

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



**LÊ THỊ HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH  
SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2016 - 2018 VÀ XÂY DỰNG  
PHƯƠNG ÁN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020  
THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



**LÊ THỊ HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH  
SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2016 - 2018 VÀ XÂY DỰNG  
PHƯƠNG ÁN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020  
THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Đức Nhuận**

**Thái Nguyên - 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

**Tác giả luận văn**

**Lê Thị Hương**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thiện đề tài này, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến thầy giáo hướng **TS. Nguyễn Đức Nhuận**. Thầy đã trực tiếp chỉ bảo và hướng dẫn tôi tận tình trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn này. Xin chân thành cảm ơn các Thầy, Cô trong Khoa Quản lý Tài nguyên đã giảng dạy, đóng góp những ý kiến quý báu cho luận văn được hoàn thiện hơn.

Nhân dịp này, tôi cũng xin cảm ơn Phòng Đào Tạo, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm hỗ trợ thực hiện các thủ tục trong quá trình hoàn thành luận văn; Cảm ơn lãnh đạo và các anh chị đang công tác tại Phòng Tài nguyên & Môi trường TP. Thanh Hóa, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, các phòng ban chức năng của TP. Thanh Hóa đã tạo điều kiện và cung cấp tài liệu, số liệu; Cảm ơn các ông bà cán bộ, doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và nhân dân địa phương đã nhiệt tình tham gia trả lời câu hỏi khảo sát trong suốt quá trình nghiên cứu giúp tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Cuối cùng, tôi xin cảm ơn những người thân, bạn bè đã luôn bên tôi, động viên tôi hoàn thành khóa học và luận văn này.

***Xin trân trọng cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Lê Thị Hương**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Đất đai và một số lý luận về đất đai.....	4
1.1.1. Những chức năng chủ yếu của đất đai .....	4
1.1.2. Đất đai và sự phát triển kinh tế, xã hội .....	5
1.1.3. Những yếu tố quan hệ đến việc sử dụng đất .....	6
1.1.4. Xu thế phát triển trong tiến trình sử dụng đất.....	8
1.1.5. Quan điểm sử dụng đất .....	8
1.2. Cơ sở khoa học về quy hoạch sử dụng đất.....	10
1.2.2. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất .....	12
1.2.4. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	19
1.3. Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên Thế giới và ở Việt Nam.....	22
1.3.1 Quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	22
1.3.2. Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam.....	24
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	28
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.2. Phạm vi không gian và thời gian nghiên cứu.....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28

2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Thanh Hóa ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất.....	28
2.3.2. Đánh giá việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2018.....	28
2.3.3. Đánh giá của cán bộ quản lý và người sử dụng đất .....	28
2.3.4. Xây dựng phương án kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 .....	29
2.3.5. Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường và đề xuất các giải pháp nâng cao công tác quy hoạch sử dụng đất.....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	29
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	31
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu sử dụng phần mềm vi tính .....	31
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	32
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội của thành phố Thanh Hóa .....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	35
3.1.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	40
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hóa .....	42
3.2. Đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 – 2018 .....	43
3.2.1. Khái quát quy hoạch sử dụng đất của thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2020 .....	43
3.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 – 2018 .....	47

3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 – 2018 .....	50
3.3. Đánh giá của cán bộ và người sử dụng đất về quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2018 .....	53
3.3.1. Đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2018 .....	53
3.3.2. Đánh giá về chính sách tái định cư khi thu hồi đất.....	55
3.3.3. Đánh giá về những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác QHSDD và áp dụng các văn bản mới liên quan đến QHSDD theo ý kiến của cán bộ quản lý.....	58
3.4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến năm 2020.....	59
3.4.1. Diện tích đất quy hoạch phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của địa phương .....	60
3.4.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong phương án quy hoạch...	66
3.5. Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường và đề xuất các giải pháp nâng cao công tác quy hoạch sử dụng đất.....	68
3.5.1. Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội và môi trường.....	68
3.5.2.Đề xuất các giải pháp nâng cao công tác quy hoạch sử dụng đất.....	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	75
1. Kết luận .....	75
2. Kiến nghị .....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	78

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

BTNMT	: Bộ Tài nguyên môi trường
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
NĐ	: Nghị định
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
TN & MT	: Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân



**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020 .....	44
Bảng 3.2. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Thanh Hóa.....	48
giai đoạn 2016 – 2018 .....	48
Bảng 3.3. Kết quả thực hiện sau điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã được duyet của thành phố Thanh Hóa đến năm 2018.....	50
Bảng 3.4. Tính hợp lý và việc quản lý quy hoạch của thành phố Thanh Hóa theo ý kiến người dân trên địa bàn.....	54
Bảng 3.5. Chính sách bố trí tái định cư khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo phiếu điều tra .....	55
Bảng 3.6. Những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác QHSDD và áp dụng các Văn bản mới liên quan đến QHSDD .....	58
Bảng 3.7. Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2020 .....	60
Bảng 3.8. Phương án quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp đến năm 2020.....	61
Bảng 3.9. Diện tích trước và sau Điều chỉnh quy hoạch .....	66

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Việc sử dụng đất liên quan chặt chẽ tới mọi hoạt động của từng ngành và từng lĩnh vực, quyết định đến hiệu quả sản xuất và sự sống còn của từng người dân cũng như vận mệnh của cả quốc gia. Chính vì vậy Đảng và Nhà nước ta luôn coi đây là vấn đề bức xúc cần được quan tâm hàng đầu. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 quy định: *“Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả”*.(Chương II, Điều 18). Luật Đất đai năm 2013 quy định nội dung, trách nhiệm, thẩm quyền lập và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất. Luật đất đai 2013 quy định rất rõ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Bên cạnh đó trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất còn bộc lộ nhiều bất cập. Thủ tướng cũng thẳng thắn chỉ rõ: *“Việc lập, thẩm định, xét duyệt, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các kế hoạch có sử dụng đất chưa tốt. Chất lượng quy hoạch chưa cao, nhiều trường hợp chưa sát thực tế, tính khả thi thấp. Tình trạng quy hoạch “treo”, dự án “treo”, nhiều vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đang gây bức xúc trong dư luận xã hội, ảnh hưởng xấu đến ổn định sản xuất, đời sống của nhân dân ở nhiều nơi, làm chậm tiến độ triển khai nhiều dự án đầu tư và gây lãng phí đất đai. Hiện tượng vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều, nhất là trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”*.

Nhu cầu tăng trưởng kinh tế cao sẽ gây áp lực mạnh đối với đất đai và dễ dẫn đến tình trạng rối loạn trong khai thác sử dụng đất nhất là ở những nơi có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, có nhiều cơ hội tiếp nhận đầu tư và chuyển dịch cơ cấu lao động. Trong thời gian qua được sự đầu tư của Nhà nước, thành phố Thanh Hóa luôn quan tâm và chỉ đạo các cấp, các ngành thực hiện tốt công