiện các công trình, dự án theo kế hoạch được duyệt, làm chậm tiến độ thực hiện, thậm chí dẫn tới tình trạng quy hoạch chậm triển khai thực hiện [12].

#### ng nghiệp sang đất phi nông nghiệp

Trên cơ sở Báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ đã thống kê, phân tích và đánh giá số liệu về việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp từ năm 2018 đến năm 2022 cho thấy xu thế và nguyên nhân biến động như sau [12]:

- Việc chỉ tiêu kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đạt thấp là do các hộ gia đình, cá nhân đã đăng ký nhu cầu trong kế hoạch nhưng không thực hiện, trong khi đó các hộ gia đình, cá nhân thực sự có nhu cầu chuyển mục đích thì lại chưa đăng ký trong kế hoạch nên không được chuyển mục đích sử dụng [12].

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất sẽ căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất, nếu phù hợp thì cơ quan có thẩm quyền sẽ cho phép chuyển mục đích sử dụng theo yêu cầu của người xin chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, việc hoàn tất thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất còn gặp nhiều vướng mắc như: Thiếu hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất; Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất gặp hạn chế trong việc tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt của cấp huyện [12].

- Việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các tổ chức thực hiện các dự án đầu tư, mà phải nộp tiền sử dụng đất thì “giá đất cụ thể” được sử dụng để làm căn cứ [3],[7]. Trong những

qua, các cơ quan quản lý tại thành phố Cần Thơ đang gặp khó khăn trong việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Từ đó, các nhà đầu tư không thể hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án đang thực hiện [12].

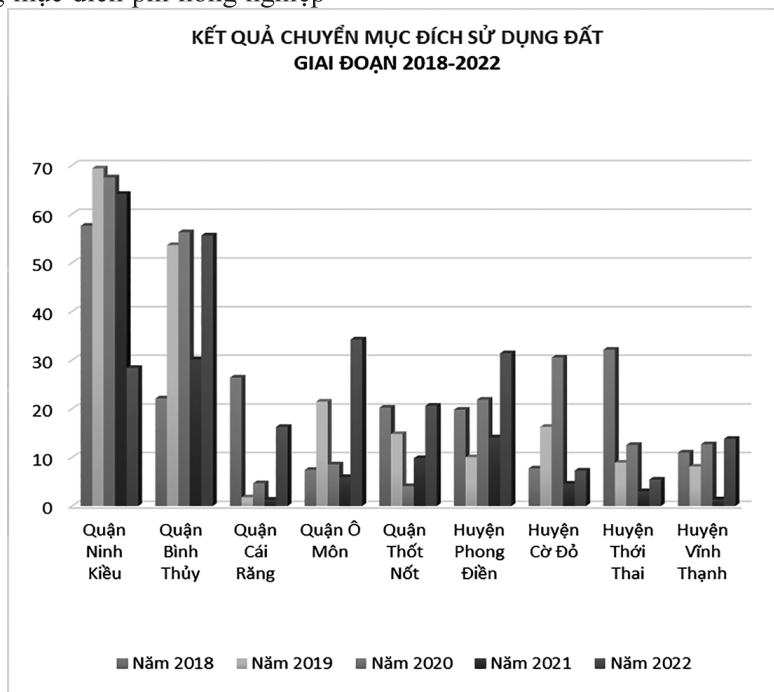
- Chưa tạo được bước đột phá để đẩy nhanh tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố theo mục tiêu đề ra. Do đó, chưa thu hút và khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư nguồn lực nhằm phát triển kinh tế - xã hội, cũng như đẩy nhanh tiến trình nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá và đô thị hóa [12].

Tại Thành phố Cần Thơ mức độ chuyển đổi đất nông nghiệp, nhất là từ đất nông nghiệp sang các mục đích phi nông nghiệp thường diễn ra ở các quận, huyện có những điều kiện công nghiệp hóa và đô thị hóa cao. Cụ thể:

- Xét chung theo quận, huyện: Đất nông nghiệp chuyển sang mục đích phi nông nghiệp

tập trung ở Quận Ninh Kiều, Quận Bình Thủy, Huyện Phong Điền, Quận Ô Môn và Quận Thốt Nốt. Đây là những địa phương có sức thu hút đầu tư cao, vì gần đường giao thông, nhất là tuyến Quốc lộ 1A, Quốc lộ 91, 91B, Quốc lộ 61C; các tuyến đường liên tỉnh; gần Sân bay quốc tế-Sân bay Cần Thơ; gần các Cảng như: Cái Cui, Trà Nóc - Ô Môn - Thốt Nốt; gần Cầu – Cầu Cần Thơ; gần các Khu Công nghiệp: Trà Nóc 1, Trà Nóc 2, Thốt Nốt, Hưng Phú 1, Hưng Phú 2A, Hưng Phú 2B, Vĩnh Thạnh và cận kề với trung tâm đô thị của thành phố Cần Thơ là Quận Ninh Kiều [12].

- Xét theo thời gian, đất nông nghiệp chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp tập trung mạnh vào những năm 2019, 2020. Tuy nhiên đối với các Quận Ninh Kiều, Quận Bình Thủy, Quận Cái Răng, Quận Ô Môn, Quận Thốt Nốt và Huyện Phong Điền việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp vẫn tiếp tục diễn ra trong những năm 2021-2022 và vẫn tiếp tục triển khai vào những năm tới [12].



**Bảng 1. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ giai đoạn 2018-2022**

Như vậy, thông qua việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp 05 năm qua cho thấy thực hiện công tác chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2018-2022 của thành phố Cần Thơ chưa đi sát so với quy hoạch và kế hoạch đặt ra, diện tích đất đã được chuyển mục đích sử dụng còn rất thấp với kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Tuy nhiên, công tác quy hoạch sử dụng đất của các cấp, các ngành được quan tâm thực hiện có hiệu quả đã làm thay đổi bộ mặt khu đô thị đem lại diện mạo mới cho thành phố, nhiều diện tích cây trồng thay thế bằng các hạng mục công trình mọc lên như: các công trình giao thông được xây dựng mới, mở rộng và nâng cấp chỉnh trang, các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu dân cư, khu vui chơi giải trí, các công trình phục vụ cho giáo dục-y tế... [12]

### **3.2 Thuận lợi khi thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp**

Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, thời gian qua Ủy ban nhân dân các quận, huyện đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, hạn chế thấp nhất tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất ngoài quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hạn chế việc tùy tiện chuyển đổi đất nông nghiệp, đặc biệt là đất lúa sang mục đích phi nông nghiệp, góp phần bảo đảm an ninh lương thực, bảo đảm diện tích đất đô thị sử dụng có hiệu quả [10].

Việc tuân thủ các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất và chủ động dành quỹ đất cho việc phát triển các ngành, lĩnh vực đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu, cụm công nghiệp, các khu du lịch và khu dân cư, góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, ổn định tình hình xã hội [10].

Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, thời gian qua Ủy ban nhân dân các quận, huyện đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trên địa bàn quận, huyện đã góp phần khai

thác, bổ sung quỹ nhà đất, phát triển đô thị cho thành phố, làm thay đổi diện mạo thành phố, thu hút đầu tư và tăng hiệu quả kinh doanh cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản [10].

Các cơ quan quản lý về đất đai đã có sự nỗ lực cải cách thủ tục hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã rút ngắn được thời gian trả kết quả là việc làm đáng được ghi nhận [10].

### **3.3 Khó khăn thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và nguyên nhân**

Qua việc phân tích các quy định pháp luật và tham khảo ý kiến của các chuyên gia cho thấy các quy định liên quan đến nội dung chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp cũng đã phát sinh một số khó khăn, bất cập và những nguyên nhân dẫn đến khó khăn, bất cập. Cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, chuyển mục đích sử dụng đất “đang mắc kẹt” vì vướng quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tại Điều 14, Luật Đất đai năm 2013 quy định “Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”. Theo Khoản 1, Điều 6 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy định “Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm” và “Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”. Đây là những căn cứ pháp lý quan trọng để các cấp tổ chức triển khai thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tại Điều 52, Luật Đất đai 2013 chỉ nêu 02 điều kiện để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là: (1) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và (2) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất [3]. Theo đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất sẽ căn cứ

vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất, nếu phù hợp thì cơ quan có thẩm quyền sẽ cho phép chuyển mục đích sử dụng theo yêu cầu của người xin chuyển nhượng mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, việc hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất còn gặp nhiều vướng mắc, cụ thể như [5]:

- Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất gặp hạn chế trong việc tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt của cấp huyện: Khi làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, người dân thường được cơ quan chuyên môn trả lời là chưa thực hiện được do chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm hoặc chờ cấp trên phê duyệt kế hoạch sử dụng đất. Và đến khi nào có kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện để người có nhu cầu đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất thì người dân hoàn toàn không có thông tin và được hướng dẫn là phải đợi [5].

- Gặp khó vì các khái niệm phân loại mục đích sử dụng: Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn, việc người dân có đất ở tại đô thị thì có thể lập thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, xin cấp giấy phép xây dựng,... Tuy nhiên, khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã có các khái niệm phân loại khác nhau nên phát sinh các vướng mắc khó khăn [5]. Theo pháp luật đất đai, chỉ có khái niệm đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị và khi lập quy hoạch sử dụng đất về đất ở chỉ có 2 loại đất này. Trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là 2 loại đất trên thì người sử dụng đất đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm, được chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất khác (đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) sang đất ở. Tuy nhiên, thực tế xây ra tại một số địa phương khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về đất ở có khái niệm gồm: Đất ở hiện hữu, đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất ở hiện hữu cải tạo, đất ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới, đất ở liền kề, đất ở kết hợp thương nghiệp dịch vụ, đất ở xây dựng mới, đất

ở hỗn hợp... trong đó đất ở xây dựng mới thuộc khu vực lập dự án đầu tư xây dựng mới nhà ở, khu vực dự kiến phát triển khu đô thị mới.

- Chưa có được sự hướng dẫn của các cơ quan chuyên môn: Việc có các khái niệm phân loại khác nhau nên phát sinh các vướng mắc khó khăn, người dân khi làm thủ tục đã gặp rất nhiều khó khăn và liên hệ các cơ quan chuyên môn nhờ hướng dẫn nhưng vẫn trong tình trạng bế tắc. Điển hình tại thành phố Hồ Chí Minh, với những kiến nghị của người dân, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể việc áp dụng quy hoạch sử dụng đất khi giải quyết chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất khác sang đất ở đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch “đất ở tại nông thôn” hoặc “đất ở tại đô thị” nhưng thuộc khu vực quy hoạch “đất ở xây dựng mới” (khu vực dự kiến phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở, xây dựng khu đô thị mới) theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị. Tuy nhiên, đến nay những kiến nghị trên vẫn chưa nhận được hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường [5].

- Thứ hai, hạn chế về việc phân cấp, phân quyền trong việc quyết định chủ trương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất. Nhằm bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, bảo đảm sự ổn định nguồn lương thực cho xã hội, bảo tồn tự nhiên và bảo vệ môi trường, Luật Đất đai 2013 quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh tùy theo quy mô diện tích đất phải chuyển mục đích [3]. Việc phải xin ý kiến của Thủ tướng đã tạo thêm thủ tục hành chính rắc rối, phiền hà, làm kéo dài thời gian xét duyệt hồ sơ, làm mất cơ hội đầu tư



của doanh nghiệp. Thực tế quá trình thi hành Luật Đất đai 2013, một số địa phương đã được hưởng cơ chế đặc thù, ví dụ như thành phố Hồ Chí Minh, không cần phải có văn bản của Thủ tướng mà Hội đồng nhân dân Thành phố được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa từ 10 ha trở lên phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trồng lúa đã được cấp có thẩm quyền quyết định [11]. Luật Đất đai năm 2013 chỉ cho phép việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải có Nghị quyết của HĐND tỉnh, mà Nghị quyết HĐND tỉnh chỉ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa dưới 10ha/dự án; đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ dưới 20ha/dự án [3]. Vấn đề bất cập ở đây là HĐND các tỉnh, thành có thể “lách luật” bằng cách ban hành nhiều nghị quyết cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong 1 năm, nhiệm kỳ với nhiều dự án trên một khu đất rộng hàng chục hoặc hàng trăm ha [11]. Việc xé nhỏ này sẽ thuận lợi hơn trong chuyển mục đích sử dụng đất với những dự án có diện tích từ 10ha/dự án trở lên đối với đất lúa và trên 20 ha/dự án đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, để lách quy định xin ý kiến và phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, đây cũng là điểm bất cập của Luật Đất đai cần chỉnh sửa theo hướng tăng quyền cho địa phương trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Thứ ba, bất cập về việc xác định “Giá đất cụ thể” để nộp tiền sử dụng đất. Việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP. Việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, mà phải nộp tiền sử dụng đất thì “giá đất cụ thể” được sử dụng để làm căn cứ (theo Điều 107 và Điểm a Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013), (Điều 3 Nghị định 45/2014/NĐ-CP). Theo Điều 114 Luật Đất đai 2013, thẩm quyền quyết định “giá đất cụ thể” thuộc UBND cấp tỉnh, các cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND tỉnh xác định giá đất

cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê “tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất” để “tư vấn xác định giá đất” cụ thể [3]. Tuy nhiên, cơ chế xác định giá đất còn nhiều bất cập mà nguyên nhân chủ yếu do việc xác định giá đất cụ thể thấp hơn so với giá thị trường gây thất thu ngân sách Nhà nước, nhiều tiêu cực, tham nhũng. Trong quá trình xác định giá đất để làm giá khởi điểm tổ chức đấu giá cho thuê đất trả tiền hàng năm còn nhiều bất cập, văn bản từ Trung ương đến địa phương quy định còn chông chéo, khó thực hiện. Nguyên nhân việc xác định giá đất và phương pháp định giá đất chưa phù hợp và sát với giá trên thị trường, có thể được nói đến là: Thị trường quyền sử dụng đất chưa minh bạch; thông số đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thiếu chính xác, thiếu độ tin cậy (giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh đúng giá giao dịch thực tế do người dân kê khai giá đất trong Hợp đồng chuyển nhượng thấp để giảm thuế thu nhập) [7]. Mặt khác, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chủ yếu bằng tiền mặt; nhiều loại đất, khu vực không có thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khó thu thập (Phương pháp thu thập thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm,... Phương pháp thặng dư: Các loại và mức ước tính chi phí như suất vốn đầu tư, dự phòng, lãi vay, lợi nhuận,...); Chưa có kênh thông tin chính thống, đủ tin cậy, đáp ứng được yêu cầu của các phương pháp định giá đất, phản ánh kịp thời chính xác các biến động của giá thị trường [7]. Bên cạnh đó còn có nguyên nhân về quy định về các phương pháp xác định giá đất cụ thể (so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, hệ số) còn chưa thực sự rõ ràng và hợp lý, dẫn đến thực trạng trong thực tế các địa phương tùy ý lựa chọn phương pháp định giá đất,...[7]. Ngoài ra, trong quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất thậm chí không ghi “Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp:...”. Từ đó, nhiều dự án xây xong và bán cho người dân vào ở nhưng nhà đầu

tư vẫn chưa biết phải nộp bao nhiêu “tiền sử dụng đất”, gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước, còn nợ nghĩa vụ tài chính nên không cấp sổ cho người mua nhà [7].

Những bất cập trên đã gây nhiều hệ lụy tiêu cực, tham nhũng về đất đai do cơ chế định giá, ảnh hưởng đến chính sách đất đai của Nhà nước và gây rối loạn thị trường bất động sản. Giá đất và định giá đất là vật cản trở cho sự phát triển thị trường đất đai, không phải là một cơ chế tốt cho phát triển thị trường này, gây ra rất nhiều hệ lụy, tác động xấu.

#### 4. KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

Tóm lại, chính sách pháp luật về quản lý, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp còn nhiều vướng mắc, bất cập, có nhiều điểm chưa phù hợp với thực tiễn, bài viết đã nêu rõ những tồn tại, hạn chế, bất cập của việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp. Trên cơ sở việc tìm hiểu các nguyên nhân dẫn đến bất cập nêu trên, chúng tôi kiến nghị một số giải pháp sau: (1) Hoàn thiện các quy định về chuyển mục đích sử dụng đất trong quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như: Đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Cần hoàn thiện quy định về lấy ý kiến chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bên cạnh đó, bổ sung các quy định về điều chỉnh, hủy bỏ quy hoạch, kế hoạch về nội dung thu hồi để chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp; hoàn thiện các quy định về thẩm định nhằm nâng cao chất lượng công tác hoạch định chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Sửa đổi, bổ sung quy định để tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch và pháp luật; (2) Tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất. Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc

chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất của các doanh nghiệp nhà nước thoái vốn, cổ phần hoá và các loại đất được sử dụng đa mục đích. Cần có một số cơ chế, chính sách đặc thù về việc phân quyền trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội của một số địa phương như tại thành phố Cần Thơ (Nghị quyết số 45/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội): Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên với quy mô dưới 500 ha theo ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định; (3) Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất để nộp tiền sử dụng đất. Có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm,... Phải bảo đảm nguyên tắc “công khai, minh bạch” để người sử dụng đất và các cơ quan, tổ chức hữu quan có thể giám sát, theo dõi quy trình định giá đất; (4) Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai. Đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông

tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước. Sửa đổi, bổ sung theo hướng đơn giản các

thủ tục hành chính khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; ứng dụng việc chuyển đổi số trong công tác quản lý đất đai và chuyển mục đích sử dụng đất.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] BCHTW. (2012). *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nên tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hoá theo hướng hiện đại.*  
<https://chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=172047>.
- [2] BCHTW. (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".*  
[https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/he-thong-van-ban/van-ban-cua-dang/nghi-quyet-so-18-nqtw-ngay-1662022-hoi-nghylan-thu-nam-ban-chap-hanh-trung-uong-dang-khoa-xiii-ve-tiep-tuc-doi-moi-hoan-8628](https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/he-thong-van-ban/van-ban-cua-dang/nghi-quyet-so-18-nqtw-ngay-1662022-hoi-nghylan-thu-nam-ban-chap-hanh-trung-uong-dang-khoa-xiii-ve-tiep-tuc-doi-moi-hoan-dang-khoa-xiii-ve-tiep-tuc-doi-moi-hoan-8628).
- [3] Quốc hội. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*, ban hành ngày 29/11/2012.  
<https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=171639>.
- [4] Quốc hội. (2022). *Thị điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Cần Thơ*, số 45/2022/QH15, ngày 11/01/2022.
- [5] Công dân bị "làm khó" khi đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất ?  
<https://thanhtra.com.vn/xa-hoi/doi-song/cong-dan-bi-lam-kho-khi-dang-ky>
- chuyen-muc-dich-su-dung-dat-169164.html. Truy cập ngày 04/08/2020.
- [6] *Hoàn thiện pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp tại luật đất đai sửa đổi.*  
<https://quochoi.vn/ubkhenmt/lapphap/Page/s/home.aspx?ItemID=621>. Truy cập ngày 25/11/2022.
- [7] *Bất cập về định giá đất gây rối loạn thị trường bất động sản.*  
<https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/bat-cap-ve-dinh-gia-dat-gay-roi-loan-thi-truong-bat-dong-san-119230223104300266.htm>. Truy cập ngày 23/02/2023.
- [8] Phan Trung Hiền (2022). *Phải xây dựng cơ chế để "thị trường lên tiếng" về giá đất.* <https://1thegioi.vn/phai-de-thi-truong-len-tieng-ve-gia-dat-chu-khong-phai-y-chi-chu-quan-cua-co-quan-nha-nuoc-189467.html>. Truy cập ngày 12/11/2022.
- [9] Trần Thị Minh Châu (2023): *Kiến nghị hoàn thiện cơ chế định giá đất trong dự thảo luật đất đai (sửa đổi).*  
<https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quo-hoi.aspx?ItemID=73843>. Truy cập ngày 09/3/2023.
- [10] Thanh tra TPCT. (2022). *Thông báo kết luận số 772/TB.KL-TTr ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Thanh tra thành phố Cần Thơ về việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều.*  
<https://thanhtratp.cantho.gov.vn/wps/wcm/co>

nnect/thanhtratp/cbccbcf1-698c-4b0d-86a5-58b1f482a5c4/Thong\_bao\_ket\_luan\_thanh\_t  
ra\_Ninh\_Kieu\_1.sign.sign.pdf?MOD=AJPE  
RES&CONVERT\_TO=url&CACHEID=RO  
OOTWORKSPACE.Z18\_5PKIGBC0N8VI  
E0QRBNQVI73631-cbccbcf1-698c-4b0d-  
86a5-58b1f482a5c4-o2E43EP.

[11] Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). *Kỷ yếu Hội thảo cấp trường*. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, ngày 16/12/2022.

[12] Sở TN&MT. (2022). *Báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ từ năm 2018-2022*. Thành Phố Cần Thơ.

[13] Phan Trung Hiền, Nguyễn Tấn Trung (2016). Những thuận lợi và khó khăn khi lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. *Tạp chí khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, số 44/2016, tr.10-17,