

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



LÊ THỊ THU QUYÊN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2011 - 2018 VÀ ĐỊNH HƯỚNG
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020 TẠI 3 ĐƠN VỊ PHƯỜNG XÃ
PHÍA NAM SÔNG ĐÀO, THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH,
TỈNH NAM ĐỊNH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2019

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



LÊ THỊ THU QUYÊN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2011 - 2018 VÀ ĐỊNH HƯỚNG
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020 TẠI 3 ĐƠN VỊ PHƯỜNG XÃ
PHÍA NAM SÔNG ĐÀO, THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH,
TỈNH NAM ĐỊNH**

**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: PGS. TS. Lương Văn Hinh

Thái Nguyên, năm 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Lê Thị Thu Quyên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn cô giáo **PGS. TS. Lương Văn Hình** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên - trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND các xã Nam Vân, xã Nam Phong, phường Cửa Nam thành phố Nam Định, Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê, phòng Quản lý Đô thị, phòng Kinh tế thành phố Nam Định đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Thị Thu Quyên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học về quy hoạch sử dụng đất	5
1.1.1. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất.....	5
1.1.2. Những nguyên tắc cơ bản của quy hoạch sử dụng đất	11
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	12
1.3. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực đề tài ở trong và ngoài nước	14
1.3.1. Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên Thế giới	14
1.3.2. Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam	16
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	24
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.2.1. Đánh giá sơ lược tình hình cơ bản của 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định;.....	24
2.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 -2018 của 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định;.....	24
2.2.3. Xây dựng diwnj hướng kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cho 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định;	24
2.2.4. Các giải pháp thực hiện kế hoạch hoạch sử dụng đất.....	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu	24
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập thông tin tài liệu, số liệu thứ cấp.....	24

2.3.2. Phương pháp đánh giá có sự tham gia (điều tra số liệu sơ cấp)	25
2.3.3. Phương pháp thống kê.	26
2.3.4 Phương pháp so sánh	26
2.3.5. Phương pháp tổng hợp, phân tích	26
2.3.6. Phương pháp xử lý các tài liệu, số liệu thống kê thu thập được phục vụ cho nghiên cứu đề tài.....	26
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	27
3.1. Kết quả đánh giá sơ lược về tình hình cơ bản của 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội.....	31
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định giai đoạn 2011 - 2018.....	33
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....	33
3.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 -2018 của 3 đơn vị phường xã phía nam Sông Đào thành phố Nam Định.....	36
3.3. Đánh giá của người sử dụng đất về quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2018	43
3.3.1. Đánh giá công tác quy hoạch sử dụng đất của 03 xã phường giai đoạn 2011 - 2018	43
3.3.2. Đánh giá về kết quả thực hiện so với quy hoạch sử dụng đất và đơn giá bồi thường	44
3.3.3. Đánh giá về chính sách tái định cư khi thu hồi đất	46
3.3.4. Đánh giá về ảnh hưởng của phương án quy hoạch sử dụng đất đến sự phát triển kinh tế và các vấn đề xã hội của địa phương.....	47
3.4. Xây dựng định hướng kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020	49
3.4.1. Quan điểm và định hướng sử dụng đất đến năm 2020	49
3.4.2. Định hướng kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020	50

3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp.....	56
3.5.1. Những thuận lợi	56
3.5.2. Những khó khăn, tồn tại	57
3.5.3. Nguyên nhân của tồn tại	58
3.5.4. Đề xuất giải pháp nhằm thực hiện có hiệu quả quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt.....	59
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	64
1. Kết luận.....	64
2. Đề nghị.....	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	67

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài Nguyên Môi Trường
BĐDC	: Bản đồ địa chính
CBQL	: Cán bộ quản lý
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
NSĐĐ	: Người sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng Đăng ký
VPĐKQSĐĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Tình hình sử dụng đất năm 2018 của 3 đơn vị.....	33
Bảng 3.2: Diện tích đất nông nghiệp năm 2018 của 3 đơn vị	34
Bảng 3.3: Diện tích đất phi nông nghiệp năm 2018 của 3 đơn vị	35
Bảng 3.4: Diện tích đất chưa sử dụng năm 2018 của 3 đơn vị.....	36
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất 03 phường, xã giai đoạn 2011 - 2018 (ĐVT ha)	38
Bảng 3.6. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất Nông nghiệp 03 phường, xã giai đoạn 2011 - 2018 (ĐVT ha).....	41
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất Phi nông nghiệp 03 phường, xã giai đoạn 2011 - 2018 (ĐVT ha)	42
Bảng 3.8. Đánh giá của người dân về tính hợp lý và việc quản lý quy hoạch .	43
Bảng 3.9. Đánh giá của người dân về giá bồi thường và kết quả thực hiện quy hoạch	45
3.3.3. Đánh giá về chính sách tái định cư khi thu hồi đất	46
Bảng 3.10. Chính sách bố trí tái định cư khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo phiếu điều tra.....	46
Bảng 3.11. Đánh giá ảnh hưởng phương án QH đến sự phát triển KTXH	48
Bảng 3.12. Những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác QHSDD	48
Bảng 3.13: Kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2020	51
Bảng 3.14. Kế hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp đến năm 2020	53

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 hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng,... là nguồn vốn, nguồn nội lực trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay. Nhưng đất đai là nguồn tài nguyên có hạn, việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên này vào việc phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương và cả nước một cách khoa học và đạt hiệu quả cao là vô cùng quan trọng và có ý nghĩa to lớn.

Ngày nay quá trình đô thị hoá diễn ra với tốc độ nhanh, cùng với sức ép về dân số, nhu cầu về đất ở, đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngày càng tăng, nhiều diện tích đất nông nghiệp đã phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp. Trước tình hình đó, một vấn đề đặt ra là phải có biện pháp sử dụng tài nguyên đất một cách hợp lý nhằm đảm bảo tính tiết kiệm hiệu quả và bền vững đáp ứng nhu cầu cho sự phát triển trong tương lai. Biện pháp thích hợp nhất là quản lý và sử dụng đất một cách có quy hoạch, kế hoạch. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò và chức năng rất quan trọng, nó tạo ra những điều kiện lãnh thổ cần thiết để tổ chức sử dụng đất có hiệu quả cao. Theo Điều 6 Luật Đất đai 2013 thì các nguyên tắc sử dụng đất là: “1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất; 2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh”.

Để có được phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với thực tế, đảm bảo tính khả thi thì việc phân tích, đánh giá được đầy đủ kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn thời kỳ trước là một trong những nhiệm vụ quan trọng không thể thiếu của các nhà quy hoạch, các nhà quản lý là phải tìm ra những mặt được, những tồn tại và các