

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



HỌ TÊN HỌC VIÊN: LÊ VĂN ĐỨC

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI
NÔNG NGHIỆP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN-
THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ, NĂM 2023

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



HỌ TÊN HỌC VIÊN: LÊ VĂN ĐỨC

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYÊN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI
NÔNG NGHIỆP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN-
THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Ngành Luật Kinh tế

Mã ngành 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

PGS.TS. Phan Trung Hiền

CẦN THƠ, NĂM 2023

QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐỀ TÀI

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đề tài luận văn này là do chính tôi thực hiện, các nội dung được thể hiện trong luận văn là trung thực, luận văn không trùng với bất kỳ đề tài nghiên cứu khoa học nào.

Cần Thơ, ngày tháng năm 2023

Học viên thực hiện

Lê Văn Đức

LỜI CẢM ƠN

Trước hết tôi xin chân thành cảm ơn Ban Lãnh đạo, Ban Giám hiệu Trường Đại học Nam Cần Thơ đã tạo điều kiện để tôi được học tập, nâng cao trình độ chuyên môn trong thời gian qua.

Xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đối với Thầy hướng dẫn đề tài PGS-TS. Phan Trung Hiền đã tận tình dìu dắt, động viên và cho tôi những lời khuyên quý báu trong suốt thời gian học tập cũng như khi thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Xin chân thành cảm ơn các Thầy/Cô Khoa Luật, Trường Đại học Nam Cần Thơ đã dạy và truyền đạt cho tôi những kiến thức quý báu trong suốt thời gian học tập.

Cảm ơn các anh/chị lớp Thạc sĩ Luật Kinh tế khóa 2021 (Lớp 21LLM-1A) đã cùng tôi đoàn kết, gắn bó vượt qua một chặng đường dài học tập.

Sau cùng là lòng biết ơn đến gia đình, những người thân và bạn bè đã động viên và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành chương trình học này.

Xin cảm ơn tất cả mọi người đã giúp đỡ và chia sẻ với tôi để có được thành công hôm nay.

Trân trọng./.

Cần Thơ, ngày tháng năm 2023

Học viên thực hiện

Lê Văn Đức

MỤC LỤC

Trang

QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐỀ TÀI.....	i
LỜI CAM ĐOAN.....	ii
LỜI CẢM ƠN.....	iii
MỤC LỤC.....	iv
DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, TỪ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC BẢNG.....	viii
DANH MỤC HÌNH.....	ix
TÓM TẮT.....	x
PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI.....	1
2. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI.....	3
3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI.....	7
4. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI.....	8
5. PHẠM VI GIỚI HẠN ĐỀ TÀI.....	8
6. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	9
CHƯƠNG 1.....	10
LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN.....	10
1.1. LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ..	10
1.1.1. Các khái niệm về đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.....	10
1.1.2. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất.....	15
1.1.3. Mục đích, ý nghĩa của việc chuyển mục đích sử dụng đất.....	16
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc chuyển mục đích sử dụng đất.....	18

1.1.5. Quá trình phát triển các quy định pháp luật về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.....	26
1.2.1. Nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất	31
1.2.2. Căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	34
1.2.3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép	35
1.2.4. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	35
1.2.5. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.....	36
CHƯƠNG 2	39
THỰC TRẠNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN – THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....	39
2.1. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ, GIAI ĐOẠN 2018-2022	39
2.1.1. Tình hình quản lý đất và sử dụng đất đai trên địa bàn Thành phố Cần Thơ, giai đoạn 2018 - 2022.....	39
2.1.2. Tình hình thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn của thành phố Cần Thơ, giai đoạn năm 2018 - 2022.....	46
2.1.3. Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại TP Cần Thơ, giai đoạn 2018-2022.....	51
2.2. THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN KHI THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP ...	55
2.2.1. Thuận lợi khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.....	55
2.2.2. Khó khăn, bất cập khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.....	58
2.3. NGUYÊN NHÂN DẪN ĐẾN KHÓ KHĂN, BẤT CẬP VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN.....	70
2.3.1. Nguyên nhân dẫn đến khó khăn, bất cập.....	70
2.3.2. Giải pháp hoàn thiện:	73
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2.....	79

KẾT LUẬN.....	81
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	83

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, TỪ VIẾT TẮT

TT	TỪ VIẾT TẮT	NGUYÊN NGHĨA
1	NQ	Nghị quyết
2	TW	Trung ương
3	NXB	Nhà xuất bản
4	UBND	Ủy ban nhân dân
5	NĐ	Nghị định
6	TT	Thông tư
7	CP	Chính phủ
8	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
9	QSDD	Quyền sử dụng đất
10	KCN	Khu công nghiệp
11	ĐK CMĐSDĐ	Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Trang

Bảng 2.1: Thống kê về tình hình quản lý và sử dụng đất đai của 05 đơn vị thành phố trực thuộc Trung ương gồm: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hải Phòng.....	43
Bảng 2.2: Thống kê việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn của thành phố Cần Thơ từ năm 2018-2022.....	47
Bảng 2.3: Thống kê việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân, giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022.....	51
Bảng 2.4: Thống kê việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân theo quận/huyện trên địa bàn TP.Cần Thơ giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022.....	54

DANH MỤC HÌNH

Trang

Hình 2.1: Diện tích đất phi nông nghiệp của TP.Cần Thơ, giai đoạn 2018-2022.....	40
Hình 2.2: Diện tích đất nông nghiệp của TP. Cần Thơ, giai đoạn 2018-2022.....	41
Hình 2.3: Biểu đồ kết quả chuyển mục đích sử dụng đất các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ giai đoạn 2018-2022.....	50

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 mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên cho dù có các quy định về chuyển 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. Nghiên cứu sẽ 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 của hộ gia đình, cá nhân 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 của hộ gia đình, cá nhân, đặc biệt là những vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Từ khóa: *Cần Thơ, chuyển mục đích sử dụng đất, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân.*