

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY

LÊ THỊ THU VÂN

Trường Đại học Gia Định

Gia Dinh University

Email: myngoc8948@gmail.com

Ngày nhận bài: 22/7/2026

Ngày sửa bài: 10/8/2026

Ngày duyệt đăng bài: 25/8/2026

Tóm tắt:

Trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa, nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai các dự án phát triển đô thị tại Việt Nam ngày càng gia tăng. Hoạt động này góp phần khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; tuy nhiên cũng đặt ra nhiều thách thức trong công tác quản lý nhà nước như quy hoạch thiếu đồng bộ, sử dụng đất chưa hiệu quả, phát sinh khiếu kiện và nguy cơ thất thoát tài sản công. Bài viết phân tích thực trạng, đồng thời đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị tại Việt Nam hiện nay.

Từ khóa: quản lý nhà nước, mục đích sử dụng đất, phát triển đô thị, sử dụng đất

Enhancing the effectiveness of state management of land-use conversion in urban development projects in Vietnam

Abstract:

As Vietnam accelerates industrialization, modernization, and urbanization, demand for land-use conversion to implement urban development projects continues to increase. Such conversion contributes to the effective utilization of land resources and promotes socio-economic development. However, it also presents challenges for state management, including inconsistent planning, inefficient land use, disputes, and the risk of losses of public assets. This study analyzes the current situation and proposes solutions to enhance the effectiveness of state management of land-use conversion in urban development projects in Vietnam.

Keywords: state management, land-use purpose, urban development, land use

1. Đặt vấn đề

Đất đai “là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước” (Quốc hội, 2013, tr.16). Trong bối cảnh Việt Nam đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và phát triển hệ thống đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ các dự án phát triển đô thị ngày càng gia tăng. Hoạt động này góp phần tạo quỹ đất cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu đô thị mới và các công trình công cộng, qua đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và nâng cao chất lượng đời sống nhân dân.

Tuy nhiên, thực tiễn cũng cho thấy, quá trình chuyển mục đích sử dụng đất vẫn còn tồn tại một số bất cập như quy hoạch thiếu tính ổn định, tình trạng đầu cơ đất đai, sử dụng đất sau chuyển mục đích chưa hiệu quả vẫn còn diễn ra. Những hạn chế trên đặt ra yêu cầu phải tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước nhằm bảo đảm việc chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện đúng quy hoạch, đúng pháp luật, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

2. Cơ sở nghiên cứu

Tại khoản 11, Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 ghi rõ: “Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác” (Quốc hội, 2024, tr.4). Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, đất đai “là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” (Quốc hội, 2013, tr.16). Theo đó, quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị được hiểu là tổng thể các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua việc ban hành và tổ chức thực hiện pháp luật, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm nhằm bảo đảm việc chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển đô thị của quốc gia.

Quản lý nhà nước đối với chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị có 3 đặc điểm: (1) Đây là hoạt động quản lý mang tính quyền lực nhà nước, được thực hiện trên cơ sở các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị, đầu tư, xây dựng và các văn bản pháp luật có liên quan. (2) Hoạt động quản lý có tính liên ngành, liên lĩnh vực với sự tham gia của nhiều cơ quan quản lý từ trung ương đến địa phương. (3) Quản lý nhà nước phải bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

Nội dung quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị bao gồm nhiều hoạt động có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Trước hết là xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư và xây dựng nhằm tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho việc chuyển mục đích sử dụng đất. Tiếp theo là xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và kế hoạch phát triển đô thị làm căn cứ để xem xét, quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất. Một nội dung quan trọng khác là tổ chức thẩm định, phê duyệt và quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Bên cạnh đó, Nhà nước thực hiện quản lý thông qua việc xác định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho ngân sách nhà nước. Đồng thời, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, giám sát quá trình thực hiện các dự án, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm như chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích, chậm đưa đất vào sử dụng hoặc lợi dụng chính sách để trục lợi.

3. Thực trạng quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị tại Việt Nam hiện nay

3.1. Những kết quả đạt được

Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị tại Việt Nam đã có nhiều chuyển biến tích cực, góp phần sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội.

Thứ nhất, hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách về chuyển mục đích sử dụng đất ngày càng được hoàn thiện theo hướng đồng bộ, thống nhất và phù hợp với yêu cầu phát triển. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, trình tự, thủ tục hành chính và thẩm quyền quyết định đã được bổ sung, sửa đổi theo hướng minh bạch hơn, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện chức năng quản lý, đồng thời góp phần hạn chế tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện hoặc không đúng quy hoạch.

Thứ hai, công tác lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gắn với quy hoạch phát triển đô thị đã có nhiều kết quả tích cực. Nhiều địa phương đã chủ động rà soát quỹ đất, xác định rõ nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ phát triển các khu đô thị mới, khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng. Việc công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từng bước được thực hiện rộng rãi, tạo điều kiện để người dân, doanh nghiệp tiếp cận thông tin, tham gia giám sát quá trình triển khai các dự án. Nhờ đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất tại nhiều địa phương cơ bản phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị, góp phần sử dụng hợp lý tài nguyên đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và tạo động lực phát triển kinh tế địa phương.

Thứ ba, quản lý nhà nước đối với hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất ngày càng hiệu quả hơn. Nhiều địa phương đã triển khai cơ sở dữ liệu đất đai, số hóa hồ sơ địa chính, thực hiện dịch vụ công trực tuyến, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ và giảm chi phí thực hiện thủ tục cho người dân, doanh nghiệp. Đồng thời, hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về đất đai được tăng cường, góp phần phát hiện, xử lý nhiều trường hợp vi phạm, nâng cao tính công khai, minh bạch và trách nhiệm của các cơ quan quản lý trong quá trình quyết định chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ các dự án phát triển đô thị.

3.2. Một số điểm tồn tại

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực tế cho thấy công tác quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị vẫn còn bộc lộ một số hạn chế, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai và quá trình phát triển đô thị bền vững.

Thứ nhất, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện còn thiếu tính đồng bộ, ổn định. Ở một số địa phương, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị diễn ra khá thường xuyên, chưa bảo đảm tính dự báo dài hạn, làm giảm hiệu quả quản lý và tạo ra những bất cập trong quá trình triển khai các dự án. Một số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chưa bám sát quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, dẫn đến tình trạng sử dụng đất chưa hợp lý, gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Thứ hai, công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong lĩnh vực chuyển mục đích sử dụng đất có mặt chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Một số địa phương còn để xảy ra tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định, sử dụng đất sai mục đích hoặc chậm đưa đất vào sử dụng nhưng chưa được phát hiện, xử lý kịp thời. Chế tài xử lý đối với một số hành vi vi phạm chưa đủ sức răn đe, trong khi việc theo dõi sau khi dự án được chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất còn thiếu thường xuyên. Điều này làm phát sinh nguy cơ thất thoát nguồn lực đất đai, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và làm giảm hiệu lực quản lý nhà nước.

Thứ ba, năng lực quản lý và ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai còn hạn chế. Đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai ở một số địa phương chưa đồng đều về trình độ chuyên môn và kỹ năng nghiệp vụ, nhất là trong việc vận hành các hệ thống thông tin đất đai hiện đại. Cơ sở dữ liệu đất đai ở một số nơi chưa được xây dựng đồng bộ, việc chia sẻ và kết nối dữ liệu giữa các ngành còn hạn chế, làm giảm tính minh bạch trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị tại Việt Nam hiện nay

4.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phục vụ chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị

Nhà nước cần tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung và đồng bộ hóa các quy định pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản, bảo đảm thống nhất trong quá trình tổ chức thực hiện. Các quy định về điều kiện, căn cứ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cần được quy định rõ ràng, minh bạch, hạn chế tình trạng cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các địa phương. Đồng thời, cần nâng cao chất lượng lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, bảo đảm sự thống nhất giữa định hướng phát triển không gian đô thị với nhu cầu sử dụng đất thực tế. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải dựa trên quy hoạch đã được phê duyệt, có căn cứ khoa học, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và lợi ích lâu dài của cộng đồng. Đặc biệt, cần hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch tùy tiện nhằm hợp thức hóa nhu cầu của một số dự án, tránh phát sinh tình trạng chuyển đổi đất nông nghiệp, đất có giá trị sinh thái hoặc đất công sang mục đích đô thị thiếu căn cứ, gây thất thoát nguồn lực đất đai.

4.2. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả thẩm định, quyết định và kiểm soát quá trình chuyển mục đích sử dụng đất

Cơ quan quản lý nhà nước cần xây dựng quy trình giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất khoa học, công khai, thống nhất, xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan. Trong quá trình xem xét, cần đánh giá đầy đủ sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; năng lực của nhà đầu tư; nhu cầu sử dụng đất; hiệu quả kinh tế - xã hội; tác động đến môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đời sống người dân. Đối với những dự án có quy mô lớn, dự án có nguy cơ tác động đáng kể đến đất nông nghiệp, đất rừng, nguồn nước hoặc cảnh quan đô thị, cần tăng cường cơ chế thẩm định liên ngành và tham vấn ý kiến chuyên môn trước khi quyết định. Cùng với đó, phải kiểm soát chặt chẽ việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất, bảo đảm thu đúng, thu đủ và kịp thời các khoản tài chính phát sinh từ việc chuyển mục đích sử dụng đất, qua đó hạn chế thất thoát ngân sách nhà nước. Sau khi được phép chuyển mục đích, cần tăng cường kiểm tra việc sử dụng đất theo đúng mục đích, diện tích, tiến độ và nội dung dự án được phê duyệt; kiên quyết xử lý các trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, sử dụng sai mục đích, tự ý chuyển nhượng hoặc chuyển đổi trái quy định.

4.3. Đẩy mạnh chuyển đổi số và công khai, minh bạch thông tin trong quản lý chuyển mục đích sử dụng đất

Đây là giải pháp có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao khả năng giám sát của cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Các địa phương cần xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, hiện đại, bảo đảm kết nối giữa dữ liệu đất đai với dữ liệu quy hoạch, đầu tư, xây dựng, dân cư và nghĩa vụ tài chính. Việc số hóa hồ sơ, bản đồ địa chính và thông tin về quá trình sử dụng đất sẽ giúp cơ quan quản lý nhanh chóng xác định hiện trạng, nguồn gốc, diện tích, loại đất và lịch sử biến động của từng khu đất. Đồng thời, cần công khai các thông tin cơ bản liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, khu vực dự kiến chuyển mục đích, danh mục dự án, tiến độ giải quyết hồ sơ và kết quả xử lý trên nền tảng số phù hợp. Công khai, minh bạch không chỉ giúp người dân tiếp cận thông tin và thực hiện quyền giám sát mà còn góp phần hạn chế tình trạng lợi dụng thông tin quy hoạch để đầu cơ, trục lợi, tạo sốt đất hoặc thực hiện các hành vi tham nhũng, tiêu cực. Cùng với đó, cần tăng cường ứng dụng công nghệ số trong tiếp nhận, xử lý và theo dõi hồ sơ, từng bước giảm tiếp xúc trực tiếp không cần thiết giữa người dân, doanh nghiệp với cán bộ thực thi công vụ.

4.4. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và nâng cao trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức trong quản lý chuyển mục đích sử dụng đất

Các cơ quan có thẩm quyền cần xây dựng cơ chế kiểm tra thường xuyên và kiểm tra đột xuất đối với những địa bàn, dự án có nguy cơ xảy ra vi phạm cao, nhất là các dự án đô thị có quy mô lớn, dự án liên quan đến đất công, đất nông nghiệp hoặc có sự điều chỉnh quy hoạch nhiều lần. Nội dung thanh tra cần tập trung vào tính hợp pháp của quyết định chuyển mục đích, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiến độ triển khai dự án và việc sử dụng đất sau chuyển mục đích. Những hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý làm trái, thiếu trách nhiệm gây thất thoát, lãng phí nguồn lực đất đai phải được phát hiện và xử lý nghiêm minh. Đồng thời, cần gắn trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, đơn vị với kết quả quản lý đất đai trên địa bàn; thực hiện đánh giá cán bộ dựa trên chất lượng, tiến độ và tính minh bạch trong giải quyết công việc. Đội ngũ cán bộ làm công tác đất đai cần được thường xuyên bồi dưỡng kiến thức pháp luật, quy hoạch, kinh tế đất đai, công nghệ số và kỹ năng xử lý các tình huống phát sinh. Bên cạnh cơ chế kiểm tra của cơ quan nhà nước, cần phát huy vai trò giám sát của Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức xã hội, cơ quan báo chí và cộng đồng dân cư. Thông qua sự kết hợp giữa hoàn thiện pháp luật, nâng cao chất lượng thẩm định, chuyển đổi số và tăng cường kiểm tra, giám sát, quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị sẽ từng bước đi vào nền nếp, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy hoạch, đồng thời hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

5. Kết luận

Quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án phát triển đô thị có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, góp phần sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội theo hướng bền vững. Trong thời gian qua, công tác này đã đạt được nhiều kết quả tích cực. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại những hạn chế về quy hoạch, tổ chức thực hiện, thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm. Vì vậy, cần triển khai đồng bộ các giải pháp như tiếp tục hoàn thiện pháp luật, nâng cao chất lượng quy hoạch, đẩy mạnh chuyển đổi số, tăng cường thanh tra, kiểm tra và phát huy vai trò giám sát của nhân dân cùng các tổ chức chính trị - xã hội. Thực hiện hiệu quả các giải pháp này sẽ góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về chuyển mục đích sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị hiện đại, bền vững ở Việt Nam trong giai đoạn mới ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Đảng Cộng sản Việt Nam. (2026). Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV, tập 1. Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

Quốc hội. (2013). Hiến pháp năm 2013, ban hành ngày 28/11/2013.

Quốc hội. (2024). Luật số 31/2024/QH15: Luật Đất đai năm 2024, ban hành ngày 18/01/2024.

Vũ Kỳ Long. (2024). Yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Tạp chí điện tử Quản lý nhà nước. <https://www.quanlynhanuoc.vn/2024/07/25/yeu-to-anh-huong-den-quan-ly-quy-hoach-su-dung-dat-cua-thanh-pho-ha-noi>.

Vũ Thị Duyên. (2024). Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp. Tạp chí điện tử Chính trị và Phát triển. <https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>.