

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**NGUYỄN THỊ HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN  
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2011-2015  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020  
HUYỆN CAO LỘC, TỈNH LẠNG SƠN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2016**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---



**NGUYỄN THỊ HƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN  
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2011-2015  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020  
HUYỆN CAO LỘC, TỈNH LẠNG SƠN**

**Ngành : Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi**

**Thái Nguyên - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng, 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.

Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện nghiên cứu đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày..... tháng..... năm 2016*

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Hương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc cô giáo TS. Nguyễn Thị Lợi, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cao Lộc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc, Phòng Đào tạo - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

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.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Hương**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG .....	viii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài .....	4
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở lý luận và pháp lý của đề tài nghiên cứu.....	5
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài .....	5
1.1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất.....	5
1.1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất .....	7
1.1.1.3. Các loại hình quy hoạch sử dụng đất.....	10
1.1.1.4. Nhiệm vụ và nội dung của quy hoạch sử dụng đất .....	12
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	14
1.2. Cơ sở lý luận về tính khả thi và hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất.....	16
1.2.1. Một số tiêu chí đánh giá tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất .....	16
1.2.2. Bản chất và phân loại tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất.....	17
1.3. Khái quát về quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam.....	21
1.3.1. Một số nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất trên thế giới .....	21

1.3.2. Những nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam.....	27
<b>CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP</b>	
<b>NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>33</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Thời gian, địa điểm nghiên cứu .....	33
2.2.1. Thời gian nghiên cứu.....	33
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	33
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	33
2.3.1. Đánh giá sơ lược về tình hình cơ bản của huyện Cao Lộc .....	33
2.3.2. Đánh giá thực trạng kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của huyện Cao Lộc giai đoạn 2011 - 2015 .....	33
2.3.3. Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cho huyện Cao Lộc .....	33
2.3.4. Xây dựng dự kiến phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 -2020 cho huyện Cao Lộc .....	34
2.3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp đối với công tác lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cho địa phương .....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp .....	34
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	34
2.4.3. Phương pháp xử lý các tài liệu, số liệu thống kê thu thập và tổng hợp viết báo cáo .....	35
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>36</b>
3.1. Kết quả đánh giá sơ lược về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn .....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	36
3.1.1.1. Vị trí địa lý.....	36
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo .....	36
3.1.1.3. Khí hậu.....	36

3.1.1.4. Thủy văn .....	37
3.1.2. Khái quát về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	37
3.1.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai .....	39
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2015 của huyện Cao Lộc .....	42
3.2.1. Tổng quan kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2015 của huyện Cao Lộc .....	42
3.2.1.1. Đất nông nghiệp .....	47
3.2.1.2. Đất phi nông nghiệp .....	48
3.2.1.3. Đất chưa sử dụng: năm 2015 có 2.744,98 ha (kế hoạch được duyệt 4.850,52 ha), kết quả thực hiện đạt tỷ lệ 56,59 % .....	53
3.2.2. Đánh giá khó khăn, thuận lợi trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước .....	53
3.2.2.1. Tồn tại .....	53
3.2.2.2. Nguyên nhân .....	55
3.3. Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cho huyện Cao Lộc .....	56
3.3.1. Kết quả phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong năm kế hoạch 2016 ...	56
3.3.2. Kết quả phân bổ sử dụng đất cho các đơn vị trong huyện trong năm kế hoạch sử dụng đất 2016 .....	57
3.3.3. Chỉ tiêu đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích .....	58
3.4. Dự kiến xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cho huyện Cao Lộc .....	64
3.4.1. Phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch ...	64
3.4.1.1. Đất nông nghiệp .....	64
3.4.1.2. Đất phi nông nghiệp .....	68
3.4.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất .....	70
3.4.3. Chỉ tiêu đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích .....	71
3.5. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp .....	73

3.5.1. Những thuận lợi.....	73
3.5.2. Những khó khăn .....	73
3.5.3. Đánh giá tồn tại và nguyên nhân.....	74
3.5.4. Đề xuất một số giải pháp để thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc.....	75
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>81</b>
1. Kết luận.....	81
2. Đề nghị.....	81
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>83</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	



**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KT-XH	: Kinh tế xã hội
Nxb	: Nhà xuất bản
UBND	: Ủy ban nhân dân
QĐ	: Quyết định
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
CP	: Chính phủ
KH	: Kế hoạch

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1: Chuyển dịch cơ cấu các ngành kinh tế .....	37
Bảng 3.2: Quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc giai đoạn 2011 - 2020 .....	43
Bảng 3.4: Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc giai đoạn 2011 - 2015 .....	44
Bảng 3.5: Kết quả phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong năm kế hoạch 2016 .....	56
Bảng 3.6: Kết quả sử dụng đất của các đơn vị trong huyện trong năm kế hoạch 2016 .....	57
Bảng 3.7: Kết quả chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích của huyện trong năm kế hoạch 2016 .....	58
Bảng 3.8: Kết quả phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Cao Lộc.....	68
Bảng 3.9: Kết quả phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các đơn vị trong huyện trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.....	70
Bảng 3.10: Kết quả chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích của huyện Cao Lộc đến năm 2020.....	72