

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

NGUYỄN THẾ HOÀN

ĐỀ TÀI:

**ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2006-2010
CỦA KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

Thái Nguyên - 2011

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

NGUYỄN THẾ HOÀN

ĐỀ TÀI:

**ĐÁNG GIÁ VIỆC QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2006-2010
CỦA KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

**CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
MÃ SỐ: 60.62.16**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên- Năm 2011

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992, tại Chương II, Điều 18 quy định: “*Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả*” [2], [10].

Luật Đất đai 2003 đã dành 10 điều, từ Điều 21 đến Điều 30 quy định về nguyên tắc, nội dung, trình tự, thẩm quyền lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp [3].

Nhận thức được vai trò và tầm quan trọng của quy hoạch sử dụng đất, nhiều địa phương trong cả nước đã nghiêm túc tổ chức triển khai công tác này. Đến nay, đã có 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (100%), 505/753 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (67%) và 6.865/12.588 xã, phường, thị trấn (54,5%) hoàn thành công tác lập quy hoạch sử dụng đất. Nhiều địa phương đã và đang triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015 [2], [10].

Về mặt số lượng có thể thấy, mặc dù còn gặp nhiều khó khăn nhưng với sự nỗ lực rất lớn của các địa phương, việc lập quy hoạch sử dụng đất đã được triển khai trên diện rộng và khá đồng bộ, đặc biệt là ở cấp tỉnh và cấp huyện. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân, công tác lập quy hoạch, tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, quản lý và giám sát quy hoạch ở nhiều địa phương chưa được quan tâm đúng mức; kết quả của nhiều dự án quy hoạch đạt được là rất thấp; tình trạng quy hoạch “treo”, quy hoạch “ảo” đang là tâm điểm chú ý của dư luận xã hội. Vì vậy việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch để kịp thời đưa ra những giải pháp nhằm chấn chỉnh lại công tác quy hoạch, nâng cao khả năng thực thi của các dự án quy hoạch sử dụng đất hiện nay là việc làm bức thiết.

Thực hiện Luật Đất đai 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất [3], [4], [18].

Hiện nay, thành phố Thái Nguyên gồm 19 phường và 9 xã. Trong đó, khu vực trung tâm gồm 5 phường loại 1, đó là: Trung Vương, Hoàng Văn Thụ, Phan Đình Phùng, Quang trung và Đồng Quang. Các phường này là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa-xã hội của tỉnh và thành phố. Thành phố Thái Nguyên đã lập phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của các phường khu vực trung tâm. Đến nay đã là năm cuối của kỳ quy hoạch cần có những nghiên cứu, đánh giá, nhìn nhận lại một cách toàn diện hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất. đồng thời chỉ ra những hạn chế, tồn tại, nguyên nhân và giải pháp khắc phục cho quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015; đảm bảo cho quỹ đất đai của thành phố Thái Nguyên được quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả và bền vững.

Xuất phát từ những vấn đề trên, việc thực hiện đề tài: ***“Đánh giá quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên”*** là cần thiết.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

2.1. Mục tiêu tổng quát của đề tài

Đánh giá việc quản lý và thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên để thấy được những việc đã làm tốt trong công tác quản lý và thực hiện quy hoạch cũng như những việc chưa làm được đúng trong công tác này của thành phố Thái Nguyên, đồng thời chỉ ra những khó khăn, tồn tại và đề xuất giải pháp khắc phục.

2.2. Mục tiêu cụ thể của đề tài

Đề tài nhằm 2 nhóm mục tiêu cụ thể sau:

1- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-1010 của khu vực 5 phường trung tâm thành phố Thái Nguyên theo số liệu thứ cấp, gồm:

- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch tính theo loại đất
- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch tính theo đơn vị hành chính
- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch chung của cả khu vực 5 phường trung tâm

2- Đánh giá được việc quản lí và thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-1010 của khu vực 5 phường trung tâm thành phố Thái Nguyên theo số liệu sơ cấp, gồm:

- Đánh giá được việc quản lí quy hoạch theo phiếu điều tra
- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch theo từng nhóm đối tượng điều tra khác nhau
- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch theo từng địa bàn điều tra
- Đánh giá được việc thực hiện quy hoạch chung của cả khu vực 5 phường trung tâm theo phiếu điều tra

3. Yêu cầu của đề tài

Đề tài cần đáp ứng được các yêu cầu sau:

- 3.1- Đánh giá phải chính xác, khách quan;
- 3.2- Đánh giá theo nhiều góc độ khác nhau: theo sự chu chuyển các loại đất, theo thời gian; theo số liệu thứ cấp, theo số liệu sơ cấp;
- 3.3- Các giải pháp đề xuất phải phù hợp với thực tế ở địa phương và có tính khả thi cao.

PHẦN 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Bất kể một việc gì khi làm cũng cần tổng kết, đánh giá việc đó ở giai đoạn trước hoặc những việc tương tự đã làm trước đây để rút kinh nghiệm. Trong quản lý đất đai cũng vậy, khi lập quy hoạch sử dụng đất phải đánh giá việc quản lý và thực hiện quy hoạch ở giai đoạn trước. Hơn nữa, quy hoạch sử dụng đất là việc sắp xếp, phân bổ đất đai cho tương lai nên khó có thể thực hiện được đúng tất cả theo quy hoạch đã đặt ra. Vì vậy, đánh giá công tác quản lý và thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất là việc làm cần thiết ở tất cả các địa phương.

1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài

Cũng như các thành phố trung tâm khu vực khác, thành phố Thái Nguyên hiện đang là đô thị loại 1, là trung tâm khu vực miền núi và trung du phía Đông Bắc. Đánh giá việc quản lý và thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất là việc làm định kỳ của các địa phương theo quy định của pháp luật khi chuẩn bị lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn mới. Thái Nguyên là một tỉnh đang phát triển. Trong giai đoạn 2006 đến 2010, tỉnh đặc biệt chú ý đến việc xây dựng thành phố Thái Nguyên từ đô thị loại 2 phát triển thành đô thị loại 1. Điều này cũng góp phần làm cho việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên càng khó đúng như đã lập vào đầu kỳ quy hoạch. Vì vậy, đánh giá việc quản lý và thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên là hết sức cần thiết.

1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài

Để đánh giá việc quản lý và thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của khu vực 5 phường trung tâm thành phố Thái Nguyên cần phải dựa vào các văn bản quy phạm pháp luật sau:

1.1.3.1. Nhóm các văn bản của trung ương

- Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992, Điều 17, 18.
- Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003.
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003.
- Quyết định số 10/2005/QĐ-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành định mức kinh tế, kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Thông tư số 04/2006/TT-BTNMT ngày 22 tháng 5 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn phương pháp tính đơn giá dự toán, xây dựng dự toán kinh phí thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- Quyết định số 100/2008/QĐ-TTg ngày 25 tháng 7 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên đến năm 2020.
- Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
- Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.
- Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.1.3.2. Nhóm các văn bản của địa phương Thái Nguyên

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2006-2010 và định hướng sử dụng đất đến năm 2020 phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2007.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2010) phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của UBND thành phố Thái Nguyên năm 2011.

- Quyết định số 2967/2007/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2007 về việc phê duyệt đơn giá dự toán sản phẩm, lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2008 về việc ban hành đơn giá bồi thường cây cối hoa màu gắn liền với đất khi Nhà nước thu đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 50/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2008 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 3033/2007/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2007 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2008.

- Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2008 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2009.

- Quyết định số 37/2009/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2008 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2010.

- Quyết định số 01/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Nghị quyết số 26/2009/NQ-HĐND ngày 22 tháng 12 năm 2009 của HĐND tỉnh Thái Nguyên Khóa 11 kì họp thứ 13 về thông qua chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

1.2. KHÁI QUÁT VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.2.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất

Hiện nay có rất nhiều ý kiến, định nghĩa, khái niệm khác nhau về quy hoạch sử dụng đất. Mặc dù có rất nhiều cách diễn đạt khác nhau nhưng nhìn chung đều cho rằng quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và đảm bảo về mặt môi trường.

Trước kia QHSDĐĐ được hiểu chỉ là những công việc đơn thuần như: Đo vẽ bản đồ, sắp xếp lại trật tự sử dụng đất. Ngày nay, quy hoạch sử dụng đất là một hiện tượng kinh tế - xã hội có tính chất đặc thù. Đây là một hoạt động vừa mang tính khoa học, vừa mang tính pháp lý của một hệ thống các biện pháp kỹ thuật, kinh tế, xã hội được xử lý bằng các phương pháp phân tích tổng hợp về sự phân bố hợp lý của các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, có những đặc trưng của tính phân dị giữa các cấp vùng lãnh thổ theo quan điểm tiếp cận hệ thống để hình thành các phương án tổ chức lại việc sử dụng đất đai theo pháp luật của Nhà nước. Bản thân nó được coi là các giải pháp định vị cụ thể của tổ chức phát triển kinh tế, xã hội trên một vùng lãnh thổ nhất định, cụ thể là đáp

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên *<http://www.lrc-tnu.edu.vn>*