

Đề xuất chuyển đổi quy hoạch sử dụng đất sang quy hoạch không gian cấp cơ sở theo Luật Đất đai 2024: Thực tiễn tỉnh Sóc Trăng

Nguyễn Hữu Cường^{1*}, Nguyễn Văn Thử²

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

²Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ

Proposed transition from land use planning to spatial planning at the local level under the 2024 Land Law: Evidence from Soc Trang province

Nguyen Huu Cuong^{1*}, Nguyen Van Thu²

¹Ho Chi Minh University of Natural Resources and Environment

²Can Tho Department of Agriculture and Environment

*Corresponding author: nhcuong@hcmunre.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.15.7.2026.031-040>

TÓM TẮT

Luật Đất đai 2024 và sắp xếp đơn vị hành chính đặt ra yêu cầu đổi mới mạnh mẽ nội dung và phương thức quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt ở cấp cơ sở. Bài báo sử dụng kết hợp phân tích tài liệu pháp lý, chồng xếp bản đồ bằng công nghệ GIS và phân tích các trường hợp điển hình tại tỉnh Sóc Trăng để nhận diện những hạn chế mang tính hệ thống của mô hình quy hoạch sử dụng đất truyền thống thiên về phân bổ chỉ tiêu theo loại đất, ít gắn với tổ chức không gian phát triển và còn chồng chéo với các loại quy hoạch khác. Trên nền tảng đó, nghiên cứu đề xuất tiếp cận chuyển đổi từ quy hoạch sử dụng đất sang quy hoạch không gian cấp cơ sở theo vùng chức năng, trong đó nội dung quy hoạch sử dụng đất được tái cấu trúc như một hợp phần của quy hoạch không gian và được kiểm soát chủ yếu bằng các nguyên tắc, ngưỡng giới hạn và quy tắc phân khu thay cho hệ thống chỉ tiêu chi tiết mang tính hành chính. Bài viết xây dựng khung nội dung quy hoạch không gian theo ba cấp (quốc gia - tỉnh - cơ sở), làm rõ vai trò của quy hoạch không gian cấp cơ sở trong quản trị phát triển và quản lý đất đai, đồng thời gợi ý định hướng cải cách hệ thống chỉ tiêu và điều hòa mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với các loại quy hoạch khác.

ABSTRACT

The 2024 Land Law and the reorganization of administrative units require strong innovation in the content and methods of land use planning, especially at the local level. This paper combines legal document analysis, GIS-based map overlay and case studies in Soc Trang province to identify systemic limitations of the traditional land use planning model, which is heavily oriented toward land-use quotas by category, weakly connected to spatial development, and overlapping with other types of planning. Building on this, the study proposes a transition from traditional land use planning to local-level spatial planning structured by functional zones, in which land use planning is redesigned as a component of spatial planning and controlled mainly through principles, thresholds and zoning rules rather than a highly detailed, administratively driven indicator system. The paper develops a three-tier spatial planning content framework (national - provincial - local), clarifies the role of local spatial planning in development governance and land management, and suggests directions for reforming land use norms and coordinating land use planning with other sectoral and territorial plans.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 05/05/2026

Ngày phản biện: 29/06/2026

Ngày quyết định đăng: 28/07/2026

Từ khóa:

Quy hoạch không gian cấp cơ sở, Sóc Trăng, tích hợp quy hoạch, vùng chức năng.

Keywords:

Functional zones, local-level spatial planning, planning integration, Soc Trang.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quy hoạch (QH), kế hoạch sử dụng đất là công cụ trọng tâm trong quản lý nhà nước về đất đai, giữ vai trò phân bổ nguồn lực đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo

đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường [1]. Ở Việt Nam, hệ thống quy hoạch sử dụng đất đã được thiết lập tương đối sớm và dần hoàn thiện qua các Luật Đất đai với sự bổ sung đáng kể về nội dung, trình tự và thẩm quyền

lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các cấp hành chính. Tuy nhiên, pháp luật và thực tiễn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn chưa phát huy hết vai trò định hướng phân bổ không gian phát triển, còn thiên về phân bổ chỉ tiêu diện tích theo đơn vị hành chính và loại đất, thiếu gắn kết với cấu trúc không gian và các loại quy hoạch khác [2].

Trong giai đoạn hiện nay, việc thực hiện chủ trương sắp xếp, tổ chức lại các đơn vị hành chính [3] đã tạo ra một thực tế mới về không gian lãnh thổ và cơ cấu quản lý. Sự thay đổi này đòi hỏi sự điều chỉnh tất yếu và kịp thời về nội dung quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) để bảo đảm tính phù hợp, thống nhất và khả thi; quy hoạch cần được xem xét lại trong một không gian liên xã mới rộng lớn hơn, với các định hướng phát triển được tích hợp và tối ưu hóa trên quy mô lớn, thay vì bị phân mảnh theo đơn vị hành chính cũ. Điều này không chỉ là yêu cầu về mặt kỹ thuật mà còn là đòi hỏi cấp bách về mặt quản lý nhà nước, nhằm bảo đảm quy hoạch thực sự trở thành công cụ định hướng phát triển hiệu quả trong tình hình mới. Đặc biệt, việc xác định không tiếp tục lập dự án QHSDĐ cấp xã trong giai đoạn tới [4], tạo ra một thay đổi căn bản về cấu trúc hệ thống QHSDĐ và cách thức tổ chức không gian quản lý ở cấp cơ sở.

Kinh nghiệm quốc tế về quản lý và QHSDĐ cho thấy xu hướng chung là dịch chuyển từ mô hình quy hoạch thuần túy “chỉ tiêu - loại đất” sang mô hình quy hoạch không gian, trong đó đất đai được xem như một lớp thông tin trong cấu trúc vùng chức năng, hành lang sinh thái và mạng lưới hạ tầng. Nhiều quốc gia thiết kế hệ thống quy hoạch theo trật tự từ quy hoạch không gian quốc gia, vùng đến quy hoạch không gian địa phương, kết hợp chặt chẽ giữa chỉ tiêu sử dụng đất với phân vùng không gian và các chuẩn mực về môi trường, hạ tầng, mật độ phát triển [5]. Những tiếp cận này được xem là phù hợp hơn với yêu cầu quản lý phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu, cũng như giải quyết tốt hơn xung đột giữa các ngành và cấp chính quyền.

Mặc dù đã có một số nghiên cứu đề cập đến đổi mới QHSDĐ theo khu chức năng [6], song khoảng trống hiện nay vẫn là chưa làm rõ một

cách hệ thống việc chuyển đổi nội dung QHSDĐ trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 và yêu cầu tổ chức lại không gian quản lý theo đơn vị hành chính mới. Xuất phát từ những yêu cầu đã phân tích, trên nền thực tiễn tỉnh Sóc Trăng, việc nghiên cứu để hoàn thiện nội dung QHSDĐ theo hướng tiếp cận quy hoạch không gian là hết sức cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập và xử lý thông tin

Dữ liệu thu thập gồm văn bản pháp luật về đất đai và quy hoạch; hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch phân khu; báo cáo, số liệu thống kê đất đai; bản đồ quy hoạch giai đoạn 2021 - 2030; cùng các hồ sơ đầu tư phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện quy hoạch tại tỉnh Sóc Trăng. Sau khi thu thập, dữ liệu được xử lý theo ba bước. Thứ nhất, các tài liệu được hệ thống hóa theo nhóm nội dung để làm rõ yêu cầu pháp lý, cấu trúc hệ thống quy hoạch và mối quan hệ giữa QHSDĐ với quy hoạch xây dựng. Thứ hai, các bản đồ được chuẩn hóa về cùng hệ quy chiếu, cấu trúc lớp thông tin và bảng thuộc tính để bảo đảm khả năng chồng xếp trong GIS. Thứ ba, các loại đất và chức năng sử dụng đất trên các bản đồ được quy đổi về các nhóm chức năng tương đương theo bảng đối chiếu giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, làm cơ sở cho việc so sánh và đánh giá mức độ không đồng nhất.

2.2. Phân tích không gian bằng GIS

Phân tích không gian bằng GIS được sử dụng để lượng hóa mức độ phù hợp và không phù hợp giữa QHSDĐ và quy hoạch xây dựng trên cùng một không gian nghiên cứu. Trên cơ sở bảng đối chiếu các loại đất, các vùng của bản đồ QHSDĐ và bản đồ quy hoạch xây dựng được gán mã loại đất và nhóm chức năng tương đương, sau đó được chồng xếp bằng các công cụ phân tích không gian để xác định phần diện tích giao nhau giữa hai loại quy hoạch.

Quy trình phân tích GIS gồm các bước chính: (i) chuẩn hóa dữ liệu bản đồ; (ii) gán nhóm chức năng tương đương; (iii) chồng xếp các lớp bản đồ; (iv) tính diện tích từng vùng giao nhau; (v) phân loại kết quả thành hai nhóm phù hợp và không phù hợp tùy theo mức độ trùng khớp

giữa chức năng sử dụng đất của QHSDĐ và quy hoạch xây dựng. Kết quả được tổng hợp thành bản đồ xung đột không gian, bảng diện tích phù hợp chức năng giữa hai loại quy hoạch.

2.3. Phân tích chỉ tiêu và trường hợp điển hình

Trên cơ sở kết quả chồng xếp GIS, nghiên cứu phân tích một số chỉ tiêu phản ánh mức độ không đồng nhất giữa QHSDĐ và quy hoạch xây dựng. Các chỉ tiêu chính gồm: (i) tỷ lệ diện tích phù hợp giữa QHSDĐ và quy hoạch xây dựng, tính trên phần diện tích giao nhau giữa hai bản đồ; (ii) tỷ lệ diện tích phù hợp giữa hai loại quy hoạch theo các nhóm chức năng tương đương; (iii) tỷ lệ sai lệch giữa chỉ tiêu diện tích và diện tích khoanh vẽ trên bản đồ QHSDĐ; (iv) số lượng trường hợp hồ sơ đầu tư bị dừng lại do chỉ phù hợp với một trong hai loại quy hoạch; (v) số lượng trường hợp hồ sơ đầu tư bị dừng lại do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Các trường hợp điển hình được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu có chủ đích, dựa trên ba tiêu chí: mức độ sai lệch hoặc xung đột cao giữa hai loại quy hoạch; tính đại diện cho các dạng không gian khác nhau; khả năng phản ánh rõ các vướng mắc phát sinh trong tổ chức và thực hiện quy hoạch tại địa phương.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng nội dung quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam

3.1.1. Hệ thống quy hoạch sử dụng đất hiện hành dưới góc nhìn chỉ tiêu quy hoạch

Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở Việt Nam được tổ chức theo mô hình đa cấp hành chính, vận hành theo nguyên tắc thống nhất từ trên xuống: cấp trên phân bổ chỉ tiêu, cấp dưới tiếp nhận, chi tiết hóa và phân bổ tiếp. Qua các thời kỳ, khung pháp lý có điều chỉnh nhưng logic chính không thay đổi: công cụ trung tâm của hệ thống là bảng chỉ tiêu sử dụng đất, là tập hợp phân loại đất theo loại, gắn mã ký hiệu thống nhất, được phân bổ theo chiều dọc hành chính.

Về số lượng, hệ thống chỉ tiêu ngày càng chi tiết theo từng thời kỳ. Theo Thông tư 01/2021/TT-BTNMT, cấp huyện có 51 chỉ tiêu sử dụng đất, gồm 10 chỉ tiêu đất nông nghiệp, 37 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp và 4 chỉ tiêu đất chưa sử dụng. Theo Thông tư 29/2024/TT-

BTNMT, cơ cấu được điều chỉnh theo hướng gộp một số chỉ tiêu, bổ sung chỉ tiêu mới, nhưng tổng số lượng vẫn ở mức tương đương; riêng nhóm đất phi nông nghiệp vẫn chi tiết hóa tới hơn 30 loại đất thành phần.

Cơ chế phân bổ vận hành theo trục dọc cứng: chỉ tiêu đất nông nghiệp cấp dưới không được thấp hơn chỉ tiêu được phân bổ; chỉ tiêu đất phi nông nghiệp phải bằng chỉ tiêu được phân bổ; loại đất nào đã được quy hoạch cấp trên xác định thì cấp dưới không được xác định riêng nữa. Kết quả là cấp huyện chủ yếu thực hiện chức năng chi tiết hóa chỉ tiêu, phân bổ diện tích đến từng xã và khoanh vẽ vị trí trên bản đồ, không có dư địa tổ chức không gian theo tư duy phát triển lãnh thổ riêng. Cách thiết kế này khiến quy hoạch sử dụng đất ở mỗi cấp chủ yếu xoay quanh việc phân bổ số lượng diện tích cho từng loại đất theo mẫu biểu thống nhất, trong khi yếu tố không gian với cấu trúc vùng, quan hệ chức năng, hình thái lãnh thổ lại ít được đặt vào trọng tâm. Bản đồ QHSDĐ thực chất là bản đồ phân loại đất gắn với ranh giới hành chính, chứ không phải bản đồ định hướng phát triển không gian.

Nhiều nghiên cứu trong nước đã nhận xét rằng hệ thống chỉ tiêu quá chi tiết và nặng về diện tích khiến việc xây dựng phương án quy hoạch bị chi phối bởi yêu cầu khớp số liệu hơn là tổ chức không gian hợp lý [7]. Bộ tiêu chí xác định chỉ tiêu sử dụng đất được đề xuất gần đây cố gắng bổ sung các yếu tố điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường, song thực tế vẫn chịu ràng buộc lớn từ cơ chế phân bổ từ trên xuống [8]. Cần ghi nhận rằng hệ thống này có ưu điểm rõ về tính kiểm soát hành chính, đảm bảo thống nhất giữa các cấp, dễ giám sát việc thực hiện bằng số liệu và hạn chế tình trạng sử dụng đất tùy tiện. Tuy nhiên, chính ưu điểm đó lại trở thành giới hạn khi yêu cầu đặt ra không còn chỉ là kiểm soát diện tích, mà là tổ chức không gian phát triển, một yêu cầu mà mô hình chỉ tiêu hiện hành chưa được thiết kế để đáp ứng.

3.1.2. Biểu hiện các bất cập hệ thống qua thực tiễn tỉnh Sóc Trăng

a. Chênh lệch giữa chỉ tiêu diện tích và khoanh vẽ không gian

Một bất cập đáng chú ý của QHSDĐ hiện hành là sự không thống nhất giữa chỉ tiêu diện tích quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế trích xuất từ bản đồ quy hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là chỉ tiêu được phân bổ từ trên xuống theo phương thức cân đối hành chính, trong khi việc khoanh vẽ bản đồ được thực hiện dựa trên đặc điểm thực địa và nhu cầu phát triển cụ thể của địa phương. Trong điều kiện chưa xác định được chính xác vị trí từng dự án hoặc từng khu vực chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm lập quy hoạch, việc khoanh vẽ thường được thực hiện theo hướng mở, tức là khoanh dọc các tuyến giao thông, tuyến kênh chính hoặc các khu dân cư hiện hữu để dự trù nhu cầu phát triển trong tương lai. Cách làm này tạo thuận lợi cho dự báo nhu cầu, nhưng đồng thời dễ làm cho diện tích khoanh vẽ lớn hơn hoặc nhỏ hơn đáng kể so với chỉ tiêu được

phê duyệt; ngoài ra, sai lệch cũng có thể phát sinh từ khác biệt về thời điểm cập nhật dữ liệu, phương pháp tính diện tích hoặc việc điều chỉnh số liệu mà chưa cập nhật tương ứng trên bản đồ.

Nghiên cứu điển hình tại thành phố Sóc Trăng và huyện Kế Sách cho thấy mức độ sai lệch giữa bảng chỉ tiêu và diện tích tính từ bản đồ là khá lớn. Tại thành phố Sóc Trăng, đất ở đô thị chênh lệch dương 1.900,20 ha, trong khi đất giao thông chênh lệch âm 25,95 ha; tại huyện Kế Sách, đất ở nông thôn chênh lệch dương tới 5.718,25 ha và đất ở đô thị chênh lệch dương 450,51 ha (Bảng 1). Các số liệu này được xác định bằng cách đối chiếu trực tiếp diện tích trong quyết định phê duyệt phương án quy hoạch với diện tích được trích xuất từ bản đồ quy hoạch của cùng loại đất.

Bảng 1. So sánh diện tích được phê duyệt và diện tích khoanh vẽ trên bản đồ theo phương án QHSDĐ đến năm 2030 của thành phố Sóc Trăng và huyện Kế Sách

Địa phương	Loại đất	Diện tích được phê duyệt (ha)	Diện tích được khoanh vẽ trên bản đồ (ha)	Chênh lệch	
				ha	%
Thành phố Sóc Trăng	Đất giao thông	733,51	707,56	-25,95	3,54
	Đất ở tại đô thị	844,19	2.744,39	1.900,20	225,09
	Đất thương mại, dịch vụ	75,27	62,81	-12,46	16,55
	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	102,3	181,33	79,03	77,25
	Đất nông nghiệp khác	20,14	98,33	78,19	388,23
Huyện Kế Sách	Đất giao thông	987,56	1.295,23	307,67	31,15
	Đất ở tại đô thị	158,42	608,93	450,51	284,38
	Đất ở tại nông thôn	644,09	6.362,34	5.718,25	887,80
	Đất thương mại, dịch vụ	38,01	16,19	-21,82	57,41
	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	23,25	12,56	-10,69	45,98

Nguồn: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (2022, 2023) [9, 10]

Mức chênh lệch lớn giữa các số liệu gây ra nhiều hệ quả trong quản lý và thực thi quy hoạch. Đối với cơ quan nhà nước, có thể xảy ra tình huống đủ chỉ tiêu trên giấy nhưng không còn diện tích phù hợp trên bản đồ, hoặc ngược lại; đối với người sử dụng đất và nhà đầu tư, sự không khớp này làm tăng rủi ro pháp lý, kéo dài thủ tục và làm giảm tính minh bạch của quy hoạch. Từ góc độ nghiên cứu, đây là bằng chứng cho thấy mô hình QHSDĐ hiện hành vẫn thiên về kiểm soát chỉ tiêu diện tích, trong khi chưa bảo đảm được sự tương thích cần thiết với cấu trúc không gian.

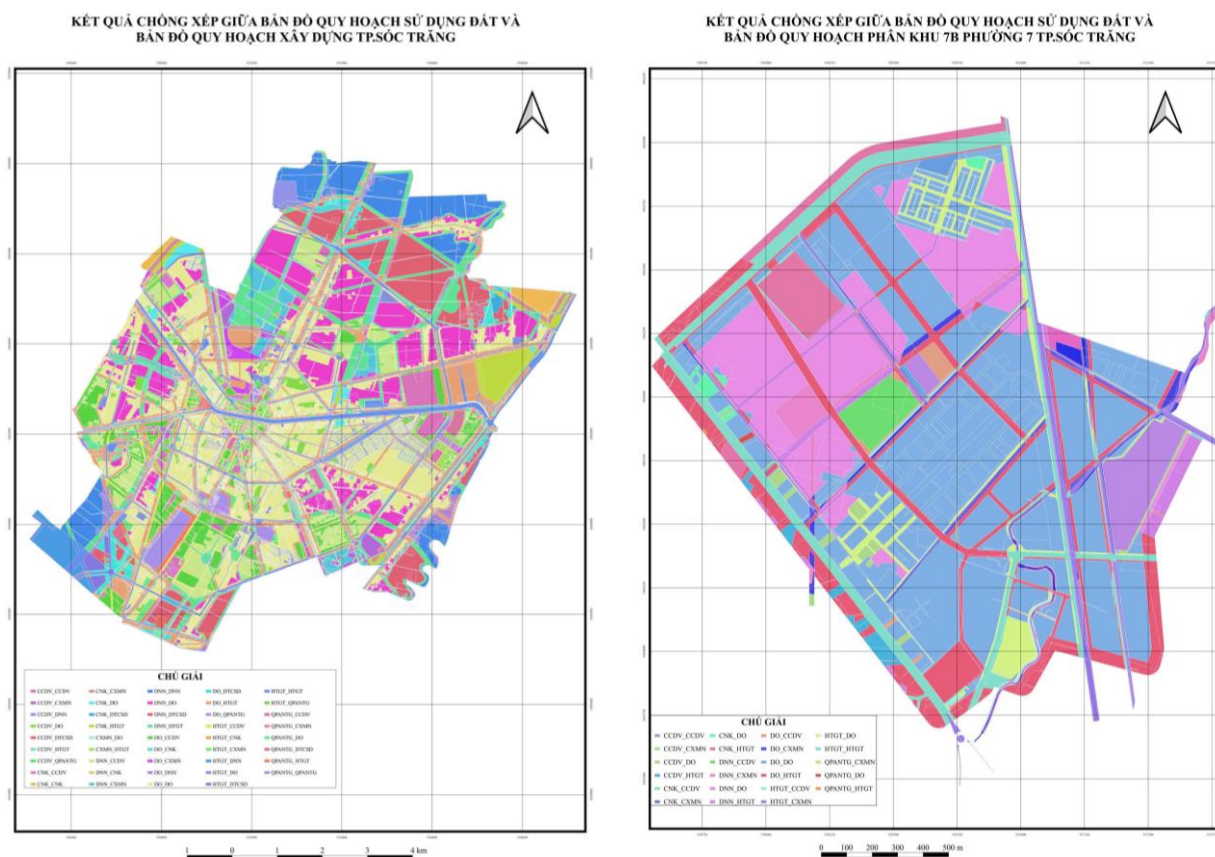
b. Chồng chéo, mâu thuẫn với các loại quy hoạch khác

Một vấn đề khác là mối quan hệ thiếu thống nhất giữa QHSDĐ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành và các quy hoạch phát triển khác. Trong khi quy hoạch sử dụng đất được xây dựng chủ yếu theo loại đất và chỉ tiêu diện tích, thì quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành lại thiên về tổ chức không gian, chức năng sử dụng và định hướng hạ tầng. Sự khác biệt này, cộng với thời điểm lập, điều chỉnh và thời kỳ không đồng bộ giữa các loại quy hoạch, đã dẫn đến những trường hợp chồng chéo hoặc mâu thuẫn

ngay trong cùng một vị trí đất.

Ở quy mô toàn thành phố Sóc Trăng, diện tích không khớp giữa QHSDĐ và quy hoạch chung xây dựng là 5.060,45 ha, chiếm 66,88% tổng diện tích chồng xếp; diện tích khớp chỉ đạt 2.505,64 ha, tương ứng 33,12%, trong đó chủ yếu tập trung ở đất ở, hạ tầng - giao thông và đất nông nghiệp. Khi đi sâu đến cấp phân khu, mức độ không thống nhất vẫn tiếp tục thể hiện rõ. Tại khu quy hoạch phân khu 7B, phường 7, diện tích không khớp giữa QHSDĐ và quy hoạch

xây dựng (QHXD) là 155,32 ha, chiếm 49,71%, trong khi diện tích khớp là 157,16 ha, chiếm 50,29%; phần diện tích phù hợp chủ yếu thuộc nhóm hạ tầng - giao thông, còn các nhóm chức năng khác có tỷ lệ khớp thấp hơn đáng kể (Hình 1, Bảng 2). Kết quả này cho thấy sự không tương thích giữa hai loại quy hoạch không chỉ tồn tại ở cấp định hướng tổng thể mà còn kéo dài xuống cấp độ phân khu, nơi trực tiếp liên quan đến quản lý phát triển đô thị và giải quyết hồ sơ cụ thể.



Hình 1. Kết quả chồng xếp bản đồ QHSDĐ và bản đồ QHXD thành phố Sóc Trăng

Bảng 2. Thống kê diện tích phù hợp giữa QHSDĐ và QHXD thành phố Sóc Trăng

Chỉ tiêu	Giữa QHSDĐ và QH chung XD		Giữa QHSDĐ và QH phân khu 7B, phường 7	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Diện tích không khớp	5.060,45	66,88	155,32	49,71
Diện tích khớp, trong đó:	2.505,64	33,12	157,16	50,29
- Đất ở	1.347,84	17,81	10,24	3,28
- Hạ tầng - Giao thông	477,20	6,31	125,43	40,14
- Đất nông nghiệp	431,60	5,70	21,48	6,88
- Công cộng - Dịch vụ	132,30	1,75	-	-
- QP - AN - Tôn giáo	70,30	0,93	-	-
- Công nghiệp - Kho	46,40	0,61	-	-
Tổng diện tích	7.566,09	100	312,47	100

Sự thiếu thống nhất này được thể hiện rõ hơn qua trường hợp điển hình dự án Nhà máy cấp nước tại xã Châu Khánh, huyện Long Phú. Tại cùng một vị trí đề nghị đầu tư, QHSDĐ xác định là đất chuyên trồng lúa, trong khi quy hoạch chung xây dựng lại định hướng là đất công trình công cộng, trong đó có đất công trình cấp nước, thoát nước. Trường hợp này phản ánh rõ tình trạng một khu đất chịu sự điều chỉnh của hai loại quy hoạch với cách xác định chức năng khác nhau, làm phát sinh vướng mắc trong quá trình xem xét đầu tư và sử dụng đất.

c. Thiếu linh hoạt, khó thích ứng với nhu cầu phát triển mới

Thực tiễn tại Sóc Trăng cho thấy quy hoạch

sử dụng đất hiện hành còn thiếu linh hoạt trước các nhu cầu phát triển mới phát sinh, nhất là đối với nhu cầu đầu tư của khu vực tư nhân. Kết quả thống kê giai đoạn 2021-2026 tỉnh Sóc Trăng cho thấy trong 1.084 hồ sơ đề nghị đầu tư, xây dựng gắn với chuyển mục đích sử dụng đất không được thực hiện thì có tới 852 hồ sơ không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiếm 78,60%; trong đó hộ gia đình, cá nhân là 813/1.026 hồ sơ và tổ chức là 39/58 hồ sơ (Bảng 3). Số liệu này cho thấy đây không phải là hiện tượng cá biệt mà là một vướng mắc có tính phổ biến, phản ánh khoảng cách giữa nhu cầu sử dụng đất thực tế với khả năng đáp ứng của quy hoạch hiện hành.

Bảng 3. Thống kê số lượng hồ sơ đề nghị đầu tư không thực hiện do không phù hợp quy hoạch tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2021-2026

Đối tượng	Tổng số hồ sơ	Không phù hợp QHSDĐ	Tỷ lệ (%)	Chỉ phù hợp với một trong hai QH	Tỷ lệ (%)
Hộ gia đình/cá nhân	1.026	813	79,24	213	20,76
Tổ chức	58	39	67,24	19	32,76
Tổng số	1.084	852	78,60	232	21,40

Điển hình là trường hợp dự án Cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại Phường 7, thành phố Sóc Trăng tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 38 nhưng được quy hoạch là đất ở tại đô thị. Điều này cho thấy quy hoạch hiện hành còn nặng về xác lập loại đất cụ thể cho từng vị trí, nhưng thiếu cơ chế quản lý theo mức độ tương thích sử dụng hoặc theo vùng chức năng, dẫn đến việc những dự án có nhu cầu thực tế vẫn khó tìm được căn cứ pháp lý để triển khai.

Từ các trường hợp nghiên cứu tại Sóc Trăng có thể thấy, các bất cập của quy hoạch sử dụng đất hiện nay không phải là những lỗi kỹ thuật riêng lẻ, mà phản ánh hạn chế mang tính cấu trúc của mô hình quy hoạch đang áp dụng. Một mặt, quy hoạch vẫn được xây dựng theo logic phân bổ chỉ tiêu diện tích và loại đất; mặt khác, nhu cầu quản lý và phát triển thực tiễn ngày càng đòi hỏi cách tiếp cận theo không gian, chức năng và khả năng tích hợp đa ngành.

3.2. Những thay đổi mới và yêu cầu điều chỉnh nội dung quy hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai 2024 ngoài việc quy định rõ hơn nguyên tắc bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ

giữa các cấp quy hoạch, còn bổ sung yêu cầu gắn chỉ tiêu sử dụng đất với phân vùng không gian, hệ sinh thái tự nhiên và quy định chặt chẽ hơn về rà soát, điều chỉnh định kỳ. Những thay đổi này không chỉ là bổ sung kỹ thuật, mà về bản chất đã dịch chuyển trọng tâm quy hoạch sử dụng đất từ khung “chỉ tiêu - loại đất” sang khung “không gian - vùng chức năng”.

Cùng với đó, các chủ trương mới như không lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã, thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã tạo ra một không gian hành chính mới, buộc nội dung quy hoạch sử dụng đất phải được xem xét lại cả về phạm vi và cách tiếp cận. Điều này đòi hỏi chuyển dần từ mô hình quy hoạch nặng về phân bổ chỉ tiêu cho từng đơn vị hành chính sang mô hình quy hoạch chú trọng cấu trúc không gian và các vùng chức năng liên xã, đồng thời tích hợp tốt hơn với quy hoạch không gian và các quy hoạch ngành khác.

Từ đó có thể khái quát ba điểm. Thứ nhất, khung pháp lý mới đã mở ra hướng chuyển đổi sang tiếp cận không gian, nhưng cấu trúc hệ thống chỉ tiêu hiện hành vẫn thiên về chi tiết

theo loại đất và đơn vị hành chính. Thứ hai, thực tiễn Sóc Trăng cho thấy các bất cập như chênh lệch giữa chỉ tiêu và bản đồ, xung đột với các quy hoạch khác, thiếu linh hoạt với nhu cầu đầu tư mới có nguy cơ tiếp tục lặp lại nếu nội dung quy hoạch chỉ được điều chỉnh kỹ thuật mà không chuyển đổi cách tiếp cận. Thứ ba, bối cảnh mới đặt ra yêu cầu phải tổ chức lại nội dung quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt ở cấp cơ sở.

3.3. Đề xuất chuyển đổi sang quy hoạch không gian cấp cơ sở

3.3.1. Quan điểm và định hướng chuyển đổi

Trên cơ sở những hạn chế của quy hoạch sử dụng đất hiện hành, việc chuyển đổi sang quy hoạch không gian cấp cơ sở cần được định hướng bởi một số quan điểm chủ đạo sau.

Thứ nhất, chuyển từ “quy hoạch dựa trên chỉ tiêu” sang “quy hoạch dựa trên không gian và chức năng”, coi đất đai là một bộ phận của cấu trúc không gian phát triển. Thay vì tập trung chủ yếu vào phân bổ diện tích cho từng loại đất, quy hoạch cần tổ chức lại không gian lãnh thổ theo các trục phát triển, vùng chức năng và hành lang sinh thái, qua đó giúp gắn kết chặt chẽ hơn giữa sử dụng đất với phát triển hạ tầng, dân cư và hoạt động sản xuất.

Thứ hai, phân tầng nội dung quy hoạch theo cấp hành chính và vai trò lãnh thổ, bảo đảm mỗi cấp có phạm vi và mức độ chi tiết khác nhau, tránh trùng lặp và sao chép. Cấp quốc gia tập trung vào các định hướng và giới hạn chiến lược; cấp tỉnh giữ vai trò điều phối không gian phát triển và xử lý xung đột giữa các ngành; cấp cơ sở là cấp tổ chức không gian chi tiết và quản trị phát triển trực tiếp.

Thứ ba, chuyển từ mô hình song song sang mô hình tích hợp, theo đó quy hoạch sử dụng đất không còn tồn tại như một quy hoạch độc lập mà trở thành hợp phần của quy hoạch không gian và các quy hoạch phát triển có liên quan. Điều này giúp giảm chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy hoạch ngành và quy hoạch sử dụng đất, đồng thời tăng tính nhất quán trong quản lý.

Thứ tư, tăng cường kiểm soát bằng nguyên tắc và giới hạn thay vì phân bổ chi tiết chỉ tiêu diện tích cho từng loại đất và từng đơn vị hành

chính. Các giới hạn về diện tích đất nông nghiệp chiến lược, tỷ lệ không gian xanh, ngưỡng phát triển đô thị hay giới hạn chuyển đổi tại các khu vực nhạy cảm cần được xem là khung kiểm soát quan trọng hơn so với việc ấn định các con số chi tiết.

Trong cách tiếp cận này, quy hoạch không gian cấp cơ sở có thể được hiểu là các hoạt động định hướng, tổ chức và điều phối các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội trên lãnh thổ thông qua việc xác lập cấu trúc không gian, phân vùng chức năng và các nguyên tắc sử dụng không gian, làm cơ sở cho các quy hoạch chi tiết và công cụ quản lý phát triển. Đồng thời, vùng chức năng được hiểu là một không gian lãnh thổ được xác định trong quy hoạch không gian, có chức năng phát triển chủ đạo, vai trò không gian rõ ràng và được quản lý theo các nguyên tắc riêng, không đồng nhất với loại đất pháp lý.

3.3.2. Khung nội dung quy hoạch không gian theo từng cấp

Theo cách tiếp cận phân tầng, nội dung quy hoạch không gian cần được thiết kế khác nhau cho từng cấp. Có thể tóm tắt định hướng điều chỉnh nội dung như Bảng 4.

Trong cấu trúc này, quy hoạch không gian cấp cơ sở có phạm vi bao quát toàn bộ lãnh thổ cấp xã, gồm cả không gian đô thị, nông thôn, sản xuất nông nghiệp, hạ tầng và sinh thái. Khác với QHXD hoặc quy hoạch phân khu hiện hành vốn chủ yếu tập trung vào không gian xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật phát triển, quy hoạch không gian cấp cơ sở giữ vai trò là khung tích hợp chung, định hướng tổ chức các vùng chức năng trên toàn địa bàn và làm cơ sở để cụ thể hóa bằng các công cụ QHXD, phân khu hoặc quy định quản lý chi tiết. Trong mô hình này, QHSDĐ không còn tồn tại như một lớp quy hoạch tách biệt, mà được tích hợp như một hợp phần của quy hoạch không gian, đóng vai trò kiểm soát chuyển đổi sử dụng đất thông qua vùng chức năng, ngưỡng sử dụng và các nguyên tắc quản lý. Cách tổ chức nội dung như vậy giữ vai trò kiểm soát của cấp trên thông qua các giới hạn và nguyên tắc, đồng thời tạo không gian linh hoạt cho cấp dưới trong việc tổ chức không gian phát triển phù hợp với điều kiện thực tiễn.

Bảng 4. Định hướng nội dung quy hoạch không gian và xử lý quy hoạch sử dụng đất theo cấp

Cấp quy hoạch	Vai trò chính	Nội dung không gian trọng tâm	Cách xử lý quy hoạch sử dụng đất
Quốc gia	Khung chiến lược, kiểm soát vĩ mô	Vùng an ninh lương thực, vùng sinh thái, hành lang hạ tầng, vùng kinh tế biển, khu vực quốc phòng – an ninh	Tích hợp vào quy hoạch không gian quốc gia; sử dụng chỉ tiêu dạng giới hạn (diện tích tối thiểu, tỷ lệ, ngưỡng), không phân bổ chi tiết cho từng đơn vị hành chính.
Tỉnh	Điều phối vùng, xử lý xung đột giữa các ngành và địa phương	Vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, vùng đô thị hóa, vùng công nghiệp – logistics, vùng sinh thái, du lịch, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính	QHSDĐ là nội dung cấu thành quy hoạch không gian tỉnh, tập trung theo vùng chức năng và chỉ tiêu kiểm soát tổng thể (tỷ lệ, giới hạn chuyển đổi), không chi tiết đến từng xã.
Cấp cơ sở (xã)	Quản trị phát triển trực tiếp, gắn với thủ tục đất đai cụ thể	Cấu trúc không gian chi tiết: vùng sản xuất, khu ở, dịch vụ, hạ tầng, bảo tồn; vùng dõ bỏ – chỉnh trang; vùng hạn chế phát triển, vùng dự trữ	Thay QHSDĐ truyền thống bằng quy hoạch không gian cấp cơ sở; đất đai được thể hiện thông qua vùng chức năng, quy tắc quản lý và các quy định phân khu chi tiết.

3.3.3. Nội dung chủ yếu quy hoạch không gian cấp cơ sở

Với cách tiếp cận điều chỉnh nêu trên, quy hoạch không gian cấp cơ sở cần tập trung vào một số nhóm nội dung cốt lõi sau.

Thứ nhất, phân tích hiện trạng không gian, bao gồm điều kiện tự nhiên và môi trường, hiện trạng sử dụng đất, phân bố dân cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội và các vùng nhạy cảm như khu vực ngập lụt, xâm nhập mặn, ô nhiễm.

Thứ hai, xác lập cấu trúc không gian tổng thể với các trục phát triển, không gian mở, hành lang sinh thái, các cực đô thị - dịch vụ - công nghiệp và mạng lưới hạ tầng chính.

Thứ ba, phân vùng chức năng, bao gồm các vùng sản xuất lúa nông cốt, vùng nông nghiệp chuyển đổi và nông nghiệp công nghệ cao, khu dân cư hiện hữu và khu phát triển mới, khu dịch vụ - thương mại, vùng hạ tầng kỹ thuật tập trung, vùng bảo tồn, vùng hạn chế phát triển và vùng dự trữ phát triển.

Thứ tư, định hướng sử dụng đất theo vùng chức năng thông qua các nguyên tắc về chuyển mục đích, yêu cầu bảo vệ môi trường, chỉ tiêu mật độ xây dựng, tỷ lệ cây xanh, giới hạn chiều cao công trình, gắn với các quy định về quy hoạch xây dựng và phân khu.

Thứ năm, xây dựng hệ thống nguyên tắc và công cụ quản lý thực hiện, bao gồm cơ chế cập nhật, điều chỉnh, cơ chế giám sát và công khai,

cũng như liên thông với các thủ tục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nhằm bảo đảm quy hoạch không gian có thể vận hành hiệu quả trong thực tiễn quản lý ở cấp cơ sở. Ở mức tối thiểu, điều này đòi hỏi hình thành một bộ quy tắc sử dụng đất theo vùng chức năng và cơ chế áp dụng trực tiếp bộ quy tắc đó khi thực hiện công tác quản lý đất đai, qua đó biến bản đồ quy hoạch không gian thành công cụ tác nghiệp hằng ngày của chính quyền cấp cơ sở.

3.3.4. Điều chỉnh hệ thống chỉ tiêu và mối quan hệ với các quy hoạch khác

Để quy hoạch không gian cấp cơ sở thực sự phát huy vai trò, cần đồng thời điều chỉnh hệ thống chỉ tiêu đất đai và xác lập lại mối quan hệ với các loại quy hoạch khác.

Về hệ thống chỉ tiêu, cần thay chỉ tiêu diện tích chi tiết theo loại đất thành các chỉ tiêu khung như: tỷ lệ không gian xanh, giới hạn diện tích đất nông nghiệp chiến lược cần bảo vệ, tỷ lệ xây dựng tối đa trong từng vùng chức năng, tỷ lệ diện tích ưu tiên cho hạ tầng kỹ thuật - xã hội. Các chỉ tiêu này vừa đủ để bảo đảm kiểm soát phát triển, vừa tạo biên độ linh hoạt cho địa phương trong quá trình triển khai. Như vậy, chỉ tiêu không còn là định mức phân bổ cho từng loại đất, mà trở thành các ngưỡng kiểm soát gắn với vùng chức năng, được sử dụng cùng với bộ quy tắc vùng chức năng để ra quyết định ở cấp cơ sở.

Về mối quan hệ với các quy hoạch khác, cần định vị quy hoạch không gian cấp cơ sở là nền tảng không gian cho quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành và các công cụ triển khai như quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định quản lý kiến trúc - cảnh quan. Các quy hoạch ngành và quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập và điều chỉnh trên cơ sở tuân thủ vùng chức năng đã được xác lập, tránh tình trạng cùng một khu đất nhưng được định hướng khác nhau về chức năng. Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cần dựa trên cấu trúc vùng chức năng và nhu cầu phát triển thực tế, không còn là công cụ lặp lại việc phân bổ chỉ tiêu, qua đó tăng cường liên kết giữa quy hoạch, kế hoạch và quản trị phát triển ở cấp cơ sở.

3.4. Thảo luận

Cách tiếp cận chuyển nội dung QHSDĐ truyền thống sang quy hoạch không gian phù hợp với xu hướng cải cách pháp luật theo hướng tích hợp, tinh gọn hệ thống quy hoạch, giảm trùng lặp và mâu thuẫn giữa các loại quy hoạch, đồng thời tương đồng với thông lệ quốc tế. Khi quy hoạch sử dụng đất được tái cấu trúc thành một hợp phần của quy hoạch không gian, nội dung quy hoạch trở nên mạch lạc hơn, việc điều chỉnh và cập nhật cũng thuận lợi hơn do không phải xử lý song song nhiều lớp quy hoạch trên cùng một không gian. Đồng thời, việc tổ chức không gian theo vùng chức năng và ngưỡng sử dụng, thay cho cách quản lý chủ yếu bằng chỉ tiêu loại đất, có thể nâng cao khả năng điều hành phát triển ở cấp cơ sở, giảm xung đột giữa các dạng quy hoạch, nhất là trong bối cảnh nhu cầu phát triển hạ tầng, công nghiệp và dịch vụ ngày càng gia tăng trên nền quỹ đất có hạn.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy xu hướng chung là kết hợp quản lý đất đai với tổ chức không gian phát triển thay vì tách rời hai công cụ này. Ở Trung Quốc, quy hoạch xác định các khu vực cấm phát triển, hạn chế phát triển và cho phép phát triển, kết hợp giữa chỉ tiêu diện tích với khoanh vùng không gian để vừa bảo vệ đất nông nghiệp, sinh thái vừa tạo dư địa linh hoạt cho địa phương [11, 12]. Tại một số nước châu Âu như Đức, Hà Lan và các nước Bắc Âu, quy hoạch không gian được tổ chức theo cấu trúc phát triển nhiều cấp, trong đó cấp quốc gia định hướng, còn cấp vùng và địa phương cụ thể

hóa thành các vùng đô thị, nông nghiệp, sinh thái và hạ tầng chiến lược [13, 14]. Trong mô hình Anglo-Saxon, tiêu biểu là Hoa Kỳ, quy hoạch sử dụng đất gắn chặt với quy hoạch hạ tầng và hệ thống phân khu, qua đó tăng vai trò của chính quyền địa phương đồng thời mở rộng sự tham gia của thị trường và cộng đồng trong định hình cấu trúc sử dụng đất [15]. So với các kinh nghiệm này, hướng đề xuất trong nghiên cứu là phù hợp vì cùng nhấn mạnh quản lý theo vùng chức năng, tăng tính tích hợp và tăng vai trò điều hành không gian ở cấp địa phương, thay vì chỉ phân bổ chỉ tiêu diện tích theo loại đất.

Tuy nhiên, việc chuyển sang cách tiếp cận này trong điều kiện Việt Nam không chỉ là thay đổi kỹ thuật lập quy hoạch mà còn đòi hỏi điều chỉnh đồng bộ về thể chế quản lý đất đai. Hiện nay, hệ thống quy định vẫn đặt nặng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với chỉ tiêu chi tiết theo loại đất và đơn vị hành chính; đồng thời, các hoạt động quản lý đất đai chủ yếu như chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, giao đất, cho thuê đất hay cấp giấy chứng nhận đều đang vận hành trên nền tảng của mô hình QHSDĐ truyền thống. Vì vậy, nếu không có sự điều chỉnh thống nhất ở cấp pháp lý, quy hoạch không gian cấp cơ sở rất dễ chỉ dừng lại ở mức định hướng, trong khi thực tiễn quản lý vẫn tiếp tục dựa vào công cụ cũ, làm phát sinh nguy cơ chòng chéo giữa hai hệ thống.

Trong bối cảnh đó, lộ trình thực hiện cần được tiếp cận theo hướng từng bước, trước mắt có thể thí điểm ở một số địa phương có dữ liệu tương đối tốt và nhu cầu điều chỉnh quy hoạch cao, đồng thời lồng ghép nội dung không gian vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiện hành thông qua phân tích cấu trúc không gian, phân vùng chức năng và nguyên tắc sử dụng. Trên cơ sở tổng kết thực tiễn và khi điều kiện pháp lý cho phép, có thể từng bước chuyển từ QHSDĐ truyền thống sang mô hình quy hoạch không gian cấp cơ sở. Cần nhìn nhận rằng các đề xuất trên mới dừng lại ở mức khung định hướng, chưa được kiểm chứng bằng mô hình thí điểm cụ thể. Nghiên cứu chưa đi sâu vào thiết kế chi tiết về quy trình lập quy hoạch không gian cấp cơ sở, bộ tiêu chí lựa chọn địa phương thí điểm, cơ chế phối hợp thể chế và

phương pháp đánh giá tác động, hiệu quả mô hình. Đây là giới hạn và cũng là hướng nghiên cứu tiếp theo nếu mô hình này được cơ quan quản lý và nhà hoạch định chính sách quan tâm xem xét.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu cho thấy mô hình QHSDĐ hiện hành ở Việt Nam, dù đã có khung pháp lý tương đối hoàn thiện, vẫn chủ yếu vận hành theo logic phân bổ chỉ tiêu diện tích theo cấp hành chính và loại đất, ít gắn với cấu trúc không gian và vùng chức năng. Thực tiễn tại Sóc Trăng minh họa rõ các bất cập mang tính hệ thống, gồm chênh lệch giữa chỉ tiêu và khoanh vẽ bản đồ, chông chéo với quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, cũng như thiếu linh hoạt trước các nhu cầu đầu tư mới.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất chuyển từ QHSDĐ truyền thống sang quy hoạch không gian cấp cơ sở theo vùng chức năng, trong đó QHSDĐ được tái cấu trúc thành một hợp phần của quy hoạch không gian và được kiểm soát chủ yếu bằng các nguyên tắc và ngưỡng giới hạn, thay vì hệ thống chỉ tiêu chi tiết. Khung đề xuất xác định rõ vai trò của ba cấp quy hoạch (quốc gia - tỉnh - cơ sở), nội dung chủ yếu của quy hoạch không gian cấp cơ sở, đồng thời gợi ý cải cách hệ thống chỉ tiêu và mối quan hệ với các loại quy hoạch khác.

Cách tiếp cận này phù hợp với xu hướng cải cách pháp luật theo hướng tích hợp, tinh gọn quy hoạch và với thông lệ quốc tế, nhưng đòi hỏi điều chỉnh đồng bộ về thể chế và nâng cao năng lực phân tích không gian ở cấp cơ sở. Do vậy, cần triển khai theo lộ trình, trước mắt thí điểm lồng ghép nội dung không gian và vùng chức năng vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiện hành tại một số địa phương, tiến tới xây dựng và áp dụng đầy đủ mô hình quy hoạch không gian cấp cơ sở khi điều kiện pháp lý và năng lực thực thi cho phép. Tuy nhiên, nghiên cứu mới tập trung vào trường hợp tỉnh Sóc Trăng và phạm vi kiểm chứng thực nghiệm còn hạn chế, do đó cần tiếp tục kiểm chứng, lượng hóa ở các địa bàn khác trong các nghiên cứu tiếp theo.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Tôn Gia Huyền (2021). Một số vấn đề về quy hoạch sử dụng đất Việt Nam trong thời kỳ công nghiệp hóa và hội nhập. Tạp chí Khoa học Đất. 12(4): 25–34.

[2]. Nguyễn Đắc Nhẫn, Phạm Thị Hồng & Nguyễn Mạnh Thường (2019). Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đổi mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững. Đề tài nghiên cứu khoa học. Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai.

[3]. Quốc hội (2025). Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, thông qua ngày 16/6/2025, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025.

[4]. Quốc hội (2025). Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

[5]. Đoàn Thị Thảo, Trần Thị Anh Thư & Nguyễn Đình Thọ (2023). Kinh nghiệm quy hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới. Tạp chí Môi trường. 2: 98-102.

[6]. Phạm Thị Hồng (2021). Tiêu chí để xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường. 36: 140-147.

[7]. Bùi Lê Thanh, Lê Gia Chinh & Nguyễn Xuân Kiên (2025). Một số ý kiến về thực trạng và căn cứ, tiêu chí xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Việt Nam. Tạp chí Môi trường. 3: 141-145.

[8]. Bùi Lê Thanh, Lê Gia Chinh & Nguyễn Duy Bình (2025). Một số tiêu chí cơ bản để xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tạp chí Môi trường. 4: 143-146.

[9]. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (2022). Quyết định số 3282/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ban hành ngày 05/12/2022.

[10]. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (2023). Quyết định số 871/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, ban hành ngày 10/04/2023.

[11]. Lê Thị Phúc (2023). Pháp luật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Trung Quốc và một số gợi mở hướng hoàn thiện cho pháp luật đất đai Việt Nam. Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn. 55: 45-60.

[12]. Lê Minh Khuê, Đồng Tế, Trần Thị Huyền & Nguyễn Thị Thu Phương (2022). Quy hoạch khu chức năng chính quốc gia của Trung Quốc và kinh nghiệm cho lập quy hoạch tổng thể quốc gia ở Việt Nam. Tạp chí Kinh tế và Dự báo. Truy cập từ: <https://kinhtevdubao.vn/quy-hoach-khu-chuc-nang-chinh-quoc-gia-cua-trung-quoc-va-kinh-nghiem-cho-lap-quy-hoach-tong-the-quoc-gia-o-viet-nam-22176.html> ngày 25/04/2026.

[13]. Leibenath M. (2021). Ecological networks and spatial planning in Germany. Sciences, Eaux & Territoires. 36: 28-35.

[14]. Nadin V. & Fernández-Maldonado A. M. (2023). Spatial planning systems in Europe: Multiple trajectories. Planning Practice and Research. 38(5): 625-638. DOI: 10.1080/02697459.2023.2258568.

[15]. OECD (2017). Land use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets. Paris: OECD Publishing.