

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

ĐINH BÙI HẢI SƠN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN VÂN ĐỒN, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2007 – 2011**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: TS. HOÀNG VĂN HÙNG

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, 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.

Tài liệu tham khảo và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Đình Bùi Hải Sơn

LỜI CẢM ƠN

Với lòng biết ơn sâu sắc tôi xin chân thành cảm ơn TS. Hoàng Văn Hùng đã trực tiếp hướng dẫn chỉ bảo tận tình giúp tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng quản lý đào tạo Sau Đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường, đặc biệt các thầy, cô giáo trong Bộ môn Quy hoạch Tài nguyên Môi trường.

Tôi bày tỏ lời cảm ơn tới Ủy ban nhân dân huyện Vân Đồn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vân Đồn; anh chị em đồng nghiệp, gia đình, bạn bè đã động viên tạo mọi điều kiện tốt nhất để tôi hoàn thành luận văn này.

Tác giả luận văn

Đinh Bùi Hải Sơn

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu tổng quát.....	2
3. Mục tiêu cụ thể	2
4. Yêu cầu của đề tài.....	3
5. Ý nghĩa của đề tài	3
5.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu	3
5.2. Ý nghĩa trong thực tiễn.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Khái niệm và đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất.	4
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất	4
1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất đai	6
1.2. Nguyên tắc của quy hoạch sử dụng đất đai	8
1.2.1. Nguyên tắc của quy hoạch sử dụng đất đai	8
1.2.2. Các loại hình quy hoạch sử dụng đất đai.....	12
1.3. Một số lý luận về sử dụng đất hợp lý	13
1.3.1. Đất đai và chức năng của đất đai.....	13
1.3.2. Những lợi ích khác nhau về sử dụng đất	14
1.3.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến sử dụng đất.....	14
1.3.4. Sử dụng đất và các mục đích kinh tế, xã hội, môi trường.....	17
1.3.5. Quản lý bền vững tài nguyên đất.....	18
1.4. Tình hình quy hoạch và thực hiện quy hoạch ở một số nước trên thế giới	18
1.5. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt nam	20
1.5.1. Tình hình quy hoạch đất đai ở nước ta qua các thời kỳ	20
1.5.2. Công tác lập quy hoạch trên phạm vi cả nước	22
1.6. Tình hình quy hoạch sử dụng đất đai ở tỉnh Quảng Ninh.	24
1.7. Tình hình quy hoạch sử dụng đất đai ở huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	26
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu:.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu:	27

2.2. Nội dung nghiên cứu.	27
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh ảnh hưởng tới quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất	27
2.2.2. Đánh giá công tác quản lý và sử dụng đất của huyện Vân Đồn.....	27
2.2.3. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2007 - 2011	27
2.2.4. Đánh giá sự hiểu biết về công tác QHSDD và ý kiến của người dân trên địa bàn về tình hình thực hiện QHSDD giai đoạn 2007 - 2010 của huyện Vân Đồn .	28
2.2.5. Những tồn tại chủ yếu trong thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất, nguyên nhân, bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục.....	28
2.2.6. Đề xuất các giải pháp cho công tác thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai của phường trong giai đoạn tới	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu:.....	28
2.3.1. Điều tra, thu thập thông tin thứ cấp.....	28
2.3.2. Thu thập số liệu sơ cấp.....	29
2.3.3. Minh họa bằng biểu đồ, bản đồ, sơ đồ và đồ thị	29
2.3.4. Điều tra, khảo sát thực địa.....	29
2.3.5. Phân tích, tổng hợp.....	29
2.3.6. Phương pháp chuyên gia	29
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.	30
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên.....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội của huyện Vân Đồn.....	32
3.2. Đánh giá công tác quản lý và sử dụng đất của huyện Vân Đồn.....	36
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai.....	36
3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai.....	37
3.3. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2007 - 2011	40
3.3.1. Phương án quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	40
3.3.2. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	44
3.4. Đánh giá sự hiểu biết về công tác QHSDD và ý kiến của người dân trên địa bàn về tình hình thực hiện QHSDD giai đoạn 2007 - 2010 của huyện Vân Đồn .	56

3.4.1. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về công tác quy hoạch sử dụng đất...	56
3.4.2. Ý kiến của người dân trên địa bàn về công tác quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2007 - 2010 của huyện Vân Đồn	58
3.4. Đánh giá thông qua ý kiến của cán bộ TNMT về tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn và áp dụng các văn bản mới liên quan đến quy hoạch sử dụng đất hiện nay	59
3.5. Nhận xét về tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2010	61
3.5.1. Nhận xét chung về tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2007 - 2010 của huyện Vân Đồn	61
3.5.2. Những tồn tại chủ yếu trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất của huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	62
3.5.3. Những nguyên nhân của những tồn tại trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	62
3.5.4. Một số giải pháp khắc phục những tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất	63
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	65
1. KẾT LUẬN	65
2. ĐỀ NGHỊ	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CN	: Công nghiệp
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
KCN	: Khu công nghiệp
KHSDD	: Kế hoạch sử dụng đất
NN	: Nông nghiệp
QĐ	: Quyết định
QH	: Quy hoạch
QHSDD	: Quy hoạch sử dụng đất
QL	: Quốc lộ
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
UBND	: Ủy ban nhân dân
TNMT	: Tài nguyên Môi trường

DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất đai huyện Vân Đồn năm 2011	37
Bảng 3.2: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch của huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	40
Bảng 3.3: Biến động sử dụng đất thực tế huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	44
Bảng 3.4: Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trong QHSDD của huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	49
Bảng 3.5: Kết quả sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án của huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	51
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong QHSDD huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	53
Bảng 3.7: Kết quả đưa đất chưa sử dụng cho các mục đích trong huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	55
Bảng 3.8: Kết quả điều tra chung về sự hiểu biết của người dân về công tác quy hoạch sử dụng đất	57
Bảng 3.9: Kết quả so sánh sự hiểu biết giữa người dân sinh sống trong khu vực quy hoạch và ngoài khu vực quy hoạch	57
Bảng 3.10: Kết quả điều tra lấy ý kiến của người dân trên địa bàn về công tác thực hiện QHSDD giai đoạn 2007 - 2010 của huyện Vân Đồn	58
Bảng 3.11: Kết quả điều tra lấy ý kiến của cán bộ TNMT	59
Bảng 3.12: Tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn giai đoạn 2007 - 2011	61

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Lịch sử hình thành và phát triển của loài người gắn liền với quá trình khai thác, sử dụng các nguồn tài nguyên, đặc biệt là đối với nguồn tài nguyên đất đai. Đất đai là một tặng vật vô cùng quý giá mà tạo hoá đã ban tặng cho con người, là nguồn gốc của mọi vật chất trong xã hội, là tư liệu sản xuất không thể thay thế, là thành phần quan trọng hàng đầu của sự sống, là nguồn tài nguyên không tái tạo trong nhóm tài nguyên hạn chế của mỗi quốc gia [9]. Đất đai là địa bàn phân bố của các khu dân cư, là nền tảng xây dựng các ngành, các công trình phục vụ cho sản xuất, đời sống và sự nghiệp phát triển văn hoá, an ninh quốc phòng của mỗi đất nước [3].

Với vai trò và ý nghĩa đặc biệt đó thì việc bảo vệ và sử dụng đất có hiệu quả là rất cần thiết và cấp bách [11]. Tuy nhiên hiện nay với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, xã hội ngày càng phát triển, đời sống con người ngày càng nâng cao thì nhu cầu của con người về đất đai ngày càng lớn. Điều này đã dẫn đến tình trạng đất đai bị khai thác và sử dụng một cách bừa bãi, môi trường đất bị hủy hoại nghiêm trọng [6]. Trước thực trạng như vậy, việc đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) là rất cần thiết và hữu hiệu. Nó không những định hướng tổ chức lại việc sử dụng đất, mà còn hạn chế sự chồng chéo gây lãng phí đất đai, tránh các hiện tượng tiêu cực, tranh chấp, lấn chiếm, hủy hoại đất, phá vỡ sự cân bằng sinh thái, phát triển kinh tế xã hội và các hậu quả khó lường về tình hình bất ổn định chính trị an ninh quốc phòng của địa phương, đặc biệt là trong thời kỳ phát triển nền kinh tế thị trường [7].

Trong giai đoạn hiện nay công tác đánh giá thực hiện QHSDĐ nhằm giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được tốt hơn và định hướng giúp các cấp, các ngành sắp xếp, bố trí sử dụng đất hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm trên cơ sở bảo vệ được môi trường là việc làm cần thiết [22]. Tuy nhiên, việc thực hiện QHSDĐ khá phức tạp, với tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hoá nhanh tất yếu nảy sinh những mâu thuẫn trong sử dụng đất giữa các ngành và các đối tượng sử dụng đất. Để cho công tác thực hiện QHSDĐ ở các giai đoạn sau được phù hợp hơn, đảm bảo cho

việc sử dụng đất được tiết kiệm, có hiệu quả, tránh tình trạng quy hoạch “treo” thì việc đánh giá công tác thực hiện QHSDĐ là rất cần thiết.

Vân Đồn được xác định là một trong 4 trung tâm du lịch của tỉnh Quảng Ninh tại quy ết định số 120/2007/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ. Năm 2002 huyện Vân Đồn đã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai thời kỳ 2006 - 2010 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3406/QĐ-UB ngày 25/9/2006. Qua 5 năm thực hiện quy hoạch đã giải quyết được cơ bản các nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội cũng như đáp ứng nhu cầu về đất ở cho nhân dân trong huyện và tạo điều kiện cho các dự án phát triển [31].

Tuy nhiên, do quá trình thực hiện đẩy mạnh công nghiệp hoá - hiện đại hoá cùng với việc phát triển đô thị và các khu dân cư tập trung tại huyện Vân Đồn đã gây áp lực lớn trong việc sử dụng đất đai. Qua trình thực hiện quy hoạch tại địa phương đã bộc lộ những mặt còn hạn chế trong nhu cầu sử dụng đất đai, một số công trình, dự án được thực hiện không theo thiết kế quy hoạch [27]. Nhận thức được vai trò của đất đai và tầm quan trọng của quy hoạch sử dụng đất, việc đánh giá công tác thực hiện quy hoạch sử dụng đất để tìm ra những vấn đề khó khăn và tồn tại. Thông qua đó tìm ra những phương hướng và giải pháp hợp lý làm cơ sở cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và công tác quản lý nhà nước về đất đai là việc làm hết sức cần thiết đối với huyện Vân Đồn.

Xuất phát từ những vấn đề trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác quy hoạch sử dụng đất huyện Vân Đồn , tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2007 - 2011”***.

2. Mục tiêu tổng quát

- Đánh giá và phân tích kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2007 - 2011.

- Xác định nguyên nhân tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, từ đó đề xuất những giải pháp khắc phục.

3. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Vân Đồn , tỉnh Quảng Ninh tác động đến quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất .

- Đánh giá công tác quản lý đất đai trên địa bàn

- Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2007 - 2011

- Đề xuất các biện pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất tốt hơn.