Tạp chí Khoa học Đại học Cần Thơ
Số chuyên đề: SDMD 2024
ISSN 1859-2333 | e-ISSN 2815-5599

DOI:10.22144/ctujos.2024.442

GIẢI PHÁP ÁP DỤNG QUY ĐỊNH VỀ THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG VÀ HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ ĐỂ THÀNH LẬP TRUNG TÂM NÔNG SẢN VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

Phan Trung Hiền[1*] và Lâm Vĩ Khang[2]
[1]Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ
[2]Học viên cao học, Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ
**Tác giả liên hệ (Corresponding author): pthien@ctu.edu.vn*

Thông tin chung (Article Information)

Nhận bài (Received): 02/04/2024
Sửa bài (Revised): 27/05/2024
Duyệt đăng (Accepted): 08/08/2024

Title: *Solutions to apply regulations on land acquisition, compensation and resettlement to establish the agricultural products center in the Mekong Delta*

Author(s): *Phan Trung Hien[1*] and Lam Vi Khang[2]*

Affiliation(s): *[1] School of Law, Can Tho University; [2] Graduate student, School of Law, Can Tho University*

TÓM TẮT

Nghiên cứu gợi ý các giải pháp mang tính khả thi khi áp dụng pháp luật về thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tái định cư để thành lập Trung tâm nông sản vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Phương pháp chính được sử dụng trong nghiên cứu là phương pháp nghiên cứu lý thuyết luật học và phương pháp phân tích câu chữ để xác định, giải thích và phân tích các quy định pháp luật liên quan đến giải phóng mặt bằng khi tiến hành dự án. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng việc xác định phạm vi áp dụng mục đích thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khi triển khai dự án theo Luật Đất đai năm 2024 là vấn đề mang tính cốt lõi. Nguồn vốn giải phóng mặt bằng của dự án có thể vận dụng quy định về giao, cho thuê đất theo tiến độ để thực hiện. Ngoài ra, cần thiết phải lưu ý và nghiên cứu những văn bản hướng dẫn cụ thể Luật Đất đai năm 2024 về bồi thường, tái định cư để việc áp dụng những quy định này khi tiến hành dự án khẩn trương và hiệu quả, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân có đất trong vùng dự án.

Từ khóa: *Bồi thường, Đồng bằng sông Cửu Long, tái định cư, thu hồi đất, trung tâm nông sản*

ABSTRACT

The study suggests possible solutions when applying laws on land acquisition, compensation and resettlement support to establish the Mekong Delta Agricultural Product Center. The main methods used in the research are the legal theory research method and the text analysis method to identify, explain and analyze legal regulations related to site clearance when conducting projects. judgment. Research results show that determining the scope of application of land acquisition purposes for socio-economic development for national and public benefits when implementing projects according to the 2024 Land Law is an important issue. The project's site clearance capital can apply regulations on land allocation and leases according to the schedule for implementation. In addition, it is necessary to pay attention and study the specific guiding documents of the Land Law 2024 on compensation and resettlement so that the application of these regulations when implementing projects is urgent and effective at the same time. Ensure legal rights and interests for people with land in the project area.

Keywords: *Compensation, Mekong Delta, resettlement, land acquisition, agricultural center*

1. GIỚI THIỆU

Nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại Vùng Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), trọng tâm là về kinh tế nông nghiệp, Cần Thơ là thành phố trực thuộc trung ương cũng là đầu mối có nhiều tiềm năng để thí điểm mô hình trung tâm liên kết vùng. Vì lẽ đó, Cần Thơ là địa bàn tiên phong thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố từ cơ sở Nghị quyết số 45/2022/QH15 do Quốc hội ban hành vào ngày 11/01/2022. Từ Nghị quyết này, thành phố Cần Thơ được kỳ vọng trở thành nơi để thành lập các Trung tâm lớn - mang tính kết nối với các tỉnh, thành tại vùng ĐBSCL để thúc đẩy cùng phát triển kinh tế. Trong đó, kinh tế nông nghiệp được chú trọng bởi đây cũng là thế mạnh của Vùng nhờ vào điều kiện tự nhiên và truyền thống canh tác nông nghiệp lâu đời.

Điều 8 Nghị quyết số 45/2022/QH15 quy định thành lập *Trung tâm liên kết, sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp* vùng ĐBSCL tại Cần Thơ (sau đây gọi tắt là Trung tâm) (Quốc hội, 2022). Từ tháng 02/2022, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ chủ trì xây dựng và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định Đề án thành lập, tổ chức và hoạt động Trung tâm trên cơ sở tham khảo, vận dụng Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế. Tại Tờ trình số 547/TTr-CP ngày 27/12/2021 của Chính phủ, Trung tâm định hướng tổ chức theo mô hình khu công nghiệp, tuy nhiên Trung tâm có sự khác biệt so với khu công nghiệp và tương tự mô hình khu kinh tế chuyên biệt nhưng chưa phải khu kinh tế theo quy định pháp luật hiện hành.

Theo Đề án, *Trung tâm có chức năng đa dạng hơn, trong đó các chức năng liên kết và tiêu thụ là quan trọng nhất, được hưởng các điều kiện ưu đãi thu hút đầu tư cụ thể trong các lĩnh vực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ, sản xuất, chế biến và cung ứng dịch vụ, xuất khẩu nông sản, thủy sản nên Trung tâm có sự khác biệt với khu công nghiệp, gần như khu kinh tế chuyên biệt nhưng chưa phải là khu kinh tế theo đúng quy định pháp luật.* Nhìn chung, căn cứ pháp lý để thành lập, tổ chức và hoạt động Trung tâm theo pháp luật hiện hành còn chưa thống nhất và đầy đủ. Mặt khác, yếu tố xác định nguồn vốn lớn để thực hiện dự án luôn là vấn đề cần phải dự trù trước. Với diện tích Dự án khoảng 250 ha, làm sao để có thể tiến hành một cách nhanh chóng, khẩn trương, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho toàn vùng mà vẫn bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của người dân có đất bị thu hồi.

Tuy nhiên, vấn đề về áp dụng quy định pháp luật để triển khai thực hiện dự án thành lập Trung tâm gặp phải những vướng mắc về xác định phạm vi áp dụng quy định về trường hợp thu hồi đất cụ thể cho dự án; cách thức huy động nguồn vốn để thực hiện dự án; làm thế nào để vận dụng các quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư sao cho bảo đảm lợi ích của người chịu ảnh hưởng trong vùng dự án.

Cùng với việc tập trung phát triển kinh tế nông nghiệp theo hướng ứng dụng liên kết đa chức năng tại vùng ĐBSCL, trước bối cảnh có sự thay đổi lớn của đạo luật đất đai hiện nay, nghiên cứu tập trung phân tích các vấn đề pháp lý liên quan đến thu hồi đất, bồi thường và tái định cư khi thực hiện Dự án. Mặc dù Dự án này đã được phê duyệt nhưng mới chỉ trong giai đoạn khảo sát sơ bộ, nhưng chưa được triển khai thực hiện trên thực tế. Trong điều kiện Luật Đất đai năm 2024 thay thế cho Luật Đất đai năm 2013 từ ngày 01/8/2024, các giải pháp đưa ra nhằm tạo tiền đề, khuyến nghị để thực hiện Dự án. Vì vậy, bài viết kiến nghị các giải pháp cụ thể nhằm áp dụng hiệu quả các quy định liên quan trong giai đoạn chuyển tiếp, góp phần xây dựng, cụ thể hoá và thống nhất các quy định pháp luật đất đai có liên quan trong thời gian tới khi Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ ĐỊA BÀN NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp chính được sử dụng trong nghiên cứu là phương pháp nghiên cứu lý thuyết luật học (doctrinal study, dogmatics rechtsdogmatik). Nghiên cứu lý thuyết luật học có hai bước cơ bản: (1) xác định luật cần nghiên cứu và (2) giải thích và phân tích luật (Hutchinson & Duncan, 2012). Mục đích của phương pháp này là hoạt động hướng đến việc hệ thống hoá, phân tích và dự báo về pháp luật (Khôi, 2016, trang 41). Như vậy, từ phương pháp chính này, nghiên cứu xác định, hệ thống để phân tích, dự báo việc áp dụng quy định pháp luật liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với dự án thành lập Trung tâm, từ đó dự báo những khó khăn, vướng mắc khi áp dụng các quy định pháp luật đất đai để đề xuất các gợi ý áp dụng các quy định sao cho chuẩn mực, hiệu quả, khả thi trên thực tế và bảo đảm tính hợp pháp để thực hiện dự án. Ngoài ra, nghiên cứu còn vận dụng, kết hợp một số phương pháp sau:

– *Phương pháp phân tích câu chữ:* Phương pháp này được xây dựng dựa trên các nguyên tắc cơ bản và tập hợp thành các công cụ phân tích như: tam đoạn luận, suy lý nghịch, suy lý mạnh, quy nạp và

diễn dịch. Tập hợp các công cụ được xếp thành 02 nhóm: trường hợp văn bản luật rõ nghĩa và nhóm được sử dụng trong trường hợp văn bản luật không đầy đủ (Điện, Phương pháp phân tích luật viết, 2019, trang 71). Nghiên cứu vận dụng một trong những nguyên tắc của phương pháp này là nếu luật viết không rõ ràng hoặc không đầy đủ thì phải tìm hiểu luật trên cơ sở quán triệt toàn bộ tinh thần của văn bản (Điện, Phương pháp phân tích luật viết, 2019, trang 91). Từ phương pháp này, nghiên cứu phân tích, giải thích hàm ý của quy định pháp luật nhằm gợi ý việc áp dụng quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với việc thành lập Trung tâm.

– *Phương pháp phân tích phát triển:* Nguyên tắc cơ bản của phương pháp này là: Đối với mọi vấn đề pháp lý, luật luôn phải có giải pháp. Phương pháp này được thực hiện trong không gian nghiên cứu được tự do tìm kiếm giải pháp cho vấn đề pháp lý đặt ra (Điện, Phương pháp phân tích luật viết, 2019, trang 73). Theo đó, nghiên cứu sử dụng phương pháp này để biện luận trong việc áp dụng các quy định có liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án Trung tâm trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực trong khi Luật Đất đai năm 2024 đã được Quốc hội thông qua. Trong giai đoạn này và khả năng phát triển trong thời gian tới, các quy định về bồi thường và tái định cư có sự khác nhau về thời điểm quyết định phê duyệt phương án bồi thường, cùng tiến trình thực hiện của Dự án, nghiên cứu kiến nghị những giải pháp nhằm tối ưu hoá việc áp dụng pháp luật để mang lại hiệu quả khi triển khai thực hiện.

– Phương pháp đối chiếu, so sánh: Phương pháp này được sử dụng để đánh giá những ưu, nhược điểm của các phương án có thể được lựa chọn để áp dụng pháp luật trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án, từ đó nghiên chỉ ra các phương án áp dụng pháp luật khả thi để thực hiện dự án liên quan đến thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tái định cư.

2.2. Sơ lược về địa bàn nghiên cứu

Địa bàn nghiên cứu được xác định dựa trên cơ sở tại Điều 8 Nghị quyết số 45/2022/QH15 do Quốc hội ban hành ngày 11/01/2022 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Cần Thơ. Theo đó, Trung tâm liên kết, sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp vùng ĐBSCL tại Cần Thơ là khu vực có ranh giới địa lý xác định, được Thủ tướng Chính phủ thành lập phù hợp với các quy hoạch có liên quan để thu hút dự án đầu tư trong các lĩnh vực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ, sản xuất, chế biến và cung ứng dịch vụ, xuất khẩu nông sản, thủy sản.

2.2.1. Sự cần thiết thành lập Trung tâm liên kết, chế biến và sản xuất nông nghiệp tại Cần Thơ

Theo Đề án tổ chức, thành lập và hoạt động tháng 9/2023 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thực hiện và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, sự cần thiết để thành lập Trung tâm được lý giải thông qua bốn phương diện chính như sau:

Thứ nhất, dự án được tiến hành thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế về phát triển và mở rộng công nghiệp và dịch vụ gắn với kinh doanh nông nghiệp của vùng ĐBSCL. Theo đó, tăng trưởng âm của khu vực công nghiệp, dịch vụ (chiếm hơn 70% GRDP vùng) trở thành điểm khó của vùng. Cụ thể, mức độ tăng trưởng âm lần lượt là -0,8% - 1,8% (Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ, 2024, trang 5). Bên cạnh đó, Trung tâm là giải pháp hữu hiệu để kết nối, làm tăng giá trị nông sản, góp phần quản lý tốt nguồn cung,... hướng đến mục đích phát triển bền vững kinh tế nông nghiệp không chỉ ở phạm vi Vùng mà còn tác động đến cả nước, bởi lẽ Dự án được kỳ vọng sẽ giải quyết các vấn đề khó khăn, hạn chế về giao thông, hạ tầng, năng lực quản lý chuỗi cung ứng, liên kết kinh tế,... Mặc dù hiện trạng vùng ĐBSCL là trung tâm sản xuất, chế biến nông nghiệp quan trọng hàng đầu cả nước, nhưng việc phát triển còn phân tán, quy mô nhỏ lẻ, giá trị kinh tế thấp, hạ tầng giao thông nội và liên vùng thiếu và yếu,... (Phạm, 2023).

Thứ hai, thành lập Trung tâm thể hiện sự phù hợp với định hướng phát triển của toàn Vùng. Bởi lẽ, ngày 28/02/2022, Thủ tướng ban hành Quyết định số 287/QĐ-TTG về phê duyệt quy hoạch vùng ĐBSCL thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050, trong đó xác định rõ mục tiêu quan trọng là phát triển vùng ĐBSCL đến năm 2030 là trung tâm kinh tế nông nghiệp bền vững, năng động,... và phát triển hệ thống các trung tâm đầu mối về nông nghiệp. Từ đây, có thể nhận thấy rõ vai trò trọng yếu của của vùng ĐBSCL về tính kết nối trong phát triển kinh tế nói chung và kinh tế nông nghiệp nói riêng. Trên cơ sở đó, mục tiêu có 01 trung tâm đầu mối tổng hợp và 07 trung tâm đầu mối tại các vùng (Cần Thơ, An Giang - Đồng Tháp, Kiên Giang - Cà Mau - Sóc Trăng, Tiền Giang - Bến Tre). Từ tính cấp thiết này cho thấy rằng, một khi thành lập một Trung tâm mang tính liên kết có tích hợp các chức năng nhằm phục vụ phát triển kinh tế nông nghiệp tại vùng

ĐBSCL sẽ góp phần thúc đẩy, phát triển kinh tế của các tỉnh trong toàn Vùng.

Vì lẽ đó, cần thiết thành lập Trung tâm nhằm thực hiện việc gắn kết, phát triển các trung tâm đầu mối nông nghiệp của Vùng.

Thứ ba, việc thành lập trung tâm đáp ứng nhu cầu và phù hợp với chiến lược phát triển của Thành phố Cần Thơ. Được đánh giá là đầu mối giao thông quan trọng và mang tính chiến lược cả về quốc phòng - an ninh, Cần Thơ mặc dù đã khai thác và phát huy thế mạnh nhất định nhưng vẫn còn một số hạn chế nhất định. Cụ thể, Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 17/02/2005 của Bộ Chính trị khóa IX về xây dựng và phát triển thành phố Cần Thơ trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã nhận định việc phát triển kinh tế tại Cần Thơ vẫn chưa tương xứng với tiềm năng, lợi thế; chưa thực sự là trung tâm động lực của Vùng. Có thể nhận thấy rằng, sự kỳ vọng để thành phố Cần Thơ trở thành đô thị hạt nhân để liên kết và kết nối vùng chưa thực sự đạt được. Chính vì vậy, thành lập Trung tâm chính là giải pháp khả thi, hữu hiệu để khai thác và tận dụng các thế mạnh, điều kiện vị trí địa lý trong giao thương nhằm kết nối, phát triển kinh tế nông nghiệp của Thành phố nói riêng và Vùng nói chung. Theo một số quan điểm cho thấy, Trung tâm có thể được ví như "Một điểm đến đa dịch vụ". Từ đó, có tác động nhất định trong việc hình thành chuỗi sản xuất liên kết. Trong đó, chú trọng liên kết giữa 03 nhóm chủ thể: Nhà nông - Thương nhân, doanh nghiệp nông sản - doanh nghiệp cung ứng dịch vụ xuất, nhập khẩu (Khuê, 2023). Một trong những giải pháp quan trọng của Thành phố là phát triển hoạt động thương mại, dịch vụ và chuyển giao công nghệ mang tầm vóc quốc tế, trong đó có thương mại điện tử xuyên biên giới, logistics hàng không, đô thị sân bay, những công nghệ hỗ trợ kinh tế tuần hoàn (Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ, 2024).

Thứ tư, thành lập Trung tâm là mục tiêu quan trọng phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 45/2022/QH15. Điều 8 Nghị quyết cũng chỉ ra rõ Trung tâm là khu vực có thể xác định về ranh giới địa lý, thẩm quyền thành lập thuộc về Thủ tướng Chính phủ. Tất nhiên, việc thành lập Trung tâm phải phù hợp với những quy hoạch liên quan, với mục đích thu hút đầu tư trong nhiều lĩnh vực. Trọng tâm vào phát triển các lĩnh vực như nghiên cứu, ứng dụng công nghệ, cung ứng dịch vụ, xuất, nhập khẩu nông, thủy sản. Để rõ hơn về quy chế thành lập cũng như tổ chức hoạt động của Trung tâm, Quốc hội giao cho Chính phủ ban hành các quy định chi tiết, cụ thể để thực hiện.

Tóm lại, có thể khẳng định rằng việc thành lập Trung tâm là rất cần thiết trong giai đoạn phát triển hiện tại tại Vùng ĐBSCL và Thành phố Cần Thơ. Thành lập Trung tâm thể hiện sự phù hợp so với các quy định mang tính chiến lược nhằm phát huy lợi thế, tiềm năng và được kỳ vọng trở thành đầu mối liên kết toàn vùng.

2.2.2. Diện tích đất dự kiến thu hồi

Trung tâm dự kiến gồm 02 khu với tổng diện tích tự nhiên khoảng 250 ha.

– Tổng diện tích đất cho khu 1 dự kiến khoảng 50 ha, phạm vi được xác định tại phường Long Hoà, Bình Thủy, Cần Thơ.

– Diện tích dự kiến đối với khu 2 là khoảng 200 ha, phạm vi giới hạn tại xã Thạnh Phú, Cờ Đỏ, Cần Thơ.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã bố trí, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện Dự án phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất được Thủ tướng giao, căn cứ để thực hiện dựa trên Quyết định số 326/QĐ-TTg về Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm (2021-2025), từ đó Trung tâm dự kiến được thành phố bố trí quỹ đất khoảng 250 ha cho giai đoạn 2021-2025. Như vậy, có thể khẳng định rằng thành phố Cần Thơ đã chuẩn bị bố trí quỹ đất sẵn sàng để tiến hành thành lập Trung tâm.

Theo Đề án, chức năng chính tương ứng với từng khu và diện tích sử dụng đất dự kiến như sau:

– Khu 1, bao gồm: (i) Hành chính, quản lý và dịch vụ hỗ trợ; (ii) Dịch vụ công; (iii) Thương mại, xuất nhập khẩu; (iv) Logistics và quản lý chuỗi cung ứng; (v) Các khu khác theo điều kiện thực tế phát sinh.

– Khu 2, bao gồm: (i) Nghiên cứu ứng dụng công nghệ; (ii) Chế biến tinh các sản phẩm nông nghiệp; (iii) Khu ở của chuyên gia và người lao động làm việc trong Trung tâm; (iv) Khu xử lý môi trường tập trung.

Như vậy, đây là dự án có quy mô rất lớn, có thể nói là một trong những dự án lớn nhất của TP. Cần Thơ từ trước đến nay. Chính vì vậy, vấn đề thời gian thực hiện, kinh phí thực hiện, đặc biệt là khâu thu hồi đất, giải phóng mặt bằng với diện tích lớn đồng bộ là những vấn đề phải được tính kỹ càng từ trước, bảo đảm sự thành công của Dự án.

2.2.3. Phương án, thời gian thực hiện dự án

Đề án thành lập Trung tâm xây dựng phương án, lộ trình triển khai Dự án tổng quát như sau:

– Giai đoạn lập và hoàn thiện Đề án trình Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập (2022-2023). Trong quá trình xây dựng, Thành phố Cần Thơ kết hợp, lấy ý kiến đóng góp của các bộ, ngành (trọng tâm là Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) và các địa phương, hiệp hội ngành nghề liên quan.

– Giai đoạn lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 dự kiến thực hiện trong năm 2024. Trong giai đoạn này, tiến hành các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, quy hoạch chi tiết 1/500. Bắt đầu triển khai thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, cơ sở hạ tầng (điện, nước, xử lý nước/chất thải) và cung cấp dịch vụ cơ bản. Có thể sớm đưa vào hoạt động trước một số phân khu chức năng.

– Tiếp tục công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư và hoàn thiện hạ tầng trong năm 2025. Với mục đích đưa trung tâm vào hoạt động một cách toàn diện, các hoạt động sản xuất kinh doanh, xúc tiến thương mại, xuất khẩu, mở rộng thị trường cần được tăng cường và đẩy mạnh hoạt động. Bên cạnh đó, cần cập nhật các công nghệ mới để Trung tâm hoạt động một cách hiện đại, hiệu quả.

– Thực hiện xác định, đánh giá hiệu quả hoạt động của Trung tâm trong năm 2026. Trong giai đoạn này cần đánh giá hiệu quả của Chính sách đặc thù đối với Thành phố. Đây cũng là năm đầu tiên của Đại hội Đảng các cấp nhiệm kỳ 2026-2030 nên cần tập trung, đẩy nhanh công suất, hiệu quả thực hiện hoạt động Trung tâm.

– Giai đoạn sau năm 2026, tiếp tục những kết quả đạt được. Bên cạnh đó, hỗ trợ các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động ổn định làm bước tiến để chuẩn bị cho giai đoạn sau khi tổng kết, đánh giá hiệu quả toàn bộ Trung tâm.

2.2.4. Quy định cần viện dẫn áp dụng

Luật Đất đai năm 2024 quy định tại khoản 1, 2 Điều 254 các điều khoản chuyển tiếp liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm xác định pháp luật áp dụng theo mốc thời gian có hiệu lực thi hành của Luật. Theo đó, trường hợp quyết định thu hồi đất được ban hành trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng quyết định phê duyệt phương án bồi thường chưa phê duyệt thì áp dụng quy định Luật mới cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp quyết định thu hồi và cả quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, mặc dù ban hành trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nhưng chưa thực hiện thì việc chi trả bồi thường chậm theo quy định pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi. Như vậy, việc xác định pháp luật áp dụng các quy định liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư chịu sự tác động lớn vào thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2024.

Theo kế hoạch, lộ trình thực hiện về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Đề án đặt ra trong năm 2024-2025. Tuy vậy, thực tế cho đến nay dự án vẫn chưa được tiến hành do các thủ tục pháp lý cũng như đề án cần được tiếp tục hoàn thiện để Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Như vậy, có thể thấy rằng trường hợp đề án được phê duyệt trong năm 2024 thì còn phải tiến hành một số thủ tục trước khi ban hành thông báo thu hồi đất. Trong khi đó, quyết định thu hồi đất phải ban hành sau thông báo thu hồi đất ít nhất 180 ngày (6 tháng). Hiện giờ đã là tháng 4 nên khả năng cao là dự án sẽ triển khai và ban hành quyết định được phê duyệt sau ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, theo Điều 1 Nghị quyết số 84/NQ-CP do Chính phủ ban hành ngày 09/6/2024 thì Luật Đất đai năm 2024 sẽ có hiệu lực chính thức vào ngày 01/8/2024 (Chính phủ, 2024). Chính vì những lẽ trên, bài viết này phân tích các quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo Luật Đất đai năm 2024.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Vướng mắc trong thực trạng thực hiện đề án thành lập Trung tâm

Ở giai đoạn xây dựng đề án, Luật Đất đai năm 2013 vẫn đang có hiệu lực áp dụng nên việc áp dụng các quy định của Luật này đối với việc thực hiện dự án Trung tâm gặp phải những vướng mắc nhất định. Từ đó, nghiên cứu đánh giá, phân tích những khó khăn, vướng mắc trong giai đoạn vừa qua dẫn đến sự chậm trễ khi triển khai dự án trên thực tế như sau:

Thứ nhất, vướng mắc trong vấn đề xác định cơ sở pháp lý cho mục đích thu hồi đất của dự án. Trong giai đoạn áp dụng Luật Đất đai năm 2013, căn cứ thu hồi đất để thực hiện dự án chưa thể xác định bởi Luật Đất đai chỉ liệt kê các trường hợp thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội và vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 62. Các trường hợp này được xác định dựa trên tiêu chí thẩm quyền chấp thuận dự án gồm: Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Hội đồng nhân dân.

Trường hợp xác định mục đích thu hồi đất của dự án gặp phải sự nhập nhằng giữa điểm a khoản 2 và điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018. Bởi lẽ, nếu căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 62 thì thoả điều kiện về thẩm

quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ đối với dự án theo Điều 8 Nghị quyết số 45/2022/QH15, tuy nhiên nếu áp dụng quy định này sẽ không thoả điều kiện về mô hình hoạt động của dự án. Bởi lẽ, dự án Trung tâm không phải là khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Điều này cũng đã được khẳng định tại Công văn số 2598 /UBND-KT ngày 13/7/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc làm rõ hồ sơ trình thành lập Trung tâm. Cụ thể, theo Công văn thì trong thời điểm lúc bấy giờ không có quy định cho phép áp dụng tương tự mô hình khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Mặt khác, trường hợp xác định mục đích thu hồi đất của dự án Trung tâm theo điểm d khoản 3 Điều 62 "khu sản xuất, chế biến, nông sản, lâm sản, thuỷ sản, hải sản tập trung" thì không đúng quy định về thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Bởi trường hợp này thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

Vì vậy, ở giai đoạn áp dụng Luật Đất đai năm 2013, vướng mắc phát sinh khi xác định mục đích thu hồi đất của dự án. Bởi lẽ, căn cứ vào các quy định liên quan, không thể thoả đồng thời điều kiện về loại hình dự án và chủ thể có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất, vậy nên việc ban hành quyết định thu hồi đất cho dự án kéo dài đến nay do việc chờ Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực.

Thứ hai, vướng mắc trong vấn đề hình thức trao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Theo khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 45/2022/QH15, Trung tâm liên kết nông sản được thực hiện thí điểm trong 5 năm, tức là sẽ kết thúc đến năm 2026. Như vậy, còn khoảng 30 tháng để đưa trung tâm nông sản vào hoạt động. Vì lẽ đó, để bảo đảm Trung tâm hoạt động ổn định, lâu dài cần làm rõ cơ chế sử dụng đất khi hoạt động. Theo đề án thành lập, Trung tâm được cho thuê đất theo Nghị quyết số 45/2022/QH15. Bởi lẽ, tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị quyết quy định ưu đãi về tiền thuê đất để thực hiện dự án như sau: *"Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất; sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản, được miễn tiền thuê đất 15 năm và giảm 50% tiền thuê đất trong 07 năm tiếp theo".*

Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018 chỉ quy định hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 118. Trường hợp áp dụng hình thức cho thuê đất không thông qua đấu giá thì dự án chỉ có thể thoả điều kiện theo điểm b khoản 2 Điều 118 là: sử dụng đất được miễn tiền thuê đất theo Điều 110. Tuy nhiên, khi viện dẫn đến Điều 110 thì chỉ có điểm a khoản 1 thoả điều kiện về "sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định". Tuy nhiên, mục đích thành lập của Trung tâm không chỉ đơn thuần là sản xuất, kinh doanh mà được xác định là một khu vực cụ thể với mục đích theo Điều 8 Nghị quyết số 45/2022/QH15 là "thu hút dự án đầu tư trong các lĩnh vực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ, sản xuất, chế biến và cung ứng dịch vụ, xuất khẩu nông sản, thủy sản". Do vậy, việc cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất của dự án thì không có căn cứ xác đáng nên dự án vẫn chưa mạnh dạn triển khai.

Tương tự, khi cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì cũng chưa thể xác định rõ trường hợp áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể, dự án còn nhập nhằng giữa điểm c (sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng) và điểm d (sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp). Theo đó, cũng chưa có cơ sở xác đáng để áp dụng cơ chế cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất mặc dù đây là hình thức có mức độ huy động vốn cao, tăng giá trị của quỹ đất cho dự án.

Mặt khác, chính do Luật Đất đai năm 2013 không quy định hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất nên việc lựa chọn hình thức này để trao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án cũng chưa có cơ sở pháp lý điều chỉnh. Trong khi đó, hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất là hình thức lựa chọn nhà đầu đầu tư trong các trường hợp cho thuê đất, dự án có quy mô diện tích sử dụng đất lớn, một số dự án đặc thù phù hợp hoạt động đấu thầu với quy định pháp luật đấu thầu, là hết sức cần thiết (Nam, 2023). Như vậy, việc trao đất cho nhà đầu tư để phát triển dự án Trung tâm trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018 còn gặp một số khó khăn nhất định trong xác định cơ sở pháp lý áp dụng. Bởi lẽ, điểm nghẽn xuất hiện trong cả 03 phương thức: cho thuê thông qua hoặc không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Chính vì vậy, khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, cơ sở pháp lý để áp dụng trong trường hợp này cần phải được xác định rõ.

Thứ ba, chưa xác định rõ phương án huy động vốn để giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án. Theo Đề án, nguồn vốn đầu tư Dự án dự kiến sẽ huy động toàn bộ tư vốn đầu tư ngoài ngân sách nhà nước. Tuy rằng hiện nay chưa có quy định cụ thể về suất đầu

tư, nhưng qua khảo sát vẫn có thể tạm tính suất vốn đầu tư cho Dự án như sau:

Đối với khu 1, diện tích dự kiến là 50 ha. Theo Đề án thì mỗi m^2 dự kiến huy động khoản 4 triệu đồng. Trong đó bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư bình quân tạm tính khoảng 2 triệu đồng/m^2, phần còn lại là chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng. Vốn đầu tư tương ứng tại Khu 1 là khoảng 2 nghìn tỷ đồng.

Vốn đầu tư tương ứng tại Khu 2 với diện tích khoảng 200 ha dự kiến khoảng bốn nghìn sáu trăm tỷ đồng. Cụ thể, vốn đầu tư mỗi m^2 hạ tầng dự kiến là 2,3 triệu đồng (trong đó chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư tạm tính bình quân là 0,3 triệu đồng/m^2), phần còn lại là chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng. Theo Đề án, 15.600 tỷ đồng là tổng số vốn dự kiến đầu tư tại Trung tâm. Tình hình hiện nay cho thấy sự triển vọng rằng khi đây là dự án lớn nhưng thành phố đã ghi nhận sự tìm hiểu, quan tâm đầu tư của 3 nhà đầu tư (Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ, 2024, trang 53). Theo Luật Đất đai năm 2013, để thu hút nhà đầu tư vào dự án có 2 phương án, tuy nhiên ở mỗi phương án đều tồn tại những nhược điểm nhất định, do đó chưa thể triển khai thực hiện dự án.

Phương án thứ nhất: Chính quyền địa phương tự ứng vốn để giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch rồi mới kêu gọi nhà đầu tư. Đây là phương án có nhiều thuận lợi trong quá trình giải phóng mặt bằng bởi vì bảo đảm tính đồng bộ, tuy nhiên điểm nghẽn lớn nhất là vấn đề nguồn vốn đối ứng để thực hiện. Cách thứ nhất, nguồn vốn này phải được ứng từ quỹ phát triển đất có nguồn gốc từ nguồn thu đối với đất ở địa phương được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định. Cách thứ hai, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phải tiến hành vay vốn từ cơ quan, đơn vị trong và ngoài nước. Song với nguồn vốn cho dự án rất lớn như thế này và làm sao để có được nguồn vốn này là những câu hỏi dành cho các cơ quan chức năng.

Phương án thứ hai: Chính quyền địa phương mời gọi chủ đầu tư vào ứng vốn thực hiện giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, đây là Dự án có quy mô lớn và nhiều khu chức năng, vì vậy cũng rất ít nhà đầu tư có đủ khả năng tài chính để bảo đảm khả năng ứng vốn để giải phóng mặt bằng. Chính vì vậy, cần phải áp dụng các quy định về đấu thầu đối với từng khu để tổ chức đấu thầu lựa chọn những nhà đầu tư đảm bảo điều kiện về nguồn lực thực hiện. Với quy mô dự án rất rộng (50 hecta đất ở khu vực đô thị và 200 hecta ở khu vực nông thôn) thì đòi hỏi một nguồn vốn cực kỳ lớn.

Tuy nhiên, trường hợp áp dụng cơ chế đầu thầu, có khả năng phát sinh các vướng mắc và gặp khó khăn nhất định do những quy định hướng dẫn chưa đủ rõ. Cụ thể, dự án đấu thầu có sử dụng đất không được quy định trong Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ được quy định tại Luật Đấu thầu năm 2023 (có hiệu lực ngày 01/01/2024) và các văn bản hướng dẫn.

Thứ tư, vướng mắc trong vấn đề áp dụng quy định về bồi thường thiệt hại khi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án. Theo Luật Đất đai năm 2013, việc bồi thường về đất chỉ được thực hiện khi đáp ứng các điều kiện luật định tại Điều 75 Luật Đất đai. Trên cơ sở nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 74, việc bồi thường về đất ưu tiên bồi thường bằng đất cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi. Bên cạnh đó, Luật cũng quy định nếu thiếu quỹ đất cùng loại để bồi thường thì bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi (Quốc hội, 2013). Tuy nhiên, do sự ưu tiên về bồi thường đất có cùng loại nên thực tế các địa phương không đủ quỹ đất cùng mục đích sử dụng để bồi thường, vì vậy phần lớn trường hợp đều quy về bồi thường bằng tiền. Kinh nghiệm các nước cho thấy việc trả toàn bộ giá đền bù bằng tiền mặt không phải là biện pháp tốt, bởi trong hầu hết trường hợp, người được đền bù không có thói quen nắm giữ và không có kinh nghiệm quản lý một số tiền quá lớn: họ thường tiêu pha tiền của vào những chuyện vô bổ, thậm chí nguy hiểm, rồi nhanh chóng lâm vào cảnh khốn khó do hết tiền, không còn tài sản, không nghề nghiệp, trở thành gánh nặng, thậm chí vấn nạn xã hội (Điện, 2022). Chính vì vậy, bồi thường bằng tiền do không đủ quỹ đất cùng mục đích sử dụng để bồi thường không phải là giải pháp tối ưu cho bài toán bồi thường về đất khi triển khai thực hiện dự án.

Mặt khác, hiện trạng sử dụng đất để chăn nuôi, trồng trọt tại địa bàn thành phố Cần Thơ cho thấy mô hình ngày càng hiện đại với sản lượng lớn. Tổng diện tích lúa sản xuất năm 2023 đạt trên 216.216 ha, sản lượng đạt 1,37 triệu tấn; tổng đàn gia súc (trâu, bò, heo) đạt gần 142.000 con; tổng đàn gia cầm đạt hơn 2,4 triệu con; Tổng diện tích nuôi thủy sản đạt hơn 9.000 ha, sản lượng nuôi trồng đạt gần 230.000 tấn (Phong, 2024). Bên cạnh đó, cây ăn trái của vùng với diện tích lớn thứ hai sau lúa. Năm 2021, diện tích cây ăn trái đạt 400 nghìn ha, chiếm gần 40% diện tích cả nước. Sản lượng trái cây 4,3 triệu tấn, chiếm 60% cả nước, trong đó dừa lớn nhất với 1,505 triệu tấn. Giá trị sản xuất của cây ăn trái 48.651 tỷ đồng, chiếm 48% giá trị sản xuất cây ăn trái cả nước (BT, 2022). Riêng ở Cần Thơ, tổng diện tích cây ăn trái năm 2023 đạt 24.500 ha, sản lượng khoảng

195.000 tấn (Phong, 2024). Theo Luật Đất đai năm 2013, đối với bồi thường vật nuôi, khoản 2 Điều 90 Luật Đất đai năm 2013 quy định đối tượng vật nuôi được bồi thường khi thu hồi đất là thủy sản. Đồng thời đáp ứng chưa đến kỳ thu hoạch điều kiện tại thời điểm thu hồi đất. Theo đó, thủy sản được bồi thường do thiệt hại phải thu hoạch sớm, bồi thường chi phí di chuyển và các thiệt hại do di chuyển gây ra. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường. Như vậy, đối tượng vật nuôi được bồi thường tại Luật Đất đai năm 2013 chỉ đơn nhất là thủy sản.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013 không ghi nhận sự bồi thường tương xứng về giá trị đối với các mô hình trồng trọt, chăn nuôi công nghệ cao, dẫn đến khi áp dụng trên thực tế có khả năng gặp phải sự không đồng thuận trong người dân khi triển khai dự án. Cụ thể, tại địa bàn thành phố Cần Thơ, ngày 13/9/2022, Uỷ ban nhân dân thành phố đã ban hành Kế hoạch số 193/KH-UBND về xây dựng vùng sản xuất cây ăn trái đạt tiêu chuẩn VietGAP trên địa bàn thành phố Cần Thơ năm 2022-2025. Theo đó, những mục tiêu cụ thể mà thành phố đề ra chính là xây dựng vùng cây ăn trái chủ lực của thành phố đạt chứng nhận VietGAP hoặc tương đương 25% tổng diện tích cây ăn trái chủ lực; diện tích cây ăn trái của thành phố có ứng dụng công nghệ cao, công nghệ số trong quá trình sản xuất 20% tương đương 4.600 ha (Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ, 2022). Trong đó, các vùng trồng cây ăn trái chuyên canh, chủ lực của thành phố Cần Thơ tại các quận, huyện nằm trong vùng dự án có thể kể đến như: Thới Lai, Cờ Đỏ, Bình Thuỷ. Ngoài ra, tổng diện tích nuôi trồng thủy sản theo tiêu chuẩn an toàn vệ sinh thực phẩm như: VietGAP, ASC,… tại Cần Thơ đạt 268 ha (Phong, 2024). Vì phải đầu tư ở mức cao nên thiệt hại của người dân về vật nuôi, cây lâu năm, hàng năm là rất lớn so với những hộ dân trồng trọt, chăn nuôi ở những mô hình truyền thống. Nếu không quy định chi tiết thì có nhiều khả năng các địa phương có những cách hiểu khác nhau và người nông dân ở một số dự án sẽ chịu thiệt thòi.

Như vậy, với thực trạng như trên cho thấy việc thu hồi đất để thực hiện dự án trung tâm có ảnh hưởng rất lớn đối với việc trồng trọt, chăn nuôi và nuôi trồng thuỷ sản ở Cần Thơ. Trường hợp triển khai thực hiện, ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai năm 2013 sẽ dẫn đến sự thiệt thòi về lợi ích cho người dân trong vùng ảnh hưởng của dự án.

Thứ năm, tồn tại một số vướng mắc chung trong Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018 liên quan đến giá đất tính bồi thường và giá đất nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư có thể ảnh hưởng đến quá trình triển khai dự án. Một là, giá đất cụ thể không phù hợp với giá thị trường nhưng phải căn cứ vào bảng giá đất, mà bảng giá đất lại phụ thuộc vào khung giá đất, trong khi khung giá đất không phù hợp với giá thị trường của đất đai lại phải ổn định 5 năm (Cường, 2021). Như vậy, có thể thấy khung giá đất đã bộc lộ hạn chế nhất định và cản trở quá trình xác định giá đất tiệm cận với giá trị quyền sử dụng đất trên thị trường. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể về các phương pháp định giá mà nội dung này được hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Trong đó, có 5 phương pháp xác định giá đất gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh. Theo đó, ứng với mỗi phương pháp định giá đất, có quy định cụ thể điều kiện để áp dụng. Tuy nhiên, các phương pháp này không được quy định về trường hợp áp dụng nên dẫn đến việc áp dụng các phương pháp cho ra kết quả không tương đồng. *Hai là,* các văn bản quy phạm pháp luật ở Trung ương không có hướng dẫn nguyên tắc xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất mà người dân phải đóng khi nhận nền tái định cư (Hiền, 2021). Từ đó, dẫn đến tình trạng có sự chênh lệch giữa giá đất tính bồi thường và giá đất nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư.

3.2. Kiến nghị khắc phục các vướng mắc trong quá trình thực hiện đề án thành lập trung tâm

Trên cơ sở những khó khăn, vướng mắc đã được phân tích, nghiên cứu kiến nghị những giải pháp và một số lưu ý khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực liên quan đến vấn đề thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi triển khai dự án như sau:

3.2.1. Kiến nghị áp dụng pháp luật về mục đích thu hồi đất

Theo khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 quy định 02 mục đích Nhà nước thu hồi đất của cá nhân, tổ chức trong trường hợp thật cần thiết do luật định gồm: (1) mục đích quốc phòng, an ninh, (2) phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Quốc hội, 2013). Như vậy, trên cơ sở mục đích do Hiến pháp quy định, Luật Đất đai cụ thể hoá và liệt kê các trường hợp thu hồi đất cụ thể, trong đó thu hồi đất với mục đích phát triển kinh tế - xã hội được điều chỉnh, thay đổi và bổ sung nhiều nội dung mới trong Luật Đất đai năm 2024 khi so với Luật Đất đai năm 2013.

Xem xét trên cơ sở Luật Đất đai năm 2024, trường hợp thu hồi đất của Dự án có thể viện dẫn điểm c khoản 3 Điều 79, cụ thể là "*Dự án xây dựng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện hoặc liên vùng*". Bên cạnh đó, khoản 31 Điều 79 cũng quy định trường hợp thu hồi đất nhằm thực hiện dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ.

Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục kế thừa tư duy của Luật Đất đai năm 2013 là liệt kê từng loại dự án. Vì vậy, khi vận dụng khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 để làm căn cứ thu hồi đất của Dự án làm phát sinh sự không tương thích khi khoản này không liệt kê một số loại công trình trong Trung tâm, cụ thể như: Hành chính, quản lý và dịch vụ hỗ trợ; Dịch vụ công; Thương mại, xuất nhập khẩu; Logistics và quản lý chuỗi cung ứng; Nghiên cứu ứng dụng công nghệ; Chế biến tinh các sản phẩm nông nghiệp; Khu ở của chuyên gia và người lao động làm việc trong Trung tâm; Khu xử lý môi trường tập trung,... Mặc dù các mục đích sử dụng đất vừa nêu vẫn thuộc nội hàm của phát triển kinh tế - xã hội. Vì vậy, trong đề án đề xuất phê duyệt *Khu kinh tế dịch vụ nông nghiệp* cần lý giải cụ thể những mục đích chi tiết làm cơ sở để tiến hành thu hồi đất một cách ổn thỏa cả về phương diện pháp lý và tạo sự đồng thuận cao từ phía người có đất bị thu hồi.

Tóm lại, trường hợp quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường được ban hành cùng thời điểm từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực trở về sau thì áp dụng khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024. Điều này đòi hỏi phải lý giải mục đích phát triển KT-XH đối với tất cả các công trình tương thích trong đề án phê duyệt để bảo đảm tính chặt chẽ về mặt pháp lý.

3.2.2. Kiến nghị áp dụng pháp luật về giao đất đối với dự án và nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng

Theo Luật Đất đai năm 2024, có các phương án có thể lựa chọn đối với hoạt động tiếp cận sử dụng đất của Trung tâm.

Thứ nhất, giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Theo khoản 2 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024, dự án thực hiện hiện trung tâm thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, trong trường hợp này sẽ được giao, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất nếu thuộc vào một trong hai trường hợp sau: một là, sử dụng vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công (đây là trường hợp có khả năng áp dụng cao đối với dự án); hai là, Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Thứ hai, giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp giao, thuê đất không qua đấu giá chỉ áp dụng trong trường hợp đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 217 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, trường hợp xây dựng trung tâm, nếu áp dụng quy định về giao, thuê đất không qua đấu giá thì chỉ có khả năng thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024: "Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý".

Thứ ba, giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Nội dung này được quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, để áp dụng phương án đối với việc thực hiện Trung tâm có thể vận dụng điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 như sau: "Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này (Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu) mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực".

Từ 03 phương án nêu trên, cơ chế để Nhà nước trao đất cho Trung tâm sử dụng có khả năng cao áp dụng hình thức giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài ra, để hạn chế việc chi cùng lúc một nguồn vốn quá lớn cho giải phóng mặt bằng thì có thể vận dụng quy định về giao, thuê theo tiến độ tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024: "Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".

3.2.3. Kiến nghị áp dụng các quy định về bồi thường và hỗ trợ tái định cư

Có thể bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng

Kế thừa và phát triển so với Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 mặc

dù tiếp tục ghi nhận nguyên tắc bồi thường bằng đất cùng mục đích với loại đất thu hồi. Trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở mà người có đất thu hồi có nhu cầu thì vẫn được xem xét để bồi thường bằng đất khác loại. Quy định mới này mở ra cơ hội được bồi thường về đất khác loại thay vì chỉ được bồi thường bằng đất cùng loại hoặc tiền theo Luật Đất đai năm 2013. Điều này nhằm tháo gỡ hạn chế trong trường hợp bồi thường bằng tiền khi không có đất cùng loại thì người được bồi thường khó khăn trong việc tạo lập nơi ở mới ổn định, không có đất canh tác và tiêu xài không có kế hoạch khoản tiền bồi thường dẫn đến những khó khăn trong cuộc sống sau khi Nhà nước thu hồi đất.

Bên cạnh đó, việc bồi thường bằng đất cùng hoặc khác mục đích sử dụng giải quyết, tình trạng người có đất nông nghiệp bị thu hồi khi được bồi thường nhưng lại không đủ tiền để nhận chuyển nhượng lại một diện tích rất nhỏ chính đất của mình sau khi triển khai dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới. Đồng thời, người có đất thu hồi sẽ được chia sẻ, thụ hưởng trực tiếp lợi ích từ dự án khi được bồi thường theo nguyên tắc trên (Hiền & Thân, 2022).

Điều này có nghĩa là địa phương có thể linh hoạt áp dụng hình thức bồi thường quy về đất thổ cư, chẳng hạn như: bồi thường một nền tái định cư đối với 1.000m^2 đất cây lâu năm hoặc 2.000m^2 đất trồng lúa,… Tuy nhiên, cần lưu ý rằng việc bồi thường bằng đất khác loại chỉ được thực hiện khi phát sinh điều kiện: (i) người có đất thu hồi có nhu cầu và (ii) địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà. Từ đó, đặt ra vấn đề giám sát, công khai thông tin về quỹ đất, quỹ nhà của địa phương sao cho dân chủ, công bằng và phát sinh trách nhiệm giải trình của chủ thể có thẩm quyền để người dân an tâm giao đất, kịp tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng.

Cập nhật một số thiệt hại về tài sản mà trước đây chưa được bồi thường

Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định đối tượng vật nuôi được bồi thường bao gồm thủy sản và *vật nuôi khác* không thể di chuyển. Việc bồi thường theo thiệt hại thực tế và mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Viện dẫn khoản 3 Điều 3 Nghị định số 39/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 của Chính phủ về quản lý thức ăn chăn nuôi, thủy sản để xác định *"Vật nuôi là các loại gia súc, gia cầm, ong, tằm, động vật thủy sản được con người nuôi giữ"*. Tuy nhiên, Luật Chăn nuôi năm 2018 cũng có quy định giải thích vật nuôi bao gồm gia súc, gia cầm và động vật khác trong chăn nuôi. Như vậy, trong thời gian sắp tới khi thi hành Luật Đất đai mới, Chính phủ cần tiếp tục hướng dẫn và quy định dẫn chiếu cụ thể để xác định các "vật nuôi khác" được bồi thường trong trường hợp thu hồi đất được quy định tại Luật Đất đai. Bên cạnh đó, bởi giá trị vật nuôi, cây trồng trên thị trường có sự biến động liên tục.

Chính vì vậy mà khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2024 cũng có quy định đơn giá bồi thường phải phù hợp với giá thị trường, xem xét điều chỉnh biến động. Đây là điểm tiến bộ, đáp ứng yêu cầu về xác định đúng, đủ những thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, khi bồi thường cây trồng, vật nuôi cần cân nhắc xây dựng giá trung bình tính bồi thường. Từ đó, để khắc phục tình trạng thiếu đồng nhất và chênh lệch lớn về giá bồi thường ở các địa phương, cần xây dựng mức trần/sàn theo cơ chế quản lý chung để điều tiết, khống chế mức giá bồi thường cây trồng, vật nuôi. Mặt khác, nên xem xét đến việc hình thành quy định trị giá bồi thường cho mỗi loại vật nuôi tỷ lệch chênh lệch nhau trong khoảng phần trăm nhất định (Hiền & Phương, 2019).

Về lâu dài thì Luật Đất đai năm 2024 cần tiếp tục ghi nhận trường hợp này nhằm đảm bảo các mô hình trồng cây, chăn nuôi theo tiêu chuẩn công nghệ cao được bồi thường với giá trị tương xứng. Ngoài ra, một quy định mới mà cơ quan có thẩm quyền nên triển khai kỹ khi phổ biến thông báo thu hồi đất. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 bổ sung thêm quy định mới khi ghi nhận tại khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, cho phép người có đất thu hồi mà có thiệt hại về vật nuôi, cây trồng thì được tự thu hồi trước khi bàn giao lại đất. Tuy vậy, hoạt động này chỉ được thực hiện trong trường hợp quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực.

3.2.4. Những lưu ý khi xác định giá đất tính bồi thường và giá đất nộp tiền sử dụng đất khi nhận nền tái định cư theo Luật Đất đai năm 2024

Thứ nhất, giao quyền tự quyết về giá đất nói chung và giá đất tính bồi thường nói riêng cho địa phương. Nghị quyết số 18/NQ-TW đề ra yêu cầu trong việc định giá đất cần "có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường" (Ban chấp hành trung ương Đảng khoá XIII, 2022). Trên cơ sở đó, Luật Đất đai năm 2024 có một số điểm quan trọng về định giá đất nói chung và định giá đất tính bồi thường như sau: (i) Không quy định khung giá đất của Chính phủ. Điều này thể hiện quan điểm thống nhất là giao quyền tự chủ về giá đất cho chính quyền địa phương; (ii) Bổ sung nguyên tắc "công khai, minh bạch" và "bảo đảm tính độc lập giữa tổ

chức tư vấn, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất"; (iii) Chỉ quy định 04 phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh. Như vậy, về cơ chế định giá đất thì Luật Đất đai năm 2024 có sự thay đổi đáng kể so với Luật Đất đai năm 2013 khi loại bỏ phương pháp chiết trừ khỏi các phương pháp định giá đất và luật hoá cụ thể về điều kiện áp dụng các phương pháp, thay vì được quy định trong văn bản hướng dẫn như trước đây. Một trong những điểm thành công lớn của Luật là khoản 6 Điều 158 quy định về thứ tự ưu tiên áp dụng các phương pháp định giá đất. Theo đó, phương pháp so sánh trực tiếp được ưu tiên áp dụng đầu tiên. Trong khi đó, phương pháp thu nhập chỉ được áp dụng khi không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp. Tương tư như vậy, phương pháp thặng dư chỉ được áp dụng khi không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và cũng không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập. Bên cạnh đó, điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 bổ sung nguyên tắc định giá đất mới "phương pháp định giá theo nguyên tắc thị trường", tuy nhiên đây là phương pháp được quy định tại điều luật với nội dung nguyên tắc định giá đất. Cùng với đó, trong thời gian thi hành sắp tới cần có văn bản hướng dẫn cụ thể hoá nguyên tắc này, bởi lẽ "nguyên tắc thị trường" vẫn chưa có khái niệm, giải thích rõ ràng về mặt pháp lý.

Như vậy, so với những quy định trước đây thì Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể về cách thức thực hiện từng phương pháp, trong đó đã loại bỏ phương pháp chiết trừ và thay đổi tên gọi của phương pháp so sánh trực tiếp thành phương pháp so sánh. Để hướng dẫn thi hành chi tiết và cụ thể việc áp dụng các phương pháp định giá đất, ngày 05/02/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định liên quan đến áp dụng các phương pháp định giá đất, cụ thể gồm Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

Ngoài ra, cần thiết phải lưu ý rằng ngày 31/12/2025 thì bảng giá đất hiện hành sẽ hết hiệu lực, do đó từ ngày 01/01/2026 sẽ bắt đầu áp dụng bảng giá đất hàng năm theo Luật Đất đai năm 2024 (khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai). Do vậy, trong năm 2025 cần tiến hành ban hành các văn bản liên quan đến việc thu hồi đất như: thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất và đặc biệt là quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Thứ hai, giá đất nộp tiền sử dụng đất khi nhận nền tái định cư được áp dụng thống nhất theo bảng giá đất. Khái niệm tái định cư được xây dựng tại khoản 39 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 là việc *Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở* hoặc *bằng nhà ở tại khu tái định cư* hoặc *địa điểm khác* phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật này nhưng không còn chỗ ở nào khác. Luật Đất đai năm 2024 đã luật hoá khái niệm tái định cư một cách chính thức, đây cũng là điểm tiến bộ hơn so với Luật Đất đai năm 2013. Từ khái niệm mới này, có thể hiểu tái định cư được chia làm 02 dạng: (1) bồi thường bằng đất/nhà ở tại khu tái định cư/nơi khác và (2) hỗ trợ tái định cư.

Mặt khác, cụ thể hoá nguyên tắc: "Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất" được nêu tại Nghị quyết số 18/NQ-TW, theo điểm b, c khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày người có đất thu hồi được giao đất, bàn giao trên thực địa để xây dựng nhà ở tái định cư hoặc được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền chi phí tạm cư. Tuy nhiên, nếu áp dụng "đất đổi đất" khác mục đích sử dụng thì có thể không cần phải áp dụng các quy định về tái định cư bởi vì người dân đã nhận nền tái định cư thay cho việc nhận tiền bồi thường về đất. Đặc biệt, khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung một quy định quan trọng rằng giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dùng để tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư không đủ điều kiện bồi thường về đất ở. Như vậy, từ thời điểm ngày 01/08/2024, người dân nộp tiền sử dụng đất khi nhận nền tái định cư theo giá đất được quy định cố định hằng năm, áp dụng theo bảng giá đất.

4. KẾT LUẬN

Trong thời gian tới, khi Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành vào ngày 01/8/2024, việc áp dụng các quy định có liên quan đến trường hợp thu hồi đất để thực hiện Dự án cần lưu ý việc xác định rõ mục đích thu hồi đất của các khu chức năng vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cơ chế trao đất để tiến hành hoạt động trung tâm có thể lựa chọn áp dụng các quy định về giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, để bảo đảm nguồn

vốn thực hiện dự án, thành phố Cần Thơ có thể tự ứng vốn để giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch kêu gọi nhà đầu tư hoặc mời gọi nhà đầu tư ứng vốn thực hiện giải phóng mặt bằng. Khi áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cần lưu ý các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người có đất bị thu hồi trong vùng dự án và hạn chế thấp nhất các khiếu nại, khiếu kiện. Đặc biệt, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đây là các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể các vấn đề liên quan đến vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do vậy, khi triển khai thực hiện dự án, chủ thể làm nhiệm vụ cần nghiên cứu kỹ lưỡng các quy định hướng dẫn để áp dụng nhằm đạt được hiệu quả cao. Quá trình áp dụng pháp luật về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của Dự án phải thực hiện linh hoạt, công khai, minh bạch, khách quan và đặt ra trách nhiệm giải trình của chủ thể có thẩm quyền.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Ban chấp hành trung ương Đảng khoá XIII. (2022). *Nghị quyết số 18/NQ-TW quyết 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.*

BT. (2022). *Thúc đẩy phát triển nông nghiệp vùng Đồng bằng sông Cửu Long.* Retrieved 5/2024. https://dangcongsan.vn/kinh-te/thuc-day-phat-trien-nong-nghiep-vung-dong-bang-song-cuu-long-605873.html#:~:text=Ngo%C3%A0i%20ra%2C%20tr%C3%AAn%20l%C4%A9nh%20v%E1%BB%B1c,s%E1%BA%A3n%20l%C6%B0%E1%BB%A3ng%20c%E1%BB%A7a%20c%E1%BA%A3%20n%C6%B0%E1%BB%9Bc.

Chính phủ. (2024). *Nghị quyết số 84/NQ-CP về Dự án xây dựng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/Qh15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.* Hà Nội.

Cường, H. V. (2021). *Quản lý nhà nước về kinh tế đất theo cơ chế thị trường ở Việt Nam.* Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

Điện, N. N. (2019). *Phương pháp phân tích luật viết.* Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

Điện, N. N. (2022). Học thuyết tương xứng trong hạn chế quyền sở hữu - Vận dụng vào việc giải quyết vấn đề đền bù khi thu hồi đất. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp,*19, 17-25.

Hiền, P. T. (2021). *Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.* Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

Hiền, P. T., & Phương, N. T. (2019). Hoàn thiện pháp luật về bồi thường đối với vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Lạc Hồng,* 6, 067-072.

Hiền, P. T., & Thân, C. H. (2022). Đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế nông nghiệp tại vùng Đồng bằng sông Cửu Long. *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ, SDMD*, 170-181. DOI:10.22144/ctu.jvn.2022.203

Hutchinson, T., & Duncan, B. (10/2012). Dèining and Describing What We Do: Doctrinal Legal Research. *Deakin Law Review, 17*(1), 83-119.

K.V. (2018). *Cần Thơ: Phát triển các mô hình trồng cây ăn trái chất lượng cao*. Retrieved 5 2024. https://dangcongsan.vn/kinh-te/can-tho-phat-trien-cac-mo-hinh-trong-cay-an-trai-chat-luong-cao-479030.html#:~:text=C%E1%BA%A7n%20Th%C6%A1%20hi%E1%BB%87n%20%C4%91%C3%A3%20h%C3%ACnh,Phong%20%C4%90i%E1%BB%81n%20v%C3%A0%20B%C3%ACnh%20Th%E1%BB%A7y.

Khôi, Đ. M. (2016). *Phương pháp, quy trình và kỹ thuật nghiên cứu cơ bản trong khoa học pháp lý.* Nhà xuất bản Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.

Khuê, M. (2023). *Trung tâm liên kết nông sản - động lực thúc đẩy phát triển vùng Đồng bằng sông Cửu Long*. https://congthuong.vn/trung-tam-lien-ket-nong-san-dong-luc-thuc-day-phat-trie-n-vung-dong-bang-song-cuu-long-285952.html

Nam, T. T. (2023). Vấn đề giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đíchsử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư và sựcầnthiếtphải sửa đổi, bổ sung trong Dự thảo Luật Đất đai(sửađổi). *Tạp chí Môi trường,* (04), 36-38.

Phạm, N. (2023). *Trung tâm liên kết Cần Thơ - 'Hạt nhân' nền kinh tế nông nghiệp ĐBSCL*. Retrieved 4 2024. https://kinhtedothi.vn/trung-tam-lien-ket-can-tho-hat-nhan-nen-kinh-te-nong-nghiep-dbscl.html

Phong, T. (2024). *Gỡ khó cho sản xuất và chế biến nông, thủy sản tại Cần Thơ.* Retrieved 5/2024. https://vlr.vn/go-kho-cho-san-xuat-va-che-bien-nong-thuy-san-tai-can-tho-17673.html

Quốc hội. (2013). *Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.* Hà Nội.

Quốc hội. (2022). *Nghị quyết số 45/2022/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Cần Thơ.*

Út, P. V. (n.d.). *Giới thiệu một số loại cây ăn trái đặc sản, chủ lực của thành phố Cần Thơ.* Retrieved 5 2024. http://cantho.gov.vn/wps/wcm/connect/sonnptnt/sub_site/sitemenu/khuyen+nong/trongtroy/04112014002#:~:text=C%C3%A2y%20%C4%83n%20tr%C3%A1i%20%E1%BB%9F%20th%C3%A0nh,T%C3%A2n%20L%E1%BB%99c%20qu%E1%BA%ADn%20Th%E1%BB%91t%20N%E1%BB%91t.

Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ. (2022). *Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 13/9/2022 về xây dựng vùng sản xuất cây ăn trái đạt tiêu chuẩn VietGaP trên địa bàn thành phố Cần Thơ năm 2022-2025.* Cần Thơ.

Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ. (2024). *Công văn số 189/UBND-KT về việc hoàn thiện hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ về Trung tâm liên kết, sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp vùng Đồng bằng sông Cửu Long tại Cần Thơ.* Cần Thơ.