

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

**NGUYỄN THỊ THUY**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH,  
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHƯỜNG CAO XANH,  
THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH  
GIAI ĐOẠN 2006 - 2010**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 62 16**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

*Người hướng dẫn : PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông*

*Thái Nguyên, năm 2012*

## **LỜI CAM ĐOAN**

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

Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Thủy**

## LỜI CẢM ƠN

Luận văn tốt nghiệp có ý nghĩa vô cùng quan trọng, đây là thời gian để mỗi học viên cao học củng cố và vận dụng những kiến thức đã học, đồng thời tiếp nhận thêm những kiến thức ngoài thực tế.

Để hoàn thành luận văn và có kết quả như ngày hôm nay em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông** – giảng viên khoa tài nguyên và môi trường đã tận tình hướng dẫn em trong suốt quá trình thực tập và hoàn thành luận văn này.

Em xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên; đặc biệt là các thầy, cô giáo khoa sau đại học, khoa tài nguyên và môi trường đã quan tâm, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho em trong suốt quá trình học tập và rèn luyện tại trường.

Xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của lãnh đạo, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thống kê, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Đội Thanh tra xây dựng và Trật tự đô thị thành phố Hạ Long; Chủ tịch Ủy ban nhân dân, cán bộ địa chính và xây dựng các phường trên địa bàn Thành phố đã tạo điều kiện cho tác giả thu thập số liệu và những thông tin cần thiết liên quan phục vụ quá trình thực hiện Luận văn này.

Một lần nữa xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, tháng 9 năm 2012*

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Thủy**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU.....</b>	<b>I</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận về đất đai.....	4
1.1.1. Đất đai và các chức năng của đất đai.....	4
1.1.2. Những xu thế phát triển sử dụng đất.....	5
1.2. Tổng quan những vấn đề về quy hoạch sử dụng đất.....	8
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm quy hoạch sử dụng đất .....	8
1.2.2. Những căn cứ pháp lý của quy hoạch sử dụng đất .....	9
1.2.3. Các loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	12
1.2.4. Nhiệm vụ và nội dung của quy hoạch sử dụng đất.....	15
1.3. Tình hình nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất trên thế giới.....	16
1.3.1. Quy hoạch sử dụng đất ở các nước châu Âu .....	17
1.3.2. Quy hoạch sử dụng đất ở các nước châu Á .....	18
1.4. Tình hình nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam .....	20
1.5. Những vấn đề về đánh giá thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất .....	26
1.5.1. Nhận thức vai trò và các biện pháp nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất ở nước ta trong thời kỳ mới .....	26
1.5.2. Vị trí của công tác quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất quốc gia.....	28
1.5.3. Các yêu cầu nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất .....	29
<b>Chương 1: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>33</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	33
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	33
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.3.1. Điều tra đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	33
2.3.2. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai .....	33
2.3.3. Khái quát phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phường Cao Xanh giai đoạn 2006 – 2010.....	34

2.3.4. Đánh giá kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 trên địa bàn phường Cao Xanh thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh .....	34
2.3.5. Đánh giá kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 trên địa bàn phường Cao Xanh.....	34
2.3.6. Những tồn tại và giải pháp khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của phường Cao Xanh .....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>37</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa bàn nghiên cứu .....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	41
3.1.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập.....	43
3.1.4. Thực trạng phát triển đô thị - khu dân cư đô thị.....	44
3.1.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội .....	45
3.1.6. Ảnh hưởng việc phát triển kinh tế xã hội đến môi trường.....	46
3.1.7. Đánh giá chung .....	48
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai Phường Cao Xanh giai đoạn 2006 - 2010 .....	50
3.2.1. Thực trạng công tác quản lý đất đai của phường Cao Xanh giai đoạn 2006 - 2010 .....	50
3.2.2. Những kết quả đạt được và những tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai .....	52
3.2.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010.....	53
3.3. Khái quát phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010.....	56
3.3.1. Phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010.....	56
3.3.2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm (2006 -2010 .....	59
3.4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất phường Cao Xanh giai đoạn 2006 - 2010 .....	60
3.4.1. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch đất nông nghiệp.....	61
3.4.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp .....	62
3.4.3. Đánh giá kết quả thực hiện đưa vào sử dụng đất chưa sử dụng .....	66
3.5. Đánh giá công tác thực hiện kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010.....	67
3.6. Đánh giá việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 – 2010 của phường Cao Xanh theo ý kiến người sử dụng.....	76
3.6.1. Đánh giá công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường Cao Xanh giai đoạn 2006 – 2010 theo ý kiến người sử dụng .....	76

3.6.2. Đánh giá tính hợp lý và kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất của phường Cao Xanh giai đoạn 2006 – 2010 theo nhóm đối tượng điều tra	78
3.7. Những tồn tại và giải pháp khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của phường Cao Xanh .....	82
3.7.1. Những khó khăn, tồn tại trong việc quản lí và thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 của phường Cao Xanh .....	82
3.7.2. Những giải pháp khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả quản lí và thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 của phường Cao Xanh .....	83
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>86</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>88</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

CN	: Công nghiệp
CTSN	: Công trình sự nghiệp
ĐCQH	: Điều chỉnh quy hoạch
ĐCQHSDĐ	: Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KCN	: Khu công nghiệp
KT-XH	: Kinh tế xã hội
MNCD	: Mặt nước chuyên dùng
NTTS	: Nuôi trồng thủy sản
QH	: Quy hoạch
QHSDĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
QLĐT	: Quản lý đô thị
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TTCN	: Trung tâm công nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010.....	54
Bảng 3.2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 phường Cao Xanh .....	57
Bảng 3.3. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2010.....	59
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp phường_Cao Xanh giai đoạn 2006-2010.....	60
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp phường_Cao Xanh giai đoạn 2006-2010.....	631
Bảng 3.6. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất chuyên dùng .....	643
Bảng 3.7. Tính hợp lý và việc quản lý quy hoạch của phường Cao Xanh theo ý kiến người sử dụng .....	64



## DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng đất phường Cao Xanh năm 2010 .....	53
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất phường Cao Xanh năm 2010 theo phương án quy hoạch giai đoạn 2006 – 2010 .....	56
Hình 3.3. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phường Cao Xanh đến năm 2010 so với hiện trạng năm 2006 .....	58
Hình 3.4. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất phường Cao Xanh theo phương án quy hoạch giai đoạn 2006 - 2010.....	58
Biểu đồ 3.5. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2010 .....	60
Hình 3.6. Đánh giá tính hợp lý của việc chuyển mục đích khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo nhóm đối tượng sử dụng .....	78
Hình 3.7. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất so với khi xây dựng phương án theo nhóm đối tượng sử dụng.....	80
Hình 3.8. Đánh giá đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất so với giá thị trường khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo nhóm đối tượng sử dụng .....	81
Hình 3.9. 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 .....	82

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình sản xuất nông nghiệp, đất đai là tư liệu sản xuất không thể thay thế. Sản xuất nông nghiệp liên quan chặt chẽ với đất, phụ thuộc vào độ phì nhiêu và quá trình sinh học tự nhiên của đất. Tuy vậy, đất đai là một nguồn tài nguyên có giới hạn số lượng, cố định về vị trí không gian, không thể di chuyển theo ý chí chủ quan của con người. Bên cạnh đó, Việt Nam là nước đất chật, người đông, dân số gia tăng nhanh làm cho nhu cầu lương thực, thực phẩm ngày càng lớn, gây ra áp lực không nhỏ đến đất đai. Vì vậy, sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hợp lý trên cơ sở hiệu quả, bền vững và cân đối quỹ đất cho phát triển các ngành công nghiệp, xây dựng hạ tầng, từng bước đáp ứng quá trình phát triển chung của đất nước là yêu cầu cấp thiết.

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”; Luật Đất đai năm 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.

Tuy nhiên, quy hoạch sử dụng đất mới chủ yếu dừng lại ở việc giải quyết, sắp xếp quỹ đất theo mục đích sử dụng đất, chưa căn cứ vào tiềm năng đất, chưa thực sự tính toán đầy đủ tới mục tiêu đạt hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường. Vấn đề này đã dẫn đến thực trạng đất sản xuất nông nghiệp còn manh mún, rừng tiếp tục bị tàn phá, diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bị xói mòn còn lớn. Đặc biệt là sử dụng đất tại các khu công nghiệp, doanh nghiệp, khu đô thị, công trình hạ tầng ở tình trạng vừa thừa, vừa thiếu quỹ đất, nhiều nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả gây ra việc sử dụng đất lãng phí, nhiều công trình không có trong quy hoạch sử dụng đất vẫn được triển khai thực hiện. Vì vậy, việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất để kịp thời đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao khả năng thực hiện của các phương án quy hoạch sử dụng đất hiện nay là rất cần thiết.