



Kinh nghiệm thế giới về chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa sang các mục đích sử dụng đất khác và bài học cho Việt Nam

TRỊNH THỊ HẢI YẾN, PHẠM KHÁNH LINH
Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường
NGUYỄN MINH KHOA
Chi hội Luật gia Bộ TN&MT

1. MỞ ĐẦU

Đất đai là một trong những nền tảng quan trọng nhất của cuộc sống. Trong sản xuất lương thực, vai trò của đất đai là không thể thay thế. Về mặt kinh tế, đất đai là tài sản tạo ra của cải hiệu quả nhất cho nông dân và cũng là nhân tố quan trọng để tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu khác nhau và tính chất hữu hạn của nguồn cung đất đai tạo ra một cuộc cạnh tranh sử dụng đất gay gắt, thường là giữa khu vực nông nghiệp và phi nông nghiệp. Quá trình phát triển kinh tế làm phát sinh nhu cầu chuyển đổi đất nông nghiệp (ĐNN) sang các mục đích sử dụng khác, làm giảm đáng kể diện tích ĐNN và đe dọa nguồn cung cấp lương thực. Thực tế là tỷ lệ chuyển đổi mục đích sử dụng đất cao nhất lại thường xảy ra ở các nước đang phát triển, nơi có đặc điểm là dân số đông và nhu cầu thực phẩm lớn. Cần nhìn nhận việc chuyển đổi mục đích sử dụng ĐNN sang các mục đích khác là một nhu cầu khách quan của quá trình phát triển để tận dụng và tối ưu hiệu quả từ nguồn tài nguyên đất, song việc chuyển đổi một cách thích hợp là rất quan trọng để đảm bảo an ninh lương thực và ổn định nguồn cung cấp thực phẩm.

Đối với những quốc gia mà cây lương thực chủ yếu là cây lúa như Việt Nam, chiếm một vị trí rất quan trọng trong các loại hình chuyển đổi mục đích sử dụng ĐNN sang các mục đích khác chính là quá trình chuyển đổi đất trồng lúa sang các loại ĐNN khác và đất phi nông nghiệp vì những tác động tiềm tàng của quá trình này là rất lớn, xét về nhiều mặt. Bài viết tập trung vào việc chuyển đổi đất trồng lúa sang đất sử dụng cho các mục đích nông nghiệp khác và mục đích phi nông nghiệp tại một số nước trên thế giới, nhằm cung cấp cơ sở thực tiễn tại các quốc gia về động lực và hệ quả từ chuyển đổi đất trồng lúa, qua đó rút ra một số bài học liên hệ với Việt Nam để thực hiện mục tiêu hài hòa lợi ích kinh tế với lợi ích xã hội, môi trường và đảm bảo an ninh lương thực cho quốc gia.

2. CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐẤT TRỒNG LÚA TRÊN THẾ GIỚI

Nguyên nhân chính dẫn tới việc thay đổi hay chuyển đổi mục đích sử dụng ĐNN sang sử dụng cho các mục đích khác là do quá trình phát triển đô thị hóa (OECD,

2009). Quá trình đô thị hóa thúc đẩy hình thành vùng ven đô nông nghiệp, gần với lõi đô thị. Khu vực ven đô được định nghĩa là khu vực diễn ra quá trình đô thị hóa, với đặc điểm là cơ cấu kinh tế và việc làm đang thay đổi, đô thị hóa nhanh, dân số tăng, giá đất tăng, nhưng vẫn còn một lượng lớn đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp đang được tiến hành khai thác.

Các nghiên cứu về giá trị kinh tế đất đai đã chỉ ra rằng yếu tố kinh tế ảnh hưởng đáng kể đến quyết định chuyển nhượng hay không chuyển nhượng đất của nông dân cho các mục đích phi nông nghiệp: Trong khi ở châu Âu, Chính sách Nông nghiệp chung (Common Agricultural Policy - CAP), thông qua các khoản thanh toán tách rời và các chương trình môi trường, làm tăng giá trị đất đai, bởi vì nông dân chuyển tiền chi trả CAP thành giá trị đất đai. Những khoản thanh toán đó làm tăng giá trị ĐNN và khiến người nông dân không muốn bán ĐNN để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Hơn nữa, sự gia tăng giá trị đất canh tác thúc đẩy xung đột sử dụng đất, cả giữa những người nông dân (sử dụng trong nông nghiệp) và giữa nông dân và phi nông dân (đối với mục đích phi nông nghiệp). Tuy nhiên, ở các quốc gia đang phát triển, ví dụ như ở Bangladesh, sự gia tăng giá trị kinh tế đất do quá trình đô thị hóa khiến các nhà phát triển bất động sản và cá nhân đầu cơ và phát triển các tòa nhà trong các khu vực hạn chế, bao gồm cả ĐNN sản xuất (Feeding Europe: 60 years of common agricultural policy, EC, 2022).

Ở Ấn Độ, tốc độ đô thị hóa nhanh làm tăng nhu cầu về nhà ở, kéo theo nhu cầu cao về đất để phát triển nhà ở, do đó giá trị ĐNN sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cũng tăng lên. Giá trị kinh tế đất ngày càng tăng đối với nhà ở được chuyển thành đất phi nông nghiệp lớn và tạo ra một khu vực được gọi là khu vực ven đô. Nghiên cứu "Agricultural Land Conversion, Land Economic Value, and Sustainable Agriculture: A Case Study in East Java, Indonesia" (Mohammad Rondhi, Pravitasari Anjar Pratiwi, Vivi Trisna Handini, Aryo Fajar Sunartomo, Subhan Arif Budiman, 2018) về chuyển đổi ĐNN cho thấy, tỷ lệ chuyển đổi ĐNN ở Ấn Độ hiện khoảng 187.720 ha/năm, và phần lớn đất chuyển đổi được sử dụng để phát triển nhà ở và khu công nghiệp. Phát triển nhà ở chiếm 48,96% diện tích đất chuyển đổi, tiếp theo là phát triển công nghiệp (36,50%) và xây dựng văn phòng (14,55%). Nguyên nhân chính của chuyển đổi ĐNN ở Ấn Độ là nhu cầu cao về đất cho mục đích sử dụng phi nông nghiệp và tỷ lệ quay trở lại sản xuất nông nghiệp truyền thống thấp. Sự phát triển đô



thị nhanh chóng ở các khu vực ven đô làm tăng giá trị của chuyển đổi ĐNN cho mục đích sử dụng đô thị và do đó mang lại cho nông dân động lực chuyển đổi đất đai của họ cao hơn. Hơn nữa, nông dân thường coi việc bán đất của họ là cơ hội để tìm một công việc có triển vọng hơn và là một cách hiệu quả để kiếm tiền nhanh và đầu tư vào các lĩnh vực khác. Nhóm nghiên cứu đã tính toán giá trị kinh tế cho mục đích sử dụng nông nghiệp và phi nông nghiệp (nhà ở) ở hai khu vực thuộc Đông Java, Indônêxia. Kết quả của nghiên cứu cho thấy, ĐNN mang lại lợi ích kinh tế cao hơn ở khu vực nông thôn. Ngược lại, so với ĐNN, nhà ở thành thị mang lại giá trị cao hơn gấp bảy lần. ĐNN chỉ mang lại giá trị cao hơn 19%, nên ĐNN có thể dễ dàng chuyển đổi. Điều này cũng được chứng minh qua số lượng các lỗi đô thị mới ở khu vực ngoại vi ngày càng nhiều. Có một số yếu tố ảnh hưởng đến giá trị kinh tế đất đai, chẳng hạn như sử dụng nông nghiệp, độ phì nhiêu của đất, khả năng tiếp cận và mô hình trồng trọt, là những tham số quan trọng.

Trung Quốc là nước ban hành và thực thi nhiều chính sách về chuyển đổi ĐNN, đất trồng lúa và các giải pháp để đảm bảo an ninh lương thực trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất để phục vụ quá trình phát triển kinh tế (Nguyễn Xuân Thanh, 2019). Ví dụ, việc mất đất canh tác ngày càng trở thành một mối quan tâm hàng đầu đối với an ninh lương thực của Trung Quốc. Vì vậy, nước này đã có chính sách nghiêm ngặt về quản lý đất đai. Theo đó, 120 triệu ha ĐNN cơ bản sẽ được bảo vệ nghiêm ngặt và không có sự thỏa hiệp. Để thực hiện mục tiêu này, năm 1994, Quốc Vụ viện Trung Quốc đã thông qua Luật Bảo vệ ĐNN cơ bản. Luật này xác định những khu vực bảo vệ ĐNN cơ bản ở cấp thị trấn và nghiêm cấm việc chuyển đổi đất ở những khu vực này sang những mục đích khác. Luật cũng quy định chỉ tiêu bảo tồn ĐNN phải được xác định trước và sau đó giao xuống chính quyền các cấp bên dưới trong chuỗi năm cấp hành chính (Trung ương, tỉnh, thành, huyện và thị trấn) để quản lý. Để khắc phục tình trạng diện tích đất ĐNN ngày càng giảm, Trung Quốc đã tiến hành chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất mới bằng việc khuyến khích ưu tiên phát triển công nghệ sinh học, tạo ra nhiều loại giống lúa lai, tạo bước nhảy vọt về năng suất lúa, sản lượng lương thực và năng suất lao động nông nghiệp. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng khuyến khích người dân đa dạng hóa các loại cây trồng có giá trị cao như: Rau, hoa quả sạch, thực vật có giá trị cao. Điều này giúp nông dân Trung Quốc duy trì được mức thu nhập hợp lý do sản xuất theo quy mô trang trại hiện tại. Nghiên cứu điểm "Spatial differentiation characteristics and driving mechanism of rural-industrial Land transition: A case study of Beijing-Tianjin-Hebei region, China" của Mengyao Xu và Zhengfeng Zhang (2021) về cơ cấu chuyển đổi đất đai cho khu vực Bắc Kinh - Thiên Tân - Hà Bắc cho thấy, với sự phát triển kinh tế của Trung Quốc,

các khu vực nông thôn đã trải qua quá trình chuyển đổi nhanh chóng và sâu sắc, theo đó dẫn đến sự chuyển đổi đất công nghiệp - nông thôn. Nhóm nghiên cứu đã phân tích thực nghiệm các đặc điểm phân hóa không gian và cơ chế thúc đẩy chuyển đổi đất công nghiệp - nông thôn. Kết quả chỉ ra rằng, giá trị cao của đất công nghiệp - nông thôn chiếm ưu thế phân bố ở các khu vực phát triển kinh tế Bắc Kinh - Thiên Tân và Hàm Đan, trong khi các khu vực không phát triển, chẳng hạn như khu vực Hình Đài và Hành Thủy, cho thấy giá trị thấp. Cuối cùng, kết quả nghiên cứu cho thấy quá trình chuyển đổi đất công nghiệp - nông thôn chủ yếu được thúc đẩy bởi các yếu tố dân số, kinh tế - xã hội (KT - XH) và vị trí. Ví dụ, mức độ chuyển đổi đất công nghiệp - nông thôn có quan hệ thuận chiều với mức tăng trưởng KT - XH. Do đó, phối hợp đúng đắn mối quan hệ giữa các yếu tố này sẽ có lợi cho việc điều phối sự phát triển của khu vực Bắc Kinh - Thiên Tân - Hà Bắc, thúc đẩy sự hồi sinh nông thôn trong khu vực và phát triển nông thôn bền vững ở Trung Quốc.

Nghiên cứu về chuyển đổi ĐNN ở khu vực Đông Nam Á (Socioeconomic outcomes of agricultural land use change in Southeast Asia - Jonas L. Appelt, Diana C. Garcia Rojas, Peter H. Verburg, Jasper van Vliet) vào năm 2022 cho thấy, việc sử dụng ĐNN đang chuyển đổi nhanh chóng ở Đông Nam Á, thường được hỗ trợ bởi các chính sách phát triển nhằm mục đích chủ yếu là tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, kết quả KT - XH của những thay đổi này đối với các hộ nông dân sản xuất nhỏ vẫn chưa rõ ràng, nếu xét theo các mục tiêu phát triển bền vững (SDG), cụ thể ở đây, nhóm nghiên cứu đã xem xét một cách có hệ thống các trường hợp thay đổi sử dụng ĐNN ở Đông Nam Á để đánh giá các kết quả KT - XH và khả năng đánh đổi và cộng hưởng trong các kết quả này. Trong số 126 trường hợp được xem xét, nhóm nhận thấy hầu hết các kết quả tích cực về thu nhập (SDG 1, 100 trường hợp); việc làm (SDG 8, 11 trường hợp), trong khi kết quả về sức khỏe (SDG 3, 9 trường hợp); kết quả về an ninh lương thực (SDG 2, 44 trường hợp); bình đẳng giới (SDG 5, 13 trường hợp) và bình đẳng kinh tế (SDG 10, 14 trường hợp) hầu hết là tiêu cực. Các nghiên cứu mô tả nhiều kết quả cho thấy dấu hiệu về sự tương đồng giữa thu nhập và an ninh lương thực, giữa thu nhập và việc làm, nhưng cũng có thể có sự đánh đổi giữa thu nhập và bình đẳng kinh tế. Do đó, trong nhiều trường hợp việc chuyển đổi ĐNN mang lại lợi ích và giá trị kinh tế, nhưng cũng để lại nhiều hệ quả về bất bình đẳng và các vấn đề về an ninh lương thực và môi trường.

Tại Malaixia, nghiên cứu của Ismail và Ngadiman, 2017 cho thấy, diện tích ĐNN ngày càng giảm ở nước này, đặc biệt là diện tích đất trồng lúa, dẫn đến giảm năng suất lúa gạo của đất nước. Đất trồng lúa nằm ở ngoại ô các thành phố được coi là khu vực mục tiêu trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất - từ ĐNN khác đến

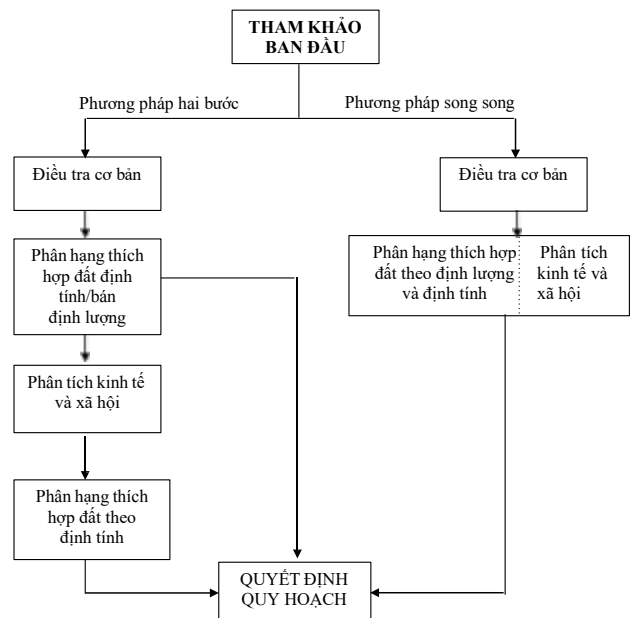


đất xây dựng hoặc đất công nghiệp. Các chính sách hiện có như: Chính sách Nông nghiệp quốc gia; Kế hoạch 5 năm; Chính sách An ninh lương thực và Mô hình kinh tế mới... được xây dựng để bảo vệ hiệu quả về số lượng và chất lượng sản xuất lúa gạo, nhằm đạt 85% năng suất tự cung cấp gạo trước khi Malaixia sẵn sàng trở thành nhà sản xuất chính trong tương lai. Nghiên cứu đã xem xét các quan điểm từ việc thực hiện chính sách và nhóm đối tượng chính của chính sách (chủ yếu là đất trồng lúa). Cuộc điều tra về mô hình sản xuất lúa gạo từ năm 2004 đến năm 2014 và điều tra về các chủ sở hữu đất trồng lúa đã được tiến hành. Kết quả của nghiên cứu cho thấy ảnh hưởng của việc giảm diện tích đất trồng lúa đến năng suất lúa. Tuy nhiên, nhóm tác giả cũng phát hiện ra xu hướng giữ đất trồng lúa khi 96% chủ sở hữu đất trồng lúa đã chọn tiếp tục trồng lúa và duy trì đất trồng lúa ở khu vực nghiên cứu.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng ĐNN nói chung và đất trồng lúa nói riêng là một quá trình được thực hiện trên cơ sở đánh giá đất đai đa mục tiêu để xem xét tính phù hợp trước khi ra quyết định. Đánh giá đất đai là một quá trình nghiên cứu, phân tích tiềm năng đất đai: đặc điểm, tính chất của mỗi loại đất, khả năng thích hợp của mỗi loại sử dụng đất, những thuận lợi và khó khăn khi áp dụng các loại sử dụng đất ấy, từ đó đề xuất quá trình sử dụng đất đai theo hướng hiệu quả cao và bền vững. Nhiều nước cũng đã xây dựng và áp dụng các quy trình để đánh giá đất đai phục vụ cho quá trình sử dụng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ví dụ, Canada đánh giá đất đai theo các tính chất tự nhiên của đất và năng suất ngũ cốc nhiều năm. Trong nhóm cây ngũ cốc lấy cây lúa mì làm tiêu chuẩn và khi có nhiều loại cây thì dùng hệ số quy đổi ra lúa mì. Trong đánh giá đất đai, các chỉ tiêu thường được lưu ý là thành phần cơ giới, cấu trúc đất, mức độ muối độc trong đất, xói mòn và đá lẫn. Phẩm chất đất đai được đánh giá bằng thang điểm 100 theo tiêu chuẩn trồng lúa mì (Đỗ Nguyên Hải, 2000).

Tại Anh đang ứng dụng hai phương pháp đánh giá đất đai là dựa vào thống kê sức sản xuất thực tế của đất và căn cứ vào thống kê sức sản xuất tiềm tàng của đất. Phương pháp đánh giá đất căn cứ trên thống kê sức sản xuất thực tế của đất và năng suất bình quân nhiều năm làm chuẩn (10 năm) so sánh với năng suất thực tế trên đất để cho phân hạng. Tuy nhiên, phương pháp này còn gặp nhiều khó khăn vì sản lượng, năng suất không những phụ thuộc vào giống cây trồng mà còn phụ thuộc vào khả năng của người sử dụng đất. Phương pháp đánh giá đất dựa vào thống kê sức sản xuất tiềm tàng của đất, trên cơ sở đó người ta chia đất làm các hạng, mỗi hạng được xem xét bởi những yếu tố hạn chế của đất đối với sản xuất nông nghiệp trong vùng nghiên cứu. Phương pháp này cũng khó xác định do con người thực hiện các biện pháp đầu tư thâm canh có thể tiềm năng của đất (Bùi Văn Sỹ, 2012).

Theo Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp của Liên hợp quốc (FAO), tầm quan trọng của công tác đánh giá, phân hạng đất đai là cơ sở cho việc quy hoạch sử dụng đất. Từ năm 1976, FAO đã ban hành nhiều tài liệu kỹ thuật rất có giá trị để phục vụ cho việc đánh giá đất đai và được nhiều quốc gia, tổ chức tham khảo, áp dụng. FAO đưa ra hai phương pháp phục vụ cho việc thực hiện đánh giá đất đai, bao gồm: (1) Phương pháp hai bước: Đánh giá đất tự nhiên (bước thứ nhất) và tiếp theo là phân tích KT - XH (bước thứ hai). Phương pháp này thực hiện theo các bước rõ ràng, vì vậy có thể linh động thời gian cho các hoạt động và huy động cán bộ tham gia; (2) Phương pháp song song: Thực hiện bước đánh giá đất tự nhiên cùng đồng thời với phân tích KT - XH. Ưu điểm là nhóm cán bộ đa ngành cùng làm việc, tức là bao gồm cả các nhà khoa học tự nhiên và KT - XH. Phương pháp này thường được dùng để đánh giá đất chi tiết và bán chi tiết. Trong đánh giá đất có thể kết hợp hai phương pháp này, ví dụ phương pháp hai bước cho cấp điều tra thăm dò rồi tiếp đến là phương pháp song song ở điều tra chi tiết và bán chi tiết (Hình 1).



▲ Hình 1. Các phương pháp đánh giá đất (theo FAO, 1976)

3. BÀI HỌC KINH NGHIỆM ĐỐI VỚI VIỆT NAM

Tại Việt Nam, trong quá trình công nghiệp hóa, khu vực công nghiệp và dịch vụ ngày càng phát triển, tỷ lệ lao động nông nghiệp suy giảm kéo theo sự giảm sút về nhu cầu sử dụng ĐNN. Diện tích ĐNN trong các hộ không có nhu cầu sử dụng vào sản xuất gia tăng, được chuyển thành đất phi nông nghiệp đã tạo nguồn cung chính cho thị trường. Việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng ĐNN hợp lý phù hợp với thực tế để đáp ứng sản xuất nông nghiệp và tạo sản phẩm có giá trị hàng hóa cao là đòi hỏi của tái cơ cấu ngành nông nghiệp hiện nay. Từ kinh nghiệm



▲ Trung Quốc tiến hành chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, khuyến khích phát triển công nghệ sinh học, tạo ra nhiều loại giống lúa lai năng suất cao

của một số quốc gia trên thế giới, có thể đưa ra một số khuyến nghị cho Việt Nam trong chuyển đổi mục đích sử dụng ĐNN đối với đất trồng lúa như sau:

Thứ nhất, cần bảo vệ một hạn mức ĐNN, nhất là đất trồng lúa không được chuyển đổi. Điều này giúp cho việc đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, giống như kinh nghiệm nhiều nước đã quy định. Bên cạnh đó, có cơ chế ưu đãi, khuyến khích các cơ sở khoa học nghiên cứu ra các giống lúa có năng suất cao, phù hợp với khí hậu của Việt Nam. Đồng thời, tùy thuộc vào từng địa hình và điều kiện khí hậu, cũng như loại hình sử dụng đất phù hợp mà lựa chọn loại cây trồng theo hướng có lợi thế so sánh và tiếp cận thị trường.

Thứ hai, chuyển đổi cơ cấu sử dụng ĐNN và đất trồng lúa cần được tiến hành dựa trên việc đánh giá đất đai đa mục tiêu một cách khách quan và khoa học, xem xét và phân tích nhiều yếu tố về tự nhiên, KT - XH, định hướng chính sách, theo hướng bền vững trước khi ra quyết định chuyển đổi. Việc đánh giá đất đai trước khi chuyển đổi cũng cần đảm bảo kết hợp các phương pháp định tính với định lượng như nhiều quốc gia đang áp dụng để có đánh giá phù hợp nhất.

Thứ ba, tùy vào mục tiêu và loại hình chuyển đổi, cần xác định việc xem xét, phân tích các yếu tố đánh giá đất đai một cách thích hợp. Ví dụ, nếu xem xét việc chuyển đổi đất trồng lúa sang đất cho các mục đích sử dụng nông nghiệp khác thì cần xem xét, đánh giá các yếu tố về mức độ phù hợp về tự nhiên, thổ nhưỡng, khí hậu, hiệu quả KT - XH đem lại so với trồng lúa..., đồng thời phải tính tới việc đảm bảo điều kiện để quay trở lại đất trồng lúa. Trong khi đó, nếu chuyển đổi đất trồng lúa sang sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp cần chú trọng các yếu tố về hiệu quả KT - XH, đồng thời đảm bảo mục tiêu môi trường, trên cơ sở định hướng chính sách phát triển đất đai hài hòa, bền vững, không chỉ cho hiện tại mà còn phải tính tới các giai đoạn về sau■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bùi Văn Sỹ (2012). Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn của việc đánh giá tiềm năng đất đai nhằm góp phần sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên đất trong quá trình CNH - HĐH ở Việt Nam. Đề tài NCKH cấp Bộ, Bộ TN&MT.
2. Đỗ Nguyên Hải (2000). Đánh giá đất và hướng sử dụng đất bền vững trong sản xuất nông nghiệp huyện Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Luận án tiến sĩ nông nghiệp. Trường Đại học Nông nghiệp, Hà Nội.
3. EC (2022). *Feeding Europe: 60 years of common agricultural policy*.
4. FAO (1976). *A framework for land evaluation*. FAO, Rome.
5. Jonas L. Appelt, Diana C. Garcia Rojas, Peter H. Verburg, Jasper van Vliet (2022). Socioeconomic outcomes of agricultural land use change in Southeast Asia. *Ambio* 2022, 51:1094-1109.
6. Mengyao Xu và Zhengfeng Zhang (2021). Spatial differentiation characteristics and driving mechanism of rural-industrial Land transition: A case study of Beijing-Tianjin-Hebei region, China. *Land Use Policy*, Volume 102, March 2021, 105239
7. Mohammad Rondhi, Pravitasari Anjar Pratiwi, Vivi Trisna Handini, Aryo Fajar Sunartomo and Subhan Arif Budiman (2018). *Agricultural Land Conversion, Land Economic Value, and Sustainable Agriculture: A Case Study in East Java, Indonesia*. MDPI, 2018.
8. Nguyễn Xuân Thanh (2019). Kinh nghiệm quốc tế về chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp và gợi ý cho Việt Nam. *Tạp chí Tài chính* kỳ 1 tháng 12/2019.
9. OECD (2009). *Farmland Conversion: The Spatial Dimension of Agricultural and Land Use Policies*.
10. Wan Ibrisam Fikry Wan Ismail and Norshafadila Ngadiman (2017). *Land use conversion on rice production: Policies, rice productivity and paddy landowners*. *International Journal of Real Estate Studies*, Volume 11 Number 2.