

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**LÊ MINH TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY  
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN YÊN ĐỊNH,  
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2011-2020**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**LÊ MINH TUẤN**

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY  
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN YÊN ĐỊNH,  
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2011-2020**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Trần Thị Phả**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Lê Minh Tuấn**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc TS Trần Thị Phả đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám đốc, Ban Quản lý đào tạo, Bộ môn Quy hoạch sử dụng đất, Khoa Quản lý đất đai - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND huyện Yên Định, phòng Tài nguyên và Môi Trường, Văn phòng đăng ký QSD đất, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chi cục thống kê huyện Yên Định, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Yên Định... đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình tôi hoàn thành luận văn./.

**Tác giả luận văn**

**Lê Minh Tuấn**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu: .....	2
3. Ý Nghĩa: .....	2
3.1 Ý nghĩa khoa học của đề tài: .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài: .....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận và tầm quan trọng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	3
1.1.1. Khái niệm chung về quy hoạch.....	3
1.1.2. Nhiệm vụ và nội dung quy hoạch sử dụng đất đai:.....	4
1.1.3. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất: .....	5
1.1.4. Các loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:.....	5
1.1.5. Một số vấn đề cơ bản về đánh giá tình hình thực hiện QHSD đất: .....	6
1.1.6. Cơ sở lý luận: .....	6
1.1.7. Ý nghĩa, tầm quan trọng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: .....	6
1.2. Mối quan hệ của QH sử dụng đất với các loại QH khác: .....	7
1.2.1. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội: .....	7
1.2.2. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển nông nghiệp .....	7
1.2.3. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị.....	7
1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới và Việt Nam.....	8
1.3.1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới: .....	8
1.3.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Việt Nam: .....	13
1.4. Tình hình quy hoạch sử dụng đất tại tỉnh Thanh Hóa.....	20
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	22
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.2. Phạm vi không gian và thời gian nghiên cứu.....	22
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	22

2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Yên Định ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất.....	22
2.3.2. Đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Yên Định giai đoạn 2011 - 2020.....	22
2.3.3. Đánh giá của người sử dụng đất về quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 – 2020.....	22
2.3.4. Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 .....	22
2.3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao công tác quy hoạch sử dụng đất.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp kế thừa và chọn lọc tài liệu .....	23
2.4.2. Phương pháp điều tra, khảo sát .....	23
2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	24
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính.....	24
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	25
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội của huyện Yên Định ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất.....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội: .....	27
3.1.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập .....	29
3.1.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	31
3.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường.....	32
3.1.5. Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Yên Định.....	33
3.1.6. Đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Yên Định giai đoạn 2011 – 2020 .....	39
3.1.6.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa năm 2018.....	39
3.2. Đánh giá tình hình thực hiện QHSD đất 5 năm kỳ đầu 2011-2015 .....	45
3.2.1. Khái quát về phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 .....	45
3.2.2. Đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2015 .....	48
3.2.3. Đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2018.....	52

3.3.4. Đánh giá những thành tựu, những tồn tại trong quá trình thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu 2011-2015 và giai đoạn 2015-2018.....	65
3.4 Định Hướng kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 .....	70
3.4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất được cấp trên phân bổ:.....	71
3.4.2. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực.....	72
3.4.3. Diện tích chuyển đổi mục đích trong kỳ điều chỉnh quy hoạch.....	74
3.5. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Yên Định .....	75
3.5.1. Giải pháp đối với việc lập điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm.....	76
3.5.2. Giải pháp về khả năng thực hiện các dự án đầu tư .....	76
3.5.3. Giải pháp về chính sách .....	78
3.5.4. Giải pháp về nguồn nhân lực và vốn đầu tư.....	78
3.5.5. Giải pháp về tổ chức thực hiện .....	79
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	80
1. Kết luận .....	80
2. Kiến Nghị .....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	82

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
CHXHCNVN	: Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
CP	: Chính phủ
HDH	: Hiện đại hóa
HTX	: Hợp tác xã
KH	: Kế hoạch
NĐ	: Nghị định
NQ	: Nghị quyết
QĐ	: Quyết định
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
QH,KHSDĐ	: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
TDTT	: Thể dục thể thao
THPT	: Trung học phổ thông
TT	: Thông tư
UBND	: Ủy ban nhân dân



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Diện tích hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Định tỉnh Thanh Hóa .....	38
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2010–2015 của huyện.....	41
Bảng 3.3: Chỉ tiêu diện tích các loại đất tại các kỳ quy hoạch trong phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020.....	46
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 .....	47
Bảng 3.5: Biến động sử dụng đất nông nghiệp năm 2015-2018 và tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2018. (Tính đến ngày 31/12/2018).....	52
Bảng 3.6: Biến động sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2015-2018 và tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2018. (Tính đến ngày 31/12/2018).....	55
Bảng 3.7: Biến động sử dụng đất chưa sử dụng năm 2015-2018 và tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2018. (Tính đến ngày 31/12/2018).....	63
Bảng 3.8. Tính hợp lý và việc quản lý quy hoạch của huyện Yên Định theo ý kiến người dân trên địa bàn.....	64
Bảng 3.9. Chính sách bố trí tái định cư khi thực hiện QHSD đất theo phiếu điều tra .....	65
Bảng 3.10. Những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác QHSDĐ và áp dụng các Văn bản mới liên quan đến QHSDĐ .....	67
Bảng 3.11: Chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ đến năm 2020 .....	71
Bảng 3.12. Nhu cầu các chỉ tiêu sử dụng đất giữa các năm 2015-2018 đến năm 2020 .....	72

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội an ninh – quốc phòng, là nơi tồn tại của xã hội loài người.

Đất đai giữ vị trí và có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện chung đối với mọi quá trình sản xuất của các ngành kinh tế quốc dân và hoạt động của con người. Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết để con người tồn tại và tái sản xuất các thế hệ kế tiếp của loài người. Bởi vậy, việc sử dụng đất đai có hiệu quả và bảo vệ nguồn tài nguyên đất đai bền vững và lâu dài là vô cùng cần thiết.

Luật Đất đai năm 2013 nêu rõ: "**Quy hoạch và kế hoạch hóa việc sử dụng đất**" là một trong các nội dung quản lý Nhà Nước về đất đai. Luật cũng quy định trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai theo các cấp lãnh thổ, quy định nội dung và thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của từng cấp.

Nhận thức tầm quan trọng của việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất 5 kỳ đầu (2011 - 2015), tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất 3 năm đầu kỳ cuối (2016-2020) huyện Yên Định có ảnh hưởng mạnh mẽ tới sự phát triển kinh tế - xã hội, UBND tỉnh Thanh Hóa chỉ đạo UBND huyện Yên Định làm chủ đầu tư và Sở TN&MT tỉnh Thanh Hóa hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ giúp UBND huyện Yên Định lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015), của huyện Yên Định.

Việc phát triển kinh tế - xã hội của huyện Yên Định đang được đẩy mạnh đòi hỏi sự chuyển dịch về cơ cấu sử dụng các loại đất nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất hàng hoá, tăng cường kết cấu cơ sở hạ tầng, các công trình phúc lợi xã hội góp phần vào sự nghiệp phát triển công nghiệp hóa - hiện đại hóa của tỉnh.

Tuy nhiên, quá trình triển khai lập và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều hạn chế bất cập. Việc tổ chức thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt còn thiếu đồng bộ, thiếu cơ chế kiểm tra, giám sát dẫn đến tình trạng quy hoạch treo.