

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**TRẦN NGỌC DOANH**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG  
ĐẤT HUYỆN NGHĨA HÙNG, TỈNH NAM ĐỊNH GIAI ĐOẠN  
2016-2018, LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2019,  
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2020**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**TRẦN NGỌC DOANH**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG  
ĐẤT HUYỆN NGHĨA HÙNG, TỈNH NAM ĐỊNH GIAI ĐOẠN  
2016-2018, LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2019,  
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 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. Hà Xuân Linh**

**Thái Nguyên - 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

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

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 đã được ghi rõ nguồn gốc.

**Thái Nguyên, ngày 15 tháng 6 năm 2019**

**Tác giả luận văn**

**Trần Ngọc Doanh**

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin chân thành cảm ơn đến Ban Giám hiệu, Phòng đào tạo cùng các thầy giáo, cô giáo người đã giảng dạy, đào tạo và hướng dẫn em; đặc biệt là thầy giáo TS. Hà Xuân Linh, người đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian thực tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp một cách tốt nhất.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ, công chức viên chức Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Nghĩa Hưng; 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, động viên, khuyến khích tôi hoàn thành luận văn.

***Tôi xin chân thành cảm ơn !***

*Thái Nguyên, ngày 15 tháng 6 năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Trần Ngọc Doanh**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài. ....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	4
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	4
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	4
<b>Chương 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	5
1.1.1. Những chức năng chủ yếu của đất đai .....	5
1.1.2. Đất đai và sự phát triển kinh tế, xã hội .....	6
1.1.3. Những yếu tố quan hệ đến việc sử dụng đất .....	7
1.1.4. Xu thế phát triển trong tiến trình sử dụng đất.....	10
1.1.5. Quan điểm sử dụng đất .....	10
1.2. Cơ sở khoa học về quy hoạch sử dụng đất.....	12
1.2.1. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất .....	12
1.2.2. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	16
1.3. Cơ sở pháp lý và tầm quan trọng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	19
1.3.1. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	19
1.3.2. Ý nghĩa, tầm quan trọng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	22
1.4. Tổng quan kết quả nghiên cứu trên thế giới và Việt Nam.....	23
1.4.1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới .....	23
1.4.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Việt Nam.....	25
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>33</b>

2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến quy hoạch sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định giai đoạn 2016-2018, để từ đó lập ra kế hoạch sử dụng đất năm 2019.....	33
2.2.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất đai .....	33
2.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định giai đoạn 2016-2018.....	34
2.2.4. Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Nghĩa Hưng tỉnh Nam Định .....	34
2.2.5. Đánh giá chung về kết quả thực hiện quy hoạch .....	34
2.2.6. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao khả năng tổ chức thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 .....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	35
2.3.2. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý tổng hợp .....	36
2.3.3. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	36
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Nghĩa Hưng .....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	41
3.1.3. Nhận xét .....	48
3.2. Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất đai huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2016-2018.....	51
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai .....	51
3.2.3. Biến động đất đai của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2016-2018.....	60

3.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định giai đoạn 2016-2018 .....	62
3.3.1. So sánh chỉ tiêu quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2018, định hướng đến năm 2020 .....	62
3.3.2. Đánh giá kết quả thực hiện Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định giai đoạn 2016- 2018.....	63
3.4. Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Nghĩa Hưng tỉnh Nam Định .....	72
3.4.1. Phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong năm 2019.....	72
3.4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất trong năm 2019 huyện Nghĩa Hưng.....	75
3.4.3. Kế hoạch đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong năm 2019 huyện Nghĩa Hưng .....	76
3.5. Đánh giá chung về kết quả thực hiện quy hoạch .....	77
3.5.1 Những thuận lợi trong việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất.	77
3.5.2. Những tồn tại và nguyên nhân trong việc lập quy hoạch sử dụng đất..	78
3.5.3 Những tồn tại và nguyên nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất .....	80
3.6. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao khả năng tổ chức thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020.....	81
3.6.1. Giải pháp về chính sách .....	81
3.6.2 Giải pháp tăng cường vốn đầu tư.....	82
3.6.3. Giải pháp tăng cao sự hiểu biết, ý thức người dân về thực hiện quy hoạch .....	82
3.6.4 Giải pháp nâng cao chất lượng phương án quy hoạch sử dụng đất .....	83
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>85</b>
1. Kết luận .....	85

2. Đề nghị .....	87
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>88</b>

### **DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2018 .....	56
Bảng 3.2. Biến động đất đai của huyện Nghĩa Hưng giai đoạn 2016 - 2018 .	60
Bảng 3.3. So sánh chỉ tiêu quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2018, định hướng đến năm 2020.....	62
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2018 so với các chỉ tiêu đã được duyệt trong quy hoạch sử dụng đất huyện Nghĩa Hưng .....	64
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2018 huyện Nghĩa Hưng .....	68
Bảng 3.6. Kết quả việc thực hiện đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng .....	69
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất theo hạng mục công trình, dự án theo một số loại đất .....	70
Bảng 3.8. Phân bố, cơ cấu diện tích các loại đất trong năm 2019 của kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nghĩa Hưng .....	73
Bảng 3.9. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong năm 2019 huyện Nghĩa Hưng .....	75
Bảng 3.10. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng trong năm 2019 huyện Nghĩa Hưng .....	76



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài.

Ngày nay, sử dụng nguồn tài nguyên đất đai hợp lý và hiệu quả đang là mối quan tâm của toàn xã hội. Bởi đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất, lại là công cụ sản xuất, chứa đựng môi trường sống của con người, xây dựng cơ quan công trình sự nghiệp phục vụ quá trình phát triển, nhất là quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước hiện nay. Quá trình phát triển kinh tế của một địa phương luôn gắn liền với chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong một thời kỳ nhất định, trong đó quy hoạch sử dụng đất là một nội dung quan trọng không thể thiếu. Việc sử dụng đất liên quan chặt chẽ đến mọi hoạt động của từng ngành, từng lĩnh vực, quyết định đến hiệu quả sản xuất và sự sống còn của người dân cũng như vận mệnh của cả quốc gia. Vì vậy quy hoạch sử dụng đất là một yêu cầu đặc biệt quan trọng để sắp xếp quỹ đất cho các lĩnh vực và đối tượng sử dụng hợp lý, có hiệu quả phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, giữ vững quốc phòng - an ninh, tránh sự chồng chéo gây lãng phí trong việc sử dụng đất, hạn chế sự hủy hoại đất, phá vỡ môi trường sinh thái, không chỉ cho trước mắt mà cả lâu dài. Chính vì vậy Đảng và Nhà nước ta luôn coi đây là vấn đề cần được quan tâm hàng đầu, một nội dung quan trọng để quản lý Nhà nước về đất đai. Hiến pháp quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước có quyền định đoạt về đất đai và điều tiết các nguồn thu từ việc sử dụng đất.

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Điều 54, Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp

luật”. Theo Điều 3, Luật đất đai năm 2013 “Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế-xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định”. Luật Đất đai năm 2013 tại Điều 22 Khoản 4 quy định "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quản lý Nhà nước về đất đai". Công tác lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên phạm vi cả nước luôn được quan tâm triển khai rộng khắp và đã đạt được một số kết quả nhất định trong những năm gần đây, đặc biệt là sau khi Luật Đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, tại mỗi địa phương, quá trình triển khai lập và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập. Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) được thực hiện theo các quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Luật đất đai năm 2013 quy định không thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã. Ngoài ra, việc lập quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án, công trình xây dựng ở các cấp thiếu đồng bộ, chưa thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, giữa quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết.

Nghĩa Hưng là một trong 9 huyện của tỉnh Nam Định, đất đai chủ yếu là đất phù sa do hệ thống sông Hồng bồi đắp, có lợi thế 3 mặt giáp sông và một mặt giáp biển do đó có lợi thế về giao thông và kinh tế biển. Cùng với sự phát triển của cả tỉnh thì huyện Nghĩa Hưng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ra quyết định thực hiện phương án quy hoạch do Phòng Tài nguyên Môi trường huyện phối hợp với các phòng chức năng xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, việc thực hiện kế hoạch sử