

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



XA QUỐC CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020 HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



XA QUỐC CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020 HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS NGUYỄN THỊ LỢI

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu nghiêm túc của cá nhân tôi, được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu các văn bản pháp lý, kiến thức chuyên môn, điều tra nghiên cứu khảo sát tình hình thực tiễn, phân tích số liệu và đặc biệt dưới sự hướng dẫn khoa học của cô giáo ***TS. Nguyễn Thị Lợi***

Các số liệu và những kết quả trong luận văn là trung thực, các giải pháp đưa ra xuất phát từ thực tiễn và kinh nghiệm, chưa từng được công bố dưới bất cứ hình thức nào trước khi trình, bảo vệ và công nhận bởi “Hội đồng Đánh giá luận văn tốt nghiệp Thạc sỹ Quản lý đất đai”

Tác giả luận văn

Xa Quốc Cường

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn cô giáo ***TS. Nguyễn Thị Lợi***, Đại học Nông Lâm - Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý, giúp đỡ chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo và tập thể cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thống kê; UBND huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Xa Quốc Cường

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Yêu cầu nghiên cứu của đề tài.....	3
4. Ý nghĩa của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài	4
1.1.1. Các căn cứ pháp lý của đề tài	4
1.1.2. Cơ sở khoa học và lý luận về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	8
1.1.3. Các quy định về công tác Điều chỉnh quy hoạch và lập kế hoạch hàng năm cấp huyện.....	12
1.1.4. Cơ sở khoa học về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	17
1.2. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực đề tài ở trong và ngoài nước	24
1.2.1. Các nghiên cứu ngoài nước	24
1.2.2. Các nghiên cứu trong nước	26
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	32
2.1.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	32
2.1.2. Thời gian nghiên cứu.....	32
2.2. Nội dung nghiên cứu	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu	33
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp	33
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp.....	33
2.3.3. Phương pháp xử lý các tài liệu, số liệu thống kê thu thập được phục vụ cho nghiên cứu đề tài.....	34
2.3.4. Phương pháp tổng hợp, so sánh, phân tích và viết báo cáo.....	34

CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1. Kết quả đánh giá sơ lược về tình hình cơ bản của huyện Bình Chánh.....	36
3.1.1. Đánh giá sơ lược điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh	36
3.1.2. Đánh giá tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai của huyện Bình Chánh.....	46
3.1.3. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản.....	47
3.1.4. Việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	47
3.1.5. Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất	48
3.1.6. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện.....	48
3.1.7. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	49
3.1.8. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất	49
3.1.9. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	50
3.1.10. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai	50
3.1.11. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai	50
3.1.12. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất	51
3.1.13. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	51
3.1.14. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.....	51
3.1.15. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.....	52
3.1.16. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai	52
3.1.17. Quản lý hoạt động dịch vụ công về đất đai	52
3.2. Kết quả đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 của huyện Bình Chánh	53
3.2.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Chánh từ năm 2011 – 2015	53
4.2.3. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015)	59

3.3. Đánh giá kết quả Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cho huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.....	61
3.3.1. Kết quả điều chỉnh phân bổ đất đai cho các mục đích trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020.....	61
3.3.2. Kết quả điều chỉnh phân bổ đất đai cho các xã, phường trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020.....	63
3.3.3. Tổng hợp các hạng mục công trình được đưa vào thực hiện trong kỳ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020...	66
3.4. Điều tra đánh giá ý kiến người dân về tình hình Điều chỉnh và thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh	78
3.4.1. Ý kiến đánh giá của người dân về tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2011 -2015	78
3.4.2. Ý kiến đánh giá của người dân về phương án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 -2020 huyện Bình Chánh	79
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp	80
3.5.1. Những thuận lợi.....	80
3.5.2. Những khó khăn	81
3.5.3. Một số giải pháp	82
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	91
PHIẾU ĐIỀU TRA	92

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Biến động sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2015 huyện Bình Chánh.....	53
Bảng 3.2: Biến động sử dụng đất phi nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2015 huyện Bình Chánh.....	55
Bảng 3.3: Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 được phân bổ trên địa bàn huyện Bình Chánh.....	61
Bảng 3.4: Kết quả phân bổ diện tích vào mục đích nhóm đất nông nghiệp cho các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020.....	63
Bảng 3.5: Kết quả phân bổ diện tích vào mục đích nhóm đất phi nông nghiệp cho các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020.....	64
Bảng 3.6: Kết quả xác định quỹ đất phân bổ theo các Khu chức năng trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 -2020.....	65
Bảng 3.7: Danh mục công trình, dự án đất quốc phòng.....	66
Bảng 3.8: Danh mục công trình, dự án đất an ninh.....	67
Bảng 3.9: Danh mục công trình, dự án đất khu công nghiệp.....	68
Bảng 3.10: Danh mục công trình, dự án đất cụm công nghiệp.....	69
Bảng 3.11: Danh mục công trình, dự án đất thương mại - dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.....	71
Bảng 3.12: Danh mục công trình, dự án đất phát triển hạ tầng.....	72
Bảng 3.13: Danh mục công trình, dự án quy hoạch đất ở đến năm 2020 huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.....	73
Bảng 3.14: Danh mục công trình, dự án Quy hoạch đất xây dựng trụ sở cơ quan huyện Bình Chánh đến năm 2020.....	76
Bảng 3.15: Danh mục công trình, dự án đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.....	77
Bảng 3.16: Danh mục công trình, dự án đất khu vui chơi, giải trí công cộng.....	77
Bảng 3.17: Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về tính hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 – 2015 huyện Bình Chánh.....	78
Bảng 3.18: Tổng hợp kết quả ý kiến đánh giá của người dân về phương án Điều chỉnh quy hoạch các khu chức năng giai đoạn 2016 -2020 huyện Bình Chánh.....	79

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

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 chông 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.

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.

Luật Đất đai năm 2013 khẳng định việc lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn được cụ thể hóa trong Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên