



ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

.....
TS. NGUYỄN THỊ HẢI

BÀI GIẢNG
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Huế, 2022



MỤC LỤC

Chương 1: CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI	1
1.1. KHÁI NIỆM VÀ NHỮNG CHỨC NĂNG CƠ BẢN CỦA ĐẤT ĐAI.....	1
1.1.1. Khái niệm về đất đai.....	1
1.1.2. Các chức năng cơ bản của đất đai.....	2
1.2. VAI TRÒ CỦA ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ XÃ HỘI	2
1.2.1. Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá.....	2
1.2.2. Đất đai là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống.....	3
1.2.3. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt	3
1.2.4. Đất đai là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh - quốc phòng.....	5
1.2.5. Vai trò của đất đai đối với các ngành sản xuất	5
1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT	6
1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên.....	6
1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội.....	7
1.3.3. Nhân tố không gian	8
1.4. CÁC XU THẾ PHÁT TRIỂN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI.....	8
1.4.1. Sử dụng đất phát triển theo chiều rộng và tập trung	9
1.4.2. Cơ cấu sử dụng đất phát triển theo hướng phức tạp hóa và chuyên môn hóa	9
1.4.3. Sử dụng đất đai phát triển theo hướng xã hội hóa và công hữu hóa	10
1.4.4. Sử dụng đất theo xu thế phát triển kinh tế hợp tác hóa, khu vực hóa	10
1.4.5. Sử dụng đất trong hệ cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường.....	11
1.4.6. Sử dụng đất theo hướng thích ứng với biến đổi khí hậu	11
1.5. ẢNH HƯỞNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU ĐẾN TÀI NGUYÊN ĐẤT VIỆT NAM VÀ CÁC GIẢI PHÁP ỨNG PHÓ	12
1.5.1.Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất Việt Nam.....	12
1.5.2. Một số giải pháp ứng phó với ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.....	15
Chương 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	19
2.1. KHÁI NIỆM VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	19
2.2. VỊ TRÍ VÀ VAI TRÒ CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	20
2.3. ĐẶC ĐIỂM CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	20
2.4. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	22
2.4.1. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.....	22
2.4.2. Căn cứ lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh và kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	22
2.4.3. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	23
2.4.4. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.....	23
2.5. MỤC TIÊU CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	24
2.6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	25
2.7. CÁC NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	25



2.7.1. Nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất.....	25
2.7.2. Nguyên tắc lập kế hoạch sử dụng đất.....	26
2.8. CÁC NGUYÊN TẮC PHÂN BỐ VÀ KHOANH VÙNG ĐẤT ĐAI TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	26
2.8.1. Chấp hành quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu .	26
2.8.2. Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ đất và bảo vệ thiên nhiên.....	27
2.8.3. Phân bổ và khoanh vùng hợp lý quỹ đất cho các ngành.....	28
2.8.4. Phân bổ và khoanh vùng đất đai phải tạo ra điều kiện tổ chức lãnh thổ hợp lý	28
2.8.5. Phân bổ và khoanh vùng đất đai phải đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương	29
2.9. CÁC PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	29
2.9.1. Phương pháp luận trong nghiên cứu	29
2.9.2. Phương pháp nghiên cứu các vấn đề cụ thể.....	29
2.10. THẨM QUYỀN LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ XÉT DUYỆT QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	32
2.10.1. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	32
2.10.2. Thẩm quyền thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	32
2.10.3. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	33
2.11. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐỐI VỚI QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	33
2.11.1. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia.....	33
2.11.2. Lấy ý kiến đối với phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh	34
2.11.3. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện	35
2.11.4. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.....	35
2.12. CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	35
2.13. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VỚI CÁC LOẠI HÌNH QUY HOẠCH KHÁC.....	36
2.13.1. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể quốc gia	36
2.13.2. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với dự báo và chiến lược dài hạn sử dụng đất .	36
2.13.3. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị.....	37
2.13.4. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch các ngành	38
2.13.5. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên với cấp dưới....	38
2.14. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	39
2.14.1. Vài nét về lịch sử quy hoạch sử dụng đất	39
2.14.2. Khái quát về công tác quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	39
2.14.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	46
Chương 3. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	56
3.1. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN TRONG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	56
3.1.1. Công tác chuẩn bị quy hoạch.....	56
3.1.2. Điều tra thu thập các thông tin cơ bản.....	57
3.1.3. Nghiên cứu, phân tích các chuyên đề.....	58



3.1.4. Xây dựng phương án quy hoạch	64
3.1.5. Hoàn tất hồ sơ và thủ tục pháp lý	65
3.1.6. Tổ chức thực hiện và chỉnh lý quy hoạch.....	65
3.2. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO FAO	65
3.2.1. Các cấp độ quy hoạch.....	65
3.2.2. Trình tự các bước lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO.....	67
3.2.3. Nội dung chi tiết các bước lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO	68
3.2.4. Cần thiết cho sự uyển chuyển	76
3.2.5. Quy hoạch và thực hiện	77
3.3. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO HƯỚNG DẪN CỦA BỘ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG	78
3.3.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia	78
3.3.2. Nội dung phương án phân bổ đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	85
3.3.3. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.....	91
3.3.4. Nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh	101
3.3.4.1. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng	101
3.3.4.2. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.....	102
Chương 4. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	104
4.1. CÁC TRƯỜNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ..	104
4.1.1. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.....	104
4.1.2. Các trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất	105
4.2. TRÌNH TỰ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	105
4.2.1. Trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia	105
4.2.2. Trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	107
4.2.3. Trình tự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện	109
Chương 5. PHÂN BỐ VÀ KHOANH VÙNG ĐẤT ĐAI TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	114
5.1. HOẠCH ĐỊNH RANH GIỚI ĐẤT ĐAI.....	114
5.1.1. Nguyên tắc và yêu cầu trong hoạch định ranh giới đất đai.....	114
5.2.2. Nội dung công tác hoạch định ranh giới đất	115
5.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN.....	115
5.2.1. Khái niệm và phân loại điểm dân cư nông thôn.....	116
5.2.2. Yêu cầu quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn.....	117
5.2.3. Quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có.....	117
5.2.4. Quy hoạch xây dựng điểm dân cư mới.....	121
5.2.5. Thiết kế quy hoạch mặt bằng điểm dân cư nông thôn.....	123
5.3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	128
5.3.1. Xác định nhu cầu diện tích đất phi nông nghiệp.....	128
5.3.2. Nguyên tắc phân bổ đất phi nông nghiệp	128
5.3.3. Căn cứ phân bổ đất phi nông nghiệp.....	129



5.3.4. Xác định các thiệt hại của việc quy hoạch đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp và các biện pháp khắc phục.....	129
5.3.5. Xác định các điều kiện sử dụng đất phi nông nghiệp.....	130
5.3.6. Một số quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp	130
5.4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP	139
5.4.1. Sự cần thiết phải quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp.....	139
5.4.2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp	140
5.4.3. Phân bố đất nông nghiệp	146
TÀI LIỆU THAM KHẢO	148

<http://huaf.edu.vn/>



<http://huaf.edu.vn/>

Tài liệu thuộc quản lý của trường Đại học Nông Lâm - Đại học Huế
Nghiêm cấm sao chép, in ấn dưới mọi hình thức



Chương 1

CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI

1.1. KHÁI NIỆM VÀ NHỮNG CHỨC NĂNG CƠ BẢN CỦA ĐẤT ĐAI

1.1.1. Khái niệm về đất đai

Trong nền sản xuất, đất đai giữ vị trí đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới. Đất đai là khởi điểm tiếp xúc và sử dụng tự nhiên ngay sau khi nhân loại xuất hiện. Trong quá trình phát triển của xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh vật chất và văn minh tinh thần, tất cả các kỹ thuật vật chất và văn hóa khoa học đều được xây dựng trên nền tảng cơ bản là sử dụng đất đai.

Luật đất đai hiện hành đã khẳng định “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng”. Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi quá trình sản xuất và hoạt động của con người. Nói cách khác, không có đất sẽ không có sản xuất cũng như không có sự tồn tại của chính con người. Do vậy, để có thể sử dụng đúng, hợp lý và có hiệu quả toàn bộ quỹ đất thì việc hiểu rõ khái niệm về đất đai là vô cùng cần thiết.

Về mặt thuật ngữ khoa học “Đất” và “Đất đai” có sự phân biệt nhất định. Theo các nhà khoa học thì đất tương đương với từ "Soil" trong tiếng Anh có nghĩa trùng với thổ hay thổ nhưỡng bao hàm ý nghĩa về tính chất của nó. Còn đất đai tương đương với từ "Land" trong tiếng Anh có ý nghĩa về phạm vi không gian của đất hay có thể hiểu là lãnh thổ.

Giả thuyết Trái đất được hình thành như thế nào và có từ bao giờ cũng là vấn đề con người đã từng dày công nghiên cứu. Sự sống xuất hiện trên Trái đất và tác động vào nó là một quá trình tiến hóa không ngừng. Theo nghĩa hẹp hơn, từ khi có sự xuất hiện của con người, con người cùng với sự tiến hóa của mình cũng không ngừng tác động vào đất (chủ yếu là lớp vỏ địa lý) và làm thay đổi nó một cách nhất định. Theo tiến trình này, con người cũng nhận thức về đất đai một cách đầy đủ hơn. Ví dụ: “Đất đai là một tổng thể vật chất gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó”. hoặc: “Một vạt đất là một diện tích cụ thể của bề mặt Trái đất. Xét về mặt địa lý, có những đặc tính tương đối ổn định hoặc những tính chất biến đổi theo chu kỳ có thể dựa đoán được của sinh quyển theo chiều thẳng đứng phía trên và phía dưới của phần mặt đất này. Nó bao gồm các đặc tính của phần không khí, thổ nhưỡng địa chất, thủy văn, cây cối, động vật sinh sống trên đó và tất cả các hoạt động trong quá khứ và hiện tại của con người ở chừng mực mà những đặc tính đó có ảnh hưởng tới sử dụng vạt đất này trước mắt và trong tương lai” (Brink man và Smyth, 1976).

Tuy nhiên, khái niệm đầy đủ và phổ biến nhất hiện nay về đất đai như sau: “Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...)” (Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janerio, Brazil, 1993).

Như vậy, đất đai là một khoảng không gian có thời hạn theo chiều thẳng đứng (gồm khí hậu của bầu khí quyển, lớp đất phủ bề mặt, thảm động thực vật, nước mặt, nước ngầm và tài nguyên khoáng sản trong lòng đất) theo chiều ngang - trên mặt đất (là sự kết hợp giữa thổ



những, địa hình, thủy văn cùng nhiều thành phần khác) giữ vai trò quan trọng và có ý nghĩa to lớn đối với hoạt động sản xuất cũng như cuộc sống của xã hội loài người.

1.1.2. Các chức năng cơ bản của đất đai

Đất đai có trước con người. Kể từ khi xuất hiện, để đảm bảo cho quá trình tồn tại của mình, con người đã tác động vào đất để thu lại sản phẩm. Song song với quá trình này, nhận thức của con người về thế giới tự nhiên nói chung và đất đai nói riêng không ngừng thay đổi theo thời gian. Hiện nay, con người đã thừa nhận đất đai đối với loài người có rất nhiều chức năng, trong đó có những chức năng cơ bản sau:

- Chức năng sản xuất: là cơ sở cho nhiều hệ thống phục vụ cuộc sống của con người. Qua quá trình sản xuất, đất đai cung cấp lương thực, thực phẩm và rất nhiều sản phẩm khác cho con người sử dụng trực tiếp hay gián tiếp thông qua chăn nuôi và trồng trọt.

- Chức năng môi trường sống: đất đai là cơ sở của mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa thông qua việc cung cấp các môi trường sống cho sinh vật và gen di truyền để bào tồn nòi giống cho thực vật, động vật và các cơ thể sống cả trên và dưới mặt đất.

- Chức năng cân bằng sinh thái: đất đai và việc sử dụng nó là nguồn và là tấm thảm xanh đã hình thành một thể cân bằng năng lượng trái đất thông qua việc phản xạ, hấp thụ và chuyển đổi năng lượng phóng xạ từ mặt trời và tuần hoàn khí quyển của địa cầu.

- Chức năng tàng trữ và cung cấp nguồn nước: đất đai là kho tàng lưu trữ nước mặt và nước ngầm vô tận, có tác động mạnh tới chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên và có vai trò điều tiết nước rất to lớn.

- Chức năng dự trữ: đất đai là kho tài nguyên khoáng sản cung cấp cho mọi nhu cầu sử dụng của con người.

- Chức năng không gian sự sống: đất đai có chức năng tiếp thu, gạn lọc, là môi trường đệm và làm thay đổi hình thái, tính chất của các chất thải độc hại.

- Chức năng bảo tồn, bảo tàng lịch sử: Đất đai là trung gian để bảo vệ các chứng tích lịch sử, văn hóa của loài người, là nguồn thông tin về các điều kiện khí hậu, thời tiết và cả quá trình sử dụng đất trong quá khứ.

- Chức năng vận mang sự sống: đất đai cung cấp không gian cho sự chuyển vận của con người, cho đầu tư sản xuất và cho sự dịch chuyển của động vật... giữa các vùng khác nhau của hệ sinh thái tự nhiên.

- Chức năng phân dị lãnh thổ: sự thích hợp của đất đai về các chức năng chủ yếu nói trên thể hiện rất khác biệt ở các vùng lãnh thổ của mỗi quốc gia nói riêng và trên toàn trái đất nói chung. Mỗi phần lãnh thổ mang những đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội rất đặc thù.

Đất đai có nhiều chức năng và công dụng, tuy nhiên, không phải tất cả đều bộc lộ ngay tại một thời điểm. Có nhiều chức năng của đất đai đã bộc lộ trong quá khứ, đang thể hiện ở hiện tại và nhiều chức năng sẽ xuất hiện từng triển vọng. Do vậy, đánh giá tiềm năng đất đai là công việc hết sức quan trọng nhằm phát hiện ra các chức năng hiện có và sẽ có trong tương lai.

1.2. VAI TRÒ CỦA ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ - XÃ HỘI

1.2.1. Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá

Tài nguyên là tất cả các dạng vật chất, tri thức được sử dụng để tạo ra của cải vật chất, hoặc tạo ra giá trị sử dụng mới của con người. Đất đai là điều kiện chung nhất để tạo ra của



cải vật chất. Nói cách khác, không có đất đai thì không có quá trình sản xuất và không có của cải vật chất. Như vậy, đất đai chính là một tài nguyên vô cùng quan trọng đối với con người.

Khác với nhiều loại tài nguyên khác, đất đai là tài nguyên thiên nhiên, là tặng vật của tự nhiên ban cho loài người. Việc quản lý và sử dụng tài nguyên này có ảnh hưởng đến mọi hoạt động kinh tế, xã hội và an ninh quốc phòng của quốc gia.

Mỗi quốc gia muốn tồn tại và phát triển được thì phải có tài nguyên đất. Bên cạnh đó, đối với một đất nước, đất đai là tài nguyên - tài sản "vô giá, thiêng liêng" và không giới hạn. Đất đai không giới hạn vì đất đai là vĩnh cửu. Đất đai "vô giá, thiêng liêng" vì con người của các quốc gia đã bỏ công sức và xương máu để giữ gìn, phát triển và đất đai của một nước là không thể chia sẻ và thay đổi. Với tầm quan trọng đặc biệt như vậy, đất đai đã trở thành tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá của các nước trên thế giới. Ở Việt Nam, Luật đất đai năm 2003 cũng khẳng định: "Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá" và tài nguyên này "thuộc quyền sở hữu của toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu".

1.2.2. Đất đai là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống

Môi trường sống là toàn bộ các điều kiện tự nhiên, nhân tạo bao quanh con người và sinh vật có tác động tới đời sống, sự tồn tại và phát triển của con người và sinh vật. Những điều kiện đó có thể có sẵn trong tự nhiên như rừng cây, đồi, núi, sông, hồ... hoặc do con người tạo ra như nhà máy, đường sá, công trình thủy lợi, khói bụi, rác, chất thải...

Tài nguyên thiên nhiên là những của cải vật chất có sẵn trong tự nhiên mà con người có thể khai thác, chế biến, sử dụng, phục vụ cuộc sống của con người (như rừng cây, động thực vật, khoáng sản, các mỏ dầu, khí, các nguồn nước...). Tài nguyên thiên nhiên là một bộ phận thiết yếu của môi trường sống, có quan hệ chặt chẽ với môi trường sống.

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên nên đất đai là thành phần không thể thiếu của môi trường sống. Tuy nhiên, do đất đai là cơ sở cho mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa thông qua việc cung cấp môi trường sống cụ thể cho sinh vật ở trên và dưới mặt đất. Do vậy, đất đai được coi là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống.

1.2.3. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt

Trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho hoạt động sản xuất và đời sống của con người, đất với lớp phủ thổ nhưỡng, lòng đất, rừng và mặt nước chiếm vị trí đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ quá trình sản xuất nào. Các Mác cho rằng: "Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể". Khi nói về vai trò và ý nghĩa của đất đai đối với nền sản xuất xã hội, Mác đã khẳng định: "Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ" - như William Petti đã nói - "Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ". Đất đai là điều kiện chung nhất của lao động, là đối tượng của lao động. Khi tham gia vào quá trình lao động, kết hợp với lao động sống và lao động quá khứ (lao động vật hóa), đất đai trở thành một tư liệu sản xuất. Để thấy rõ điều này, cần xem xét lại quá trình lao động. Trong bất kỳ chế độ xã hội nào, một quá trình lao động cũng cần có ba yếu tố sau:

- Hoạt động hữu ích của con người: đây chính là hoạt động có mục đích của con người, hay chính là bản thân lao động.

- Đối tượng lao động: là đối tượng chịu sự tác động của lao động.

- Tư liệu lao động: là công cụ hay phương tiện mà con người dùng để tác động lên đối tượng lao động.



Như vậy, để có một quá trình lao động cần phải có con người, có đối tượng lao động và có công cụ lao động. Trong quá trình sản xuất, đất đai luôn luôn chịu sự tác động của con người. Do đó, trong quá trình lao động, đất đai được coi là một tư liệu sản xuất. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt vì đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người. Đất đai vừa là đối tượng lao động vừa là phương tiện lao động. Bên cạnh đó, đất đai có các đặc tính khác biệt so với các tư liệu sản xuất khác như sau:

- Đặc điểm tạo thành: đất đai là một vật thể tự nhiên mang tính lịch sử. Đất đai là một sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện và tồn tại ngoài ý chí và sự nhận thức của con người. Song song với quá trình hình thành loài người, đất đai vẫn tuân thủ các quy luật mà con người không thể can thiệp được. Ví dụ: quá trình liên tục phong hóa đá, quá trình phong hóa lý học, va đập các viên đá với nhau.

Đất đai gắn liền với con người ngay từ buổi đầu sơ khai do quá trình con người sử dụng sức lao động của mình tác động vào đất đai nhằm thu lại sản phẩm. Và chính trong quá trình tác động này con người đã chuyển tải vào đất đai giá trị sức lao động của mình và làm cho đất đai tham gia vào các mối quan hệ xã hội. Do vậy, lúc này từ một vật thể tự nhiên đất đai đã chuyển dần sang thành vật thể lịch sử. Tính tự nhiên và tính lịch sử của đất đai luôn luôn tồn tại bên nhau vì đất đai luôn là một sản phẩm của tự nhiên nhưng lại luôn được tái tạo bởi sức lao động và tham gia vào các mối quan hệ xã hội.

- Đất đai có độ phì nhiêu: độ phì nhiêu là tính chất quan trọng nhất khiến cho đất đai khác hẳn với các tư liệu sản xuất khác. Độ phì là khả năng của đất đai có thể cung cấp cho cây trồng thức ăn, nước và những điều kiện khác cần thiết cho sự sinh trưởng và phát triển của cây trồng. Đất đai có hai loại độ phì đó là độ phì tự nhiên và độ phì kinh tế.

Độ phì tự nhiên là kết quả của quá trình hình thành đất lâu dài mà có. Độ phì tự nhiên đặc trưng bởi các tính chất lý học, hóa học và sinh vật học trong đất, có liên quan chặt chẽ với các điều kiện khí hậu. Độ phì tự nhiên là cơ sở của độ phì kinh tế nhưng độ phì tự nhiên chưa phải là chất lượng thực tế của đất vì trong đất có thể có rất nhiều chất dinh dưỡng nhưng do nhiều nguyên nhân, ví dụ như thiếu hoặc thừa ẩm độ, nhiệt độ...mà lượng dinh dưỡng này tồn tại ở dạng không hấp thụ hoặc khó hấp thụ được đối với cây trồng.

Độ phì kinh tế là độ phì mà con người có thể khai thác sử dụng được ở một trình độ phát triển nhất định của lực lượng sản xuất bằng cách gieo trồng những loại cây trồng khác nhau. Trong quá trình sản xuất, nhằm tăng hiệu quả kinh tế, con người luôn tìm cách tác động lên các tính chất hóa học, lý học và sinh học của đất để độ phì tự nhiên chuyển từ dạng độ phì tiềm tàng sang độ phì thực tế (độ phì kinh tế).

- Tính giới hạn về số lượng: cùng với sự phát triển của sức sản xuất, các tư liệu sản xuất khác không ngừng được tăng lên về số lượng, riêng số lượng của đất đai (diện tích) bị giới hạn trong phạm vi ranh giới của lục địa. Do là sản phẩm của tự nhiên, đất đai có tính nguyên thủy là không thể gia tăng về số lượng. Diện tích của đất đai do kích thước của quả đất quyết định, đất đai có kích thước như thế nào thì đã được xác định khi hình thành. Tuy trải qua nhiều lần biến hoá địa chất như hoạt động của núi lửa, động đất, hoạt động tạo núi, sự xâm thực của gió mưa... và các hoạt động của nhân loại nhưng tất cả các hoạt động này chỉ làm thay đổi hình thái của đất đai, ảnh hưởng tới chất lượng, còn tổng lượng của đất đai thì không hề thay đổi. Trong khi đó, số lượng của các tư liệu sản xuất khác sẽ tăng lên cùng với sự gia tăng của quá trình tái sản xuất. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của khoa học kỹ thuật con người cũng không thể làm tăng thêm được diện tích đất đai. Do vậy, việc sử dụng hợp lý, triệt



đề đất đai và không ngừng làm tăng thêm hệ số sử dụng đất chính là một trong những biện pháp vô cùng quan trọng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của con người.

- Tính cố định về không gian: đất đai là tư liệu sản xuất có vị trí không thể thay đổi trong không gian. Đây là một tính chất rất đặc thù của đất đai, làm cho những mảnh đất ở những vị trí khác nhau có giá trị là không giống nhau.

- Tính không thay thế: trong quá trình sản xuất, con người có thể thay thế tư liệu sản xuất này bằng tư liệu sản xuất khác, nhưng đất là tư liệu sản xuất không thể thay thế đặc biệt trong nông lâm nghiệp.

- Đất đai có khả năng tăng tính sản xuất: trong quá trình sản xuất, mọi tư liệu sản xuất khác đều bị hao mòn, hư hỏng và dần dần bị đào thải để thay thế vào đó là một tư liệu sản xuất khác tốt hơn, hiện đại hơn và phù hợp hơn. Riêng đất đai, nếu xét về mặt không gian (diện tích) thì đất đai là tư liệu vĩnh cửu, không chịu sự phá hủy của thời gian. Hơn nữa, nếu sử dụng đúng và hợp lý, độ phì nhiêu của đất đai không những bị mất đi mà còn được nâng cao, cải thiện, do đó, đất đai sẽ tốt lên về chất lượng. Việc sử dụng đất đai hợp lý là rất quan trọng, nếu như trong quá trình sử dụng không chú ý đến việc bảo vệ và cải tạo đất, không chú ý giữ cho các yếu tố sinh thái trong trạng thái cân bằng động, vi phạm các quy luật sinh thái kinh tế, có thể làm cho đặc tính sản xuất của đất bị thoái hoá. Đặc tính này cung cấp căn cứ khách quan tất yếu cho việc xây dựng phương thức sử dụng hợp lý đất đai.

1.2.4. Đất đai là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh - quốc phòng

Để đảm bảo cuộc sống của mình, ngoài việc trước tiên phải đáp ứng nhu cầu về lương thực, thực phẩm, con người cần có nơi để xây dựng nhà ở và tổ chức cuộc sống. Như vậy, với vai trò là vị trí và không gian để con người xây dựng nhà ở, đất đai đã góp phần quan trọng trong việc phân bố dân cư trên lãnh thổ của các quốc gia. Bên cạnh đó, sự phát triển kinh tế - xã hội đã làm xuất hiện nhu cầu phải xây dựng những công trình kinh tế, xã hội, các công trình phục vụ nhu cầu an ninh quốc phòng... Tuy nhiên, để xây dựng những công trình này đòi hỏi phải có đất đai để đáp ứng nhu cầu về diện tích và vị trí phân bố. Như vậy, đất đai chính là điều kiện quan trọng và không thể thiếu để xây dựng công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh - quốc phòng.

1.2.5. Vai trò của đất đai đối với các ngành sản xuất

Vai trò của đất đai đối với từng ngành rất khác nhau, cụ thể:

- Đối với các ngành phi nông nghiệp

Đối với các ngành phi nông nghiệp, đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất. Đối với các ngành này, quá trình sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm, độ phì nhiêu của đất cũng như chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên sẵn có trong đất.

- Đối với các ngành nông - lâm nghiệp

Trong các ngành nông - lâm nghiệp, đất đai có vai trò vô cùng quan trọng. Đất đai không chỉ là cơ sở không gian, là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại mà còn là yếu tố tích cực của các quá trình sản xuất. Điều này thể hiện ở chỗ, đất luôn phải chịu sự tác động như cây, bừa, làm đất nhưng cũng đồng thời là công cụ sử dụng để trồng trọt và chăn nuôi. Do đó, đất đai vừa là đối tượng lao động nhưng cũng lại là công cụ hay phương tiện lao động.



Quá trình sản xuất nông lâm nghiệp luôn gắn bó chặt chẽ với đất và các sản phẩm làm ra được luôn phụ thuộc vào các đặc điểm của đất mà cụ thể là độ phì nhiêu và quá trình sinh học tự nhiên của đất. Yếu tố tích cực của đất đai tham gia vào quá trình sản xuất nông - lâm nghiệp được thể hiện ở chỗ, đất đai cung cấp cho cây trồng nước, không khí, các chất dinh dưỡng cần thiết cho cây trồng sinh trưởng và phát triển. Như vậy, đất đai chính là một tư liệu sản xuất đặc biệt trong ngành nông lâm nghiệp.

1.3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Đất đai là một vật thể tự nhiên nhưng cũng là một vật thể mang tính lịch sử luôn tham gia vào các mối quan hệ xã hội. Do vậy, quá trình sử dụng đất bao gồm phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng... luôn luôn chịu sự chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên cũng như chịu sự ảnh hưởng của các điều kiện, quy luật kinh tế - xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Những điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất bao gồm:

1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên

Việc sử dụng đất đai luôn chịu sự ảnh hưởng của nhân tố tự nhiên, do vậy, khi sử dụng đất đai ngoài bề mặt không gian cần chú ý đến việc thích ứng với điều kiện tự nhiên và quy luật sinh thái tự nhiên của đất cũng như các yếu tố bao quanh mặt đất như nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí và các khoáng sản trong lòng đất... Trong điều kiện tự nhiên, khí hậu là nhân tố hạn chế hàng đầu của việc sử dụng đất đai, sau đó là điều kiện đất đai (chủ yếu là địa hình, thổ nhưỡng) và các nhân tố khác.

- Điều kiện khí hậu

Các yếu tố khí hậu ảnh hưởng rất lớn, trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp và điều kiện sinh hoạt của con người. Tổng tích ôn nhiều hay ít, nhiệt độ bình quân cao hay thấp, sự sai khác nhiệt độ về thời gian và không gian, sự sai khác giữa nhiệt độ tối cao và tối thấp, thời gian có sương dài hoặc ngắn... trực tiếp ảnh hưởng đến sự phân bố, sinh trưởng và phát triển của cây trồng, cây rừng và thực vật thủy sinh... Cường độ ánh sáng mạnh hay yếu, thời gian chiếu sáng dài hay ngắn cũng có tác dụng ức chế đối với sinh trưởng, phát dục và quá trình quang hợp của cây trồng. Chế độ nước vừa là điều kiện quan trọng để cây trồng vận chuyển chất dinh dưỡng vừa là vật chất giúp cho sinh vật sinh trưởng và phát triển. Lượng mưa nhiều hay ít, bốc hơi mạnh hay yếu có ý nghĩa quan trọng trong việc giữ nhiệt độ và độ ẩm của đất cùng khả năng đảm bảo cung cấp nước cho sự sinh trưởng của động thực vật. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng các yếu tố khí hậu có các đặc trưng rất khác biệt giữa các mùa trong năm cũng như các vùng lãnh thổ khác nhau.

- Yếu tố địa hình

Địa hình là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến việc sử dụng đất của các ngành nông nghiệp và phi nông nghiệp.

Đối với sản xuất nông nghiệp, sự sai khác giữa địa hình, địa mạo, độ cao so với mặt nước biển, độ dốc và hướng dốc, sự bào mòn mặt đất và mức độ xói mòn ... thường dẫn đến sự khác nhau về đất đai và khí hậu, từ đó ảnh hưởng đến sản xuất và phân bố các ngành nông - lâm nghiệp, hình thành sự phân biệt địa giới theo chiều thẳng đứng đối với nông nghiệp. Bên cạnh đó, địa hình và độ dốc ảnh hưởng đến phương thức sử dụng đất nông nghiệp từ đó đặt ra yêu cầu phải đảm bảo thủy lợi hóa và cơ giới hóa cho đồng ruộng nhằm thu lại hiệu quả sử dụng đất là cao nhất.



Đối với ngành phi nông nghiệp, địa hình phức tạp sẽ ảnh hưởng đến giá trị công trình và gây khó khăn cho thi công.

- Yếu tố thổ nhưỡng

Mỗi loại đất đều có những đặc tính sinh, lý, hóa học riêng biệt trong khi đó mỗi mục đích sử dụng đất cũng có những yêu cầu sử dụng đất cụ thể. Do vậy, yếu tố thổ nhưỡng quyết định rất lớn đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Độ phì của đất là tiêu chí quan trọng về sản lượng cao hay thấp. Độ dày tầng đất và tính chất đất có ảnh hưởng lớn đến sự sinh trưởng của cây trồng.

- Yếu tố thủy văn

Yếu tố thủy văn được đặc trưng bởi sự phân bố của hệ thống sông ngòi, ao hồ... với các chế độ thủy văn cụ thể như lưu lượng nước, tốc độ dòng chảy, chế độ thủy triều... sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng cung cấp nước cho các yêu cầu sử dụng đất.

Đặc thù của nhân tố điều kiện tự nhiên mang tính khu vực. Vị trí của vùng với sự khác biệt về điều kiện ánh sáng, nhiệt độ, nguồn nước và các điều kiện tự nhiên khác sẽ quyết định đến khả năng, công dụng và hiệu quả của việc sử dụng đất đai. Vì vậy, trong thực tiễn sử dụng đất cần tuân thủ quy luật tự nhiên, tận dụng các lợi thế nhằm đạt được hiệu ích cao nhất về xã hội, môi trường và kinh tế.

1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội

Nhân tố kinh tế xã hội bao gồm các yếu tố như chế độ xã hội, dân số và lao động, mức độ phát triển của khoa học - kỹ thuật, trình độ quản lý, sử dụng lao động, khả năng áp dụng các tiến bộ khoa học trong sản xuất.

Nhân tố kinh tế - xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai do phương hướng sử dụng đất được quyết định bởi yêu cầu của xã hội và mục tiêu kinh tế trong từng thời kỳ nhất định. Điều kiện tự nhiên của đất cho phép xác định khả năng thích ứng về phương thức sử dụng đất nhưng sử dụng đất như thế nào sẽ được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế - xã hội và kỹ thuật hiện có.

Trong một vùng hoặc trên phạm vi một nước, điều kiện vật chất tự nhiên của đất thường có sự khác biệt không lớn, về cơ bản là giống nhau. Nhưng với điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau, dẫn đến tình trạng có vùng đất đai được khai thác sử dụng triệt để từ lâu đời và đã đem lại những hiệu quả kinh tế xã hội rất cao nhưng có nơi đất đai bị bỏ hoang hóa hoặc khai thác với hiệu quả kinh tế rất thấp... Có thể nhận thấy, điều kiện tự nhiên của đất chỉ là một tồn tại khách quan, khai thác và sử dụng đất quyết định vẫn là do con người. Cho dù điều kiện tự nhiên có nhiều lợi thế nhưng các điều kiện xã hội, kinh tế, kỹ thuật không tương ứng thì ưu thế tài nguyên cũng khó có thể trở thành sức sản xuất hiện thực, cũng như chuyển hóa thành ưu thế kinh tế. Ngược lại, khi điều kiện kỹ thuật được ứng dụng vào khai thác và sử dụng đất thì sẽ phát huy được mạnh mẽ tiềm lực sản xuất của đất, đồng thời góp phần cải tạo điều kiện môi trường tự nhiên, biến điều kiện tự nhiên bất lợi thành điều kiện có lợi cho phát triển kinh tế và xã hội.

Chế độ sở hữu tư liệu sản xuất và chế độ kinh tế - xã hội khác nhau đã tác động đến việc quản lý của xã hội về sử dụng đất đai, không chế phương thức và hiệu quả sử dụng đất. Trình độ phát triển kinh tế và xã hội khác nhau dẫn đến trình độ sử dụng đất khác nhau. Nền kinh tế và các ngành càng phát triển, yêu cầu về đất đai sẽ càng lớn, lực lượng vật chất dành cho việc sử dụng đất càng được tăng cường, năng lực sử dụng đất của con người sẽ càng được nâng cao.



Ảnh hưởng của nhân tố kinh tế - xã hội đến việc sử dụng đất được đánh giá bằng hiệu quả sử dụng đất. Thực trạng sử dụng đất liên quan đến lợi ích kinh tế của người sở hữu, sử dụng và kinh doanh đất đai. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đất được dùng cho xây dựng cơ sở hạ tầng đều được dựa trên nguyên tắc hạch toán kinh tế thông qua việc tính toán hiệu quả sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, nếu có chính sách ưu đãi sẽ tạo điều kiện cải thiện và hạn chế việc sử dụng theo kiểu bóc lột đất đai. Bên cạnh đó, cũng cần phải chú ý rằng sự quan tâm quá mức đến lợi nhuận tối đa cũng dẫn đến tình trạng đất đai bị sử dụng không hợp lý, không chú ý đến việc xử lý nước thải, chất thải và khí thải đô thị, công nghiệp sẽ làm mất đi vĩnh viễn diện tích lớn đất canh tác, cùng với việc gây ô nhiễm đất đai, nguồn nước, bầu khí quyển, hủy hoại chất lượng môi trường cũng như những hậu quả khôn lường khác.

Từ những vấn đề nêu trên cho thấy, các nhân tố điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế - xã hội tạo ra nhiều tổ hợp ảnh hưởng đến việc sử dụng đất đai. Tuy nhiên, mỗi nhân tố giữ vị trí và có tác động khác nhau. Trong đó, điều kiện tự nhiên là yếu tố cơ bản để xác định công dụng của đất đai, có ảnh hưởng trực tiếp, cụ thể và sâu sắc nhất là đối với sản xuất nông nghiệp. Điều kiện kinh tế sẽ kiểm soát tác dụng của con người trong việc sử dụng đất. Điều kiện xã hội tạo ra những khả năng khác nhau cho các yếu tố kinh tế và tự nhiên tác động tới việc sử dụng đất. Vì vậy, cần phải dựa vào quy luật tự nhiên và quy luật kinh tế - xã hội để nghiên cứu, xử lý mối quan hệ giữa các nhân tố tự nhiên, kinh tế - xã hội trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Căn cứ vào yêu cầu của thị trường và của xã hội, xác định mục đích sử dụng đất, kết hợp chặt chẽ yêu cầu sử dụng với ưu thế tài nguyên của đất đai để đạt tới cơ cấu tổng thể hợp lý nhất, với diện tích đất đai có hạn sẽ mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội ngày càng cao và sử dụng đất đai được bền vững.

1.3.3. Nhân tố không gian

Trong thực tế, mọi ngành sản xuất vật chất hay phi vật chất đều cần đến đất đai như điều kiện không gian (bao gồm cả vị trí và mặt bằng) để hoạt động. Đặc tính cung cấp không gian của đất đai là yếu tố vĩnh hằng của tự nhiên ban phát cho loài người. Vì vậy, không gian trở thành một trong những nhân tố hạn chế cơ bản nhất của việc sử dụng đất.

Vị trí và không gian của đất không tăng thêm cũng không mất đi trong quá trình sử dụng. Do vậy, tác dụng hạn chế của đất sẽ thường xuyên xảy ra khi dân số và xã hội luôn phát triển. Không gian mà đất đai cung cấp có đặc tính là không thể gia tăng, không thể hủy diệt cũng không thể vượt qua phạm vi quy mô hiện hữu, vì thế, theo đà phát triển của dân số và sự phát triển kinh tế - xã hội, tác dụng ức chế của không gian của đất sẽ thường xuyên xảy ra.

Sự bất biến của tổng diện tích đất đai không chỉ hạn chế khả năng mở rộng không gian sử dụng mà còn chi phối giới hạn thay đổi của cơ cấu đất đai. Tài nguyên đất đai có hạn lại giới hạn về không gian, vì vậy cần phải thực hiện nghiêm ngặt nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả kết hợp với việc bảo vệ đất và bảo vệ môi trường. Đối với đất xây dựng đô thị, đất dùng cho công nghiệp, xây dựng công trình, nhà xưởng, giao thông ... mặt bằng không gian và vị trí của đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng và có giá trị kinh tế rất cao.

1.4. CÁC XU THẾ PHÁT TRIỂN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp nhằm điều hòa mối quan hệ người - đất trong tổ hợp các nguồn tài nguyên khác và môi trường. Căn cứ vào nhu cầu của thị trường sẽ phát hiện, quyết định phương hướng chung và mục tiêu sử dụng hợp lý nhất tài nguyên đất đai,



phát huy tối đa công dụng của đất đai nhằm đạt tới hiệu ích sinh thái, kinh tế và xã hội cao nhất. Hiện nay, việc sử dụng đất đai được phát triển theo 6 xu thế sau:

- Sử dụng đất phát triển theo chiều rộng và tập trung.
- Cơ cấu sử dụng đất phát triển theo hướng phức tạp hóa và chuyên môn hóa.
- Sử dụng đất theo hướng xã hội hóa và công hữu hóa.
- Sử dụng đất theo xu thế phát triển kinh tế hợp tác hóa, khu vực hóa, toàn cầu hóa.
- Sử dụng đất trong cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường.
- Sử dụng đất theo hướng thích ứng với biến đổi khí hậu.

1.4.1. Sử dụng đất phát triển theo chiều rộng và tập trung

Lịch sử phát triển xã hội loài người cũng chính là lịch sử biến đổi của quá trình sử dụng đất. Khi con người còn sống bằng phương thức săn bắn và hái lượm, vấn đề sử dụng đất hầu như không tồn tại. Đến thời kỳ du mục, con người sống trong lều cỏ, những vùng đất có nước và đồng cỏ bắt đầu được sử dụng. Khi xuất hiện ngành trồng trọt, diện tích đất đai được sử dụng tăng lên nhanh chóng, năng lực sử dụng và ý nghĩa kinh tế của đất đai cũng gia tăng, tuy nhiên, trình độ sử dụng đất vẫn còn thấp. Với sự tăng trưởng của dân số và phát triển của kinh tế, kỹ thuật, khoa học và văn hóa, quy mô sự tập trung và chiều sâu sử dụng đất ngày càng được nâng cao. Yêu cầu sinh hoạt vật chất và tinh thần của người dân ngày càng cao, các ngành nghề cũng phát triển theo xu hướng phức tạp và đa dạng dần, phạm vi sử dụng đất ngày càng mở rộng (từ cục bộ một vùng đã phát triển trên phạm vi cả thế giới, thậm chí ở cả những vùng trước đây không thể sử dụng được). Cùng với việc phát triển sử dụng đất theo không gian, trình độ tập trung cũng sâu hơn nhiều. Đất canh tác cũng như đất sử dụng theo các mục đích khác đều được phát triển theo hướng kinh doanh tập trung, với diện tích đất ít nhưng hiệu quả sử dụng cao. Tuy nhiên, để nâng cao sức sản xuất và sức tải của một đơn vị diện tích đòi hỏi phải liên tục nâng mức đầu tư về vốn và lao động, thường xuyên cải tiến kỹ thuật và công tác quản lý. Ở những khu vực khác nhau của một vùng hoặc một quốc gia, do có sự khác nhau về trình độ phát triển kinh tế, kỹ thuật cũng như các điều kiện đặc thù, do đó, phải áp dụng linh hoạt, sáng tạo nhiều phương thức tùy từng thời điểm khác nhau.

1.4.2. Cơ cấu sử dụng đất phát triển theo hướng phức tạp hóa và chuyên môn hóa

Khoa học kỹ thuật và kinh tế phát triển, quá trình sử dụng đất từ hình thức quảng canh chuyển sang thâm canh đã kéo theo xu thế từng bước phức tạp hóa và chuyên môn hóa cơ cấu sử dụng đất. Thực tế cho thấy, khi kinh tế phát triển, nhu cầu về vật chất, văn hóa, tinh thần và môi trường của con người ngày một cao sẽ trực tiếp hay gián tiếp đòi hỏi yêu cầu cao hơn đối với đất đai. Ở thời kỳ mức sống còn thấp, việc sử dụng chủ yếu tập trung vào sản xuất nông nghiệp nhằm giải quyết vấn đề thường nhật của cuộc sống là đủ cơm ăn, áo mặc và chỗ ở. Khi đời sống đã nâng cao, chuyển sang giai đoạn hưởng thụ, sử dụng đất ngoài việc sản xuất vật chất còn phải đáp ứng, thỏa mãn nhu cầu được vui chơi, giải trí, văn hóa thể thao và môi trường trong sạch ... đã làm cho cơ cấu sử dụng phức tạp hơn.

Việc phát triển của khoa học kỹ thuật đã cho phép mở rộng khả năng kiểm soát tự nhiên của con người, áp dụng các biện pháp bồi bổ và cải tạo sẽ nâng cao sức sản xuất của đất đai, thỏa mãn các loại nhu cầu của xã hội ... làm cho nội dung sử dụng đất ngày một phức tạp hơn theo hướng sử dụng toàn diện, triệt để các chất dinh dưỡng, sức tải, vật chất cấu thành và sản phẩm của đất đai để phục vụ con người. Trước đây, do kinh tế và khoa học kỹ thuật chưa phát triển hoặc phát triển với mức độ thấp đã làm cho việc sử dụng đất bị hạn chế rất lớn. Việc sử dụng đất lâm nghiệp, đồng cỏ, mặt nước chưa được khai thác, khai thác khoáng sản còn hạn



ché, việc xây dựng chủ yếu diễn ra trên những khu vực đất bằng. Khi khoa học kỹ thuật hiện đại phát triển, núi cao, vực thẳm, trên cao hay dưới lòng đất đều có thể được đưa vào sử dụng.

Hiện đại hóa nền kinh tế quốc dân và phát triển kinh tế hàng hóa dẫn đến sự phân công trong sử dụng đất theo hướng chuyên môn hóa. Kinh tế hàng hóa xúc tiến quá trình trao đổi, lại do đất đai có tính khu vực rất mạnh, sự sai khác ưu thế tài nguyên hết sức rõ rệt, phương hướng và biện pháp sử dụng đất của các vùng rất không giống nhau. Điều này dẫn đến việc chỉ có thể dựa vào phân công khu vực và chuyên môn hóa khu vực mới có thể sử dụng hợp lý đất đai nhằm thu lại sản lượng cao nhất và hiệu ích kinh tế cao nhất. Bên cạnh đó, với việc đầu tư, trang bị và ứng dụng các công cụ kỹ thuật, công cụ quản lý hiện đại sẽ nảy sinh yêu cầu phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp có quy mô lớn và tập trung, những nhân tố này sẽ thúc đẩy sự chuyên môn hóa khu vực với mức độ khác nhau về hình thức, quy mô và từ đó, hình thành các khu vực chuyên môn hóa sử dụng đất tương ứng khác nhau.

1.4.3. Sử dụng đất đai phát triển theo hướng xã hội hóa và công hữu hóa

Sự phát triển của khoa học kỹ thuật và xã hội dẫn tới việc xã hội hóa sản xuất. Mỗi vùng đất thực hiện sản xuất tập trung một loại sản phẩm và hỗ trợ bổ sung lẫn nhau đã hình thành nên sự phân công hợp tác mang tính xã hội hóa sản xuất cũng như xã hội hóa việc sử dụng đất đai. Đất đai là cơ sở vật chất, công cụ để con người sinh sống và xã hội tồn tại, vì vậy, việc chuyên môn hóa theo yêu cầu xã hội hóa phải đáp ứng nhu cầu của xã hội, hướng tới lợi ích cộng đồng và tiến bộ xã hội. Ngay cả ở chế độ xã hội mà mục tiêu sử dụng đất chủ yếu là vì lợi ích của tư nhân, những vùng đất đai hướng dụng như nguồn nước, núi rừng, khoáng sản, sông ngòi, mặt hồ, biển cả, cầu cảng, hải cảng, danh lam thắng cảnh, động thực vật quý hiếm vẫn cần có những chính sách thực thi hoặc tiến hành công quản, kinh doanh ... của Nhà nước nhằm ngăn chặn, phòng ngừa việc tư hữu tạo nên những mâu thuẫn gay gắt của xã hội. Xã hội hóa sử dụng đất là sản phẩm tất yếu và là yêu cầu khách quan của sự phát triển xã hội hóa sản xuất. Vì vậy, xã hội hóa sử dụng đất và công hữu hóa là xu thế tất yếu. Muốn kinh tế phát triển và thúc đẩy xã hội hóa sản xuất cao hơn cần phải thực hiện xã hội hóa và công hữu hóa.

1.4.4. Sử dụng đất theo xu thế phát triển kinh tế hợp tác hóa, khu vực hóa, toàn cầu hóa

Toàn cầu hóa đang là một trong những xu thế phát triển chủ yếu của quan hệ quốc tế hiện đại. Cuộc cách mạng khoa học và công nghệ đã và đang thúc đẩy mạnh mẽ quá trình chuyên môn hóa và hợp tác giữa các quốc gia, làm cho lực lượng sản xuất được quốc tế hóa cao độ. Những tiến bộ của khoa học - công nghệ, đặc biệt là lĩnh vực công nghệ thông tin, đã đưa các quốc gia gắn kết lại gần nhau. Trước những biến đổi to lớn về khoa học - công nghệ này, tất cả các nước trên thế giới đều thực hiện điều chỉnh cơ cấu kinh tế, điều chỉnh chính sách theo hướng mở cửa, giảm và tiến tới dỡ bỏ hàng rào thuế quan và phi thuế quan, làm cho việc trao đổi hàng hóa, luân chuyển vốn, lao động và kỹ thuật trên thế giới ngày càng thông thoáng hơn, mở đường cho kinh tế quốc tế phát triển.

Xu thế khu vực hóa cũng đã xuất hiện ở những năm 1950, đã và đang phát triển mạnh mẽ cho tới ngày nay, với sự ra đời của trên 40 tổ chức kinh tế, thương mại khu vực, trong đó đáng chú ý là sự ra đời của Liên minh Châu Âu (EU) năm 1993 với 15 thành viên, Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á (ASEAN) năm 1967 với 10 nước thành viên, diễn đàn hợp tác kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương (APEC) năm 1989 với 21 nước thành viên chiếm trên 60% GDP và 50% kim ngạch thương mại thế giới, Hợp tác Á - Âu (ASEM) năm 1996, Khu vực Thương mại tự do Bắc Mỹ (NAFTA) năm 1994.



Có thể nói bản chất của các tổ chức quốc tế và khu vực như đã nói trên là để giải quyết vấn đề thị trường. Xu thế toàn cầu hóa và khu vực hóa là sản phẩm của quá trình cạnh tranh giành giật thị trường gay gắt giữa các quốc gia và giữa các thực thể kinh tế quốc tế. Với sự hợp tác quốc tế, những hàng rào cản trở giao lưu thương mại và đầu tư ngày càng giảm đi, kinh tế thế giới ngày càng trở thành một thị trường chung. Điều này đòi hỏi việc sử dụng đất để sản xuất ra các sản phẩm hàng hóa phải được tính toán cụ thể về diện tích, mục đích sử dụng, phương thức sử dụng trên cơ sở điều tra, phân tích thị trường nhằm đáp ứng được các yêu cầu chung của thị trường khu vực và thị trường thế giới.

1.4.5. Sử dụng đất trong hệ cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường

Cân bằng sinh thái là một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu quyết định đến sự tồn tại mang tính bền vững của con người cũng như các loài sinh vật khác. Cân bằng sinh thái là trạng thái ổn định tự nhiên của hệ sinh thái, hướng tới sự thích nghi cao nhất với điều kiện sống. Cân bằng sinh thái được tạo ra bởi chính bản thân hệ và chỉ tồn tại được khi các điều kiện tồn tại và phát triển của từng thành phần trong hệ được bảo đảm và tương đối ổn định. Con người cần phải hiểu rõ các hệ sinh thái và cân nhắc kỹ trước khi tác động lên một thành phần nào đó của hệ, để không gây suy thoái, mất cân bằng cho hệ sinh thái.

Đất đai là một thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, có chức năng cân bằng sinh thái môi trường. Tuy nhiên, chức năng này của đất đai bị ảnh hưởng rất lớn bởi các hoạt động của con người trong đó có sử dụng đất. Khi sử dụng đất, con người đã trực tiếp hoặc gián tiếp tác động vào đất bằng nhiều cách thức khác nhau. Điều này cũng đồng nghĩa với việc trực tiếp hoặc gián tiếp tác động vào hệ sinh thái môi trường. Do vậy, để hướng tới sự phát triển bền vững của nền kinh tế - xã hội, đảm bảo môi trường sống cho sự tồn tại của con người và sinh vật thì sử dụng đất trong hệ cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường là một xu thế tất yếu.

1.4.6. Sử dụng đất theo hướng thích ứng với biến đổi khí hậu

Biến đổi khí hậu là sự thay đổi của hệ thống khí hậu gồm khí quyển, thủy quyển, sinh quyển, thạch quyển hiện tại và trong tương lai bởi các nguyên nhân tự nhiên và nhân tạo. Nguyên nhân chính làm biến đổi khí hậu là do sự gia tăng các hoạt động tạo ra các chất thải khí nhà kính, các hoạt động khai thác quá mức các bể hấp thụ và bể chứa khí nhà kính như sinh khối, rừng, các hệ sinh thái biển, ven bờ và đất liền khác. Các biểu hiện của sự biến đổi khí hậu bao gồm:

- Sự nóng lên của khí quyển và trái đất nói chung.
- Sự thay đổi thành phần và chất lượng khí quyển có hại cho môi trường sống của con người và các sinh vật trên trái đất.
- Sự dâng cao mực nước biển do tan băng dẫn tới sự ngập úng của các vùng đất thấp, các đảo nhỏ trên biển.
- Sự di chuyển của các đới khí hậu tồn tại hàng nghìn năm trên các vùng khác nhau của trái đất dẫn tới nguy cơ đe dọa sự sống của các loài sinh vật, các hệ sinh thái và hoạt động của con người. Sự thay đổi cường độ hoạt động của quá trình hoàn lưu khí quyển, chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên và các chu trình sinh địa hoá khác.
- Sự thay đổi năng suất sinh học của các hệ sinh thái, chất lượng và thành phần của thủy quyển, sinh quyển, các địa quyển.



Biến đổi khí hậu tác động đến những yếu tố cơ bản của đời sống con người trên phạm vi toàn cầu như nước, lương thực, năng lượng, sức khỏe, môi trường. Hàng trăm triệu người trên trái đất có thể lâm vào tình trạng thiếu lương thực, thiếu nước, hạn hán và lụt lội nếu trái đất nóng lên và nước biển dâng. Như vậy, biến đổi khí hậu không chỉ là vấn đề của một ngành riêng lẻ mà là vấn đề của phát triển bền vững.

Sử dụng đất thích ứng với biến đổi khí hậu là quá trình làm giảm những tác động có hại của biến đổi khí hậu đến việc sử dụng đất và tận dụng những cơ hội thuận lợi do môi trường khí hậu đem lại để sử dụng đất đem lại hiệu quả. Để đạt được điều này, trong quá trình sử dụng đất cần phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu như nước biển dâng, sa mạc hoá, thiếu nguồn nước, lũ lụt, bão, xâm nhập mặn, nhiệt độ tăng... đến việc sử dụng đất. Trên cơ sở các phân tích này, sẽ xác định mục đích sử dụng đất cụ thể cho từng vùng đất thích hợp với sự biến đổi khí hậu trong hiện tại và tương lai. Bên cạnh đó, trên cơ sở các phân tích, đánh giá về tác động của biến đổi khí hậu sẽ xác định hướng chuyển loại đất cũng như các biện pháp bảo vệ và cải tạo đất, bảo vệ môi trường cụ thể.

1.5. ẢNH HƯỞNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU ĐẾN TÀI NGUYÊN ĐẤT VIỆT NAM VÀ CÁC GIẢI PHÁP ỨNG PHÓ

1.5.1. Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất Việt Nam

Tổng diện tích đất trên thế giới là 14.777 triệu ha, với 1.527 triệu ha đất đóng băng và 13.251 triệu ha đất không phủ băng. Trong đó, có 12% tổng diện tích là đất canh tác, 24% là đồng cỏ, 32% là đất rừng và 32% là đất cư trú, đầm lầy. Diện tích đất có khả năng canh tác là 3.200 triệu ha, hiện mới khai thác hơn 1.500 triệu ha. Tỷ lệ đất có khả năng canh tác ở các nước phát triển là 70%, ở các nước đang phát triển là 36%. Trong đó, những loại đất tốt, thích hợp cho sản xuất nông nghiệp như đất phù sa, đất đen, đất rừng nâu chỉ chiếm 12,6%. Những loại đất quá xấu như đất vùng tuyết, băng, hoang mạc, đất đồi núi chiếm đến 40,5%. còn lại là các loại đất không phù hợp với việc trồng trọt như đất dốc, tầng đất mỏng....

Việt Nam là quốc gia đứng thứ 59 trong hơn 200 nước trên thế giới về diện tích tự nhiên. Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2010, Việt Nam có tổng diện tích tự nhiên là 33.093.857 ha. Trong đó, đất nông nghiệp có diện tích là 26.100.106 ha chiếm 79%, đất phi nông nghiệp có diện tích là 3.670.186 ha chiếm 11% và đất chưa sử dụng có diện tích là 3.323.512 ha chiếm 10% diện tích tự nhiên. Trong tổng quỹ đất của Việt Nam có 24.989.102 ha, chiếm 75,51% đã có chủ sử dụng. So với năm 2005, diện tích đất sản xuất nông nghiệp của Việt Nam tăng 1.277.600 ha, đất lâm nghiệp tăng 571.616 ha, đất nuôi trồng thủy sản giảm 9.843ha, đất làm muối tăng 3.487 ha, đất nông nghiệp khác tăng 10.015 ha, đất ở nông thôn tăng 54.054 ha, đạt bình quân 91m²/người, đất ở đô thị tăng 27.994 ha, đạt bình quân 21m²/người, đất chuyên dùng tăng 410.713 ha, đất tôn giáo tăng 1.816 ha, đất nghĩa trang nghĩa địa tăng 3.887 ha, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng giảm 61.709 ha và đất chưa sử dụng giảm 1.742.372 ha.

Việt Nam là một quốc gia được xếp vào loại khan hiếm đất tuy nhiên dưới tác động của những thay đổi về điều kiện thời tiết như nhiệt độ, lượng mưa, các hiện tượng khí hậu cực đoan... đã làm cho diện tích đất bị xâm nhập mặn, khô hạn, hoang mạc hóa, ngập úng, xói mòn, rửa trôi, sạt lở... xảy ra ngày càng nhiều hơn.



Vùng núi trung du Miền Bắc: bão, lũ quét, hạn hán

Đồng bằng sông Hồng: bão, lũ, lụt, nước biển dâng - sạt lở đất

Dải ven biển: bão, lũ, lũ quét, nước biển dâng - xâm nhập mặn.

Tây Nguyên: lũ, hạn hán, bão - xói mòn, sạt lở đất

Đồng bằng sông Cửu Long: lũ, bão, nước biển dâng - xâm nhập mặn



Hình 1.1. Các tác động của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất Việt Nam

- Đất bị xâm nhập mặn: Dưới tác động của hiện tượng nước biển dâng cao kết hợp với lưu lượng nước sông trong mùa khô giảm do rừng thượng nguồn ở thượng lưu vực sông bị tàn phá nặng nề đã làm cho nước mặn xâm nhập ngày càng sâu vào đất liền, độ mặn tăng cao và thời gian ngập mặn kéo dài. Ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu, tình trạng xâm nhập mặn sớm, xâm nhập sâu, độ mặn cao và thời gian duy trì dài xảy ra ngày càng phổ biến. Theo số liệu năm 2005, trên sông Tiền, sông Hàm Luông, sông Cổ Chiên, sông Hậu xâm nhập mặn đã tiến sâu vào với phạm vi 60 - 80 km. Riêng các dòng sông chính như Vàm Cỏ Tây, Vàm Cỏ Đông độ mặn đã xâm nhập sâu tới mức kỷ lục là 120 - 140km. Năm 2008, tình trạng hạn - nước mặn xâm nhập diễn biến gay gắt hơn. Tại Cà Mau, trong tháng 3/2008, nước mặn đã xâm nhập nghiêm trọng vào vùng ngọt của huyện U Minh. Tại Bến Tre, trên sông Cửa Đại, nước mặn đã xâm nhập vào cách biển 30km. Năm 2009, nước mặn đã xâm nhập sâu nội địa vùng Đồng bằng sông Cửu Long 70 km qua các cửa thuộc sông Mê Kông, sâu hơn 5 km so với cùng kỳ 2008. Trên địa bàn tỉnh Cà Mau, nước mặn từ sông Ông Đốc đã xâm nhập sâu 65 km. Nước mặn từ sông Cái Lớn cũng xâm nhập sâu 65 km. Trước đó, nước mặn đã xâm nhập sâu từ 10 - 60 km đến địa bàn 53 xã thuộc các tỉnh Long An, Tiền Giang, Bến Tre, Trà Vinh, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Kiên Giang, Cà Mau, Vĩnh Long, Hậu Giang.

Hiện tượng nhiễm mặn ở vùng ven biển lớn hơn nhiều ở các khu vực khác. Nước mặn xâm nhập sâu kết hợp với suy giảm nguồn nước ở hạ lưu đã gây ảnh hưởng lớn đến nhiều diện tích đất sản xuất nông nghiệp.



- Đất bị khô hạn và hoang mạc hóa: Sự phối hợp không hài hòa giữa chế độ nhiệt và chế độ mưa tạo nên sự khắc nghiệt có khả năng thúc đẩy các quá trình hạn hán, hoang mạc hóa của đất. Nguy cơ nắng nóng và đất đai bị khô cằn nhiều hơn làm giảm năng suất trồng trọt.

Tại những vùng đất khô hạn, bán khô hạn, sự thay đổi nhỏ của nhiệt độ và lượng mưa có thể ảnh hưởng lớn tới đất đai. Hạn hán đã gây thiệt hại nhiều mặt cho các vùng Nam Bộ, Tây Nguyên, Nam Trung bộ. Hạn hán kéo dài, làm tăng nguy cơ cháy rừng và làm suy giảm đáng kể sức sản xuất của đất. Trung bình trong 10 năm qua, diện tích bị khô hạn ở miền Trung lên tới 140.000 ha và mất trắng gần 50.000 ha.

Diện tích đất liên quan đến hoang mạc hóa phân bố trên khắp các vùng trong cả nước, đặc biệt là ở Tây Bắc và Duyên hải Miền Trung. Theo kết quả điều tra, cả nước có tới 9,34 triệu ha đất đồi núi trọc, đồi cát, trảng cỏ có liên quan tới hoang mạc hóa, chiếm 28% tổng diện tích đất đai trên toàn quốc, trong đó khoảng 7,85 triệu ha chịu tác động mạnh bởi hoang mạc hóa với trên 4 triệu ha đất trống đồi núi trọc chưa sử dụng, khoảng 2 triệu ha đất đang được sử dụng nhưng đã bị thoái hóa nặng và 1 triệu ha đang có nguy cơ thoái hóa cao. Tại các tỉnh miền núi phía Bắc, nơi còn nhiều vùng đồi núi trọc đang bị mưa lũ làm lở đất, xói mòn và suy thoái đến khô cằn hoang mạc. Đây là những vấn đề đáng lo ngại, là thách thức lớn cho việc sử dụng đất của Việt Nam hiện nay. Dọc theo bờ biển miền Trung đã xuất hiện hiện tượng sa mạc hóa cục bộ ở các dải cát hẹp trải dài với khoảng 462.000 ha, chiếm khoảng 1,4% tổng diện tích tự nhiên toàn quốc, trong đó có 87.800 ha là các đụn cát, đồi cát lớn di động. Với điều kiện độ che phủ kém, đất cát thường chứa ít nước và nhiều không khí, nguồn nước mặt cung cấp hầu như không đáng kể, vì vậy vào những ngày nắng, đất cát thường bị nung nóng mạnh mẽ bởi bức xạ mặt trời. Kết cấu đất vốn đã kém bền vững lại càng dễ bị phá hủy. Bên cạnh đó, cùng với gió mạnh, hình dạng các cồn cát di động thay đổi hàng ngày, những trận gió cát, bão cát khiến cho khu vực khô nóng càng trở nên khắc nghiệt.

- Đất bị ngập úng: Những năm gần đây dưới ảnh hưởng của thiên tai, lũ lụt, hiện tượng triều cường xảy ra liên tiếp đã làm cho vấn đề ngập úng đất ngày càng trở nên nghiêm trọng. Tại miền Bắc, hội tụ đới gió Đông Nam kết hợp với bộ phận không khí lạnh phía Bắc tràn xuống là nguyên nhân dẫn đến các trận mưa cực lớn gây ngập úng ở nhiều nơi. Tại miền Trung, bình quân mỗi năm có khoảng 12 vạn ha lúa bị úng ngập (trong đó có khoảng 4 vạn ha bị mất trắng, trên 7 vạn ha bị ảnh hưởng) và có trên 6,2 vạn ha hoa màu bị úng ngập. Tại miền Nam, ở thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1999 đến nay, mực nước thủy triều cũng liên tục tăng nhanh, từ mức 1,22m lên 1,55m.

- Đất bị xói mòn, rửa trôi: Biến đổi khí hậu gây rối loạn chế độ mưa nắng, nguy cơ nắng nóng nhiều hơn, lượng mưa thay đổi, lượng dinh dưỡng trong đất bị mất cao hơn trong suốt các đợt mưa dài, gây ra hiện tượng xói mòn nhiều hơn. Các quan trắc có hệ thống về xói mòn đất từ 1960 đến nay cho thấy trên thực tế có khoảng 10 - 20% lãnh thổ Việt Nam bị ảnh hưởng xói mòn từ trung bình đến mạnh.

Vùng Tây Bắc đất dốc chiếm 98% nên nguy cơ thoái hóa và xói mòn là rất lớn. Hàng năm, chỉ trong 6 tháng mùa mưa, lượng đất mất đã chiếm tới 75 - 100% tổng lượng xói mòn cả năm, còn lại dưới 25% lượng đất bị xói mòn xảy ra trong các trận mưa giông ở thời kỳ chuyển tiếp từ mùa khô sang mùa mưa (tháng 3 - 4) hoặc từ mùa mưa sang mùa khô (tháng 11).

Ở các tỉnh miền Trung, mùa mưa tập trung vào 4 tháng đầu năm và giữa mùa gió mùa Đông Bắc, có nơi mưa dồn dập từ tháng 9 đến tháng 12, là nguyên nhân chính gây xói mòn rửa trôi.



- Sạt lở đất: Tình hình sạt lở đất trong vài thập niên vừa qua đã xảy ra rất phổ biến với hai loại hình sạt lở đó là xói lở bờ biển, sạt lở đất ven sông và vùng cao.

Xói lở bờ biển: Hầu hết bờ biển Việt Nam đang bị xói lở với cường độ vài mét đến vài chục mét mỗi năm. Xu hướng dâng lên của mực nước biển trong những năm gần đây cũng góp phần gây ra sạt lở mạnh hơn. Ngoài ra, sự tăng dòng chảy sông cũng là một nguyên nhân gây xói lở, nhưng thường xảy ra vào mùa mưa và chỉ ảnh hưởng ngắn hạn. Hiện trạng xói lở đường bờ biển ở Việt Nam có thể được nghiên cứu theo các dải như sau:

- Dải bờ biển từ Quảng Ninh đến Ninh Bình: tỉ lệ xói lở khoảng 4,3 m/năm.

- Dải bờ biển từ Thanh Hóa đến Bình Thuận: có 263 khu vực bị xói lở, nơi rộng nhất là 262,8 ha, nơi nhỏ nhất là 1,4 ha. Bờ biển bị xói lở nghiêm trọng nhất là Tuy An (Phú Yên), Phan Rí, thành phố Phan Thiết (Bình Thuận).

- Dải bờ biển từ Vũng Tàu đến Hà Tiên: Trước năm 1940 không có xói lở. những năm 1940 - 1950 xói lở xảy ra ở cửa sông với tốc độ chậm. từ năm 1995 đến nay, xói lở diễn ra rộng hơn và khá phức tạp, gây hậu quả nghiêm trọng. Nơi có tốc độ xói lở lớn nhất là Gò Công Đông (Tiền Giang), Hiệp Thành, Duyên Hải (Trà Vinh), Gành Hào (Bạc Liêu).

- Tại mũi Cà Mau, tốc độ lấn biển tới 150m/năm. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, các nhà nghiên cứu môi trường Việt Nam cảnh báo, mũi Cà Mau - đã và đang có biểu hiện bị xói lở khá mạnh.

Sạt lở đất ở ven sông và vùng cao: Sạt lở đất ven sông và vùng cao cũng là một vấn đề xảy ra thường xuyên ở Việt Nam. Dọc theo các hệ thống sông vào mùa mưa lũ, có hiện tượng sạt lở đất nghiêm trọng ở nhiều nơi, đặc biệt ở phần hạ lưu các con sông như sông Hồng, sông Cửu Long, sông Trà Khúc...

Sạt lở đất diễn ra mạnh ở những nơi có độ dốc cao, tầng đất không dày, sâu trên 1 m đã gặp những tầng đá vụn, đất không bám được vào lớp đá vụn phía dưới bị bong ra, lở xuống phía dưới theo trọng lực. Sạt đất, trượt lở đất không chỉ làm lấp đất đang sản xuất mà còn làm hư hại đường giao thông, công trình xây dựng và có những vụ đã vùi lấp một phần diện tích bản làng, sông, suối.

1.5.2. Một số giải pháp ứng phó với ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đối với tài nguyên đất Việt Nam

Trong những năm qua, nhiều giải pháp cụ thể có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài nguyên đất giúp Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu đã được đề ra như:

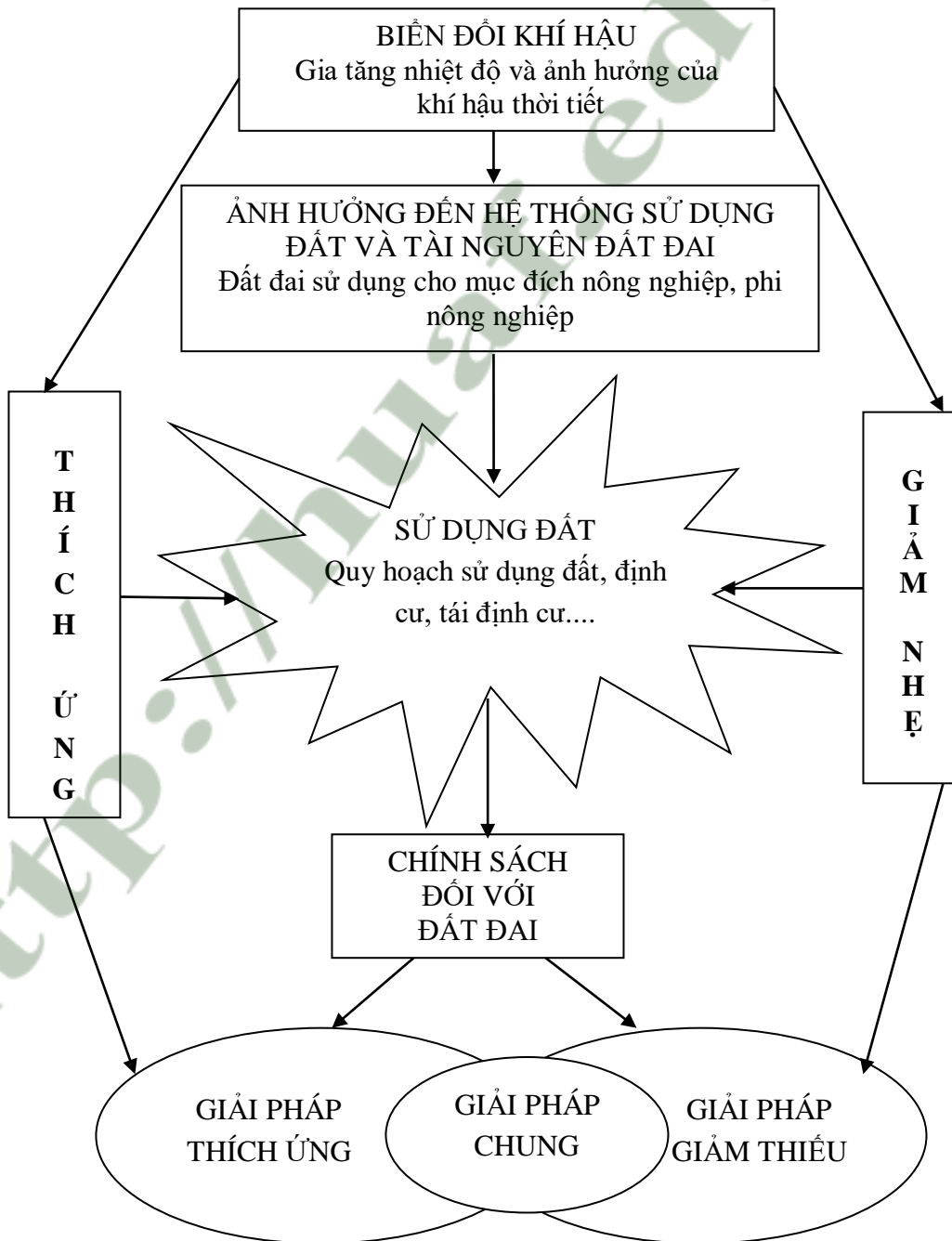
- Việt Nam đã chính thức trở thành thành viên thứ 134 của Công ước quốc tế về chống sa mạc hóa vào tháng 11 năm 1998. Phòng chống hoang mạc hóa, sa mạc hóa là một vấn đề mang tính chiến lược vừa cấp bách, vừa lâu dài. Việt Nam đã tiến hành hai chương trình mục tiêu quốc gia quan trọng nhất liên quan tới chống hoang mạc hóa giai đoạn 2000 - 2010, đó là Chương trình trồng mới 5 triệu ha rừng và Chương trình quốc gia về tăng trưởng toàn diện và giảm nghèo. Cả hai chương trình mục tiêu này đều hướng tới bốn vùng ưu tiên chống sa mạc hóa, đó là Duyên hải miền Trung, Tây Bắc, Tây Nguyên và Tứ giác Long Xuyên.

- Hệ thống đê biển ở Việt Nam không ngừng được bổ sung, nâng cấp, xây dựng. Đây được coi là giải pháp hữu hiệu để phòng, chống và thích nghi với bão lụt, ngăn chặn nước biển dâng và xâm nhập mặn đồng thời là phương thức "quai đê lấn biển" mở rộng diện tích đất ở và canh tác. Hiện nay, Việt Nam đã có 2.800 km đê biển thuộc 28 tỉnh, thành phố bao gồm 110 huyện, thị xã đã và đang phát huy hiệu quả. Tuy nhiên, ở nhiều nơi do hệ thống đê



biển đắp bằng đất, nền đất yếu, người dân tự xây dựng chưa có quy hoạch một cách thống nhất và khoa học, nên một số tuyến đê phải đắp đi để di dời và đắp lại.

- Các biện pháp bảo vệ những vùng đất ngập nước dễ bị tổn hại được áp dụng như phát triển giống cây chịu hạn, chịu nhiệt và giống cây có biên độ sinh thái rộng. chuyển đổi cơ cấu và đa dạng hóa cây trồng thích ứng với biến đổi khí hậu. khôi phục và bảo vệ rừng đầu nguồn. xóa bỏ du canh, du cư, chặt phá rừng, đốt nương rẫy. thực hiện kỹ thuật canh tác trên đất dốc, chống xói mòn, trượt lở đất. tổ chức các chiến dịch truyền thông theo chủ đề thích ứng với biến đổi khí hậu bằng nhiều hình thức, nhằm vào các nhóm đối tượng khác nhau, phù hợp với điều kiện cụ thể của mỗi địa phương. xây dựng chương trình giáo dục về biến đổi khí hậu trong các trường phổ thông...



Hình 1.2. Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất và các giải pháp ứng phó



Bên cạnh những giải pháp đã được thực hiện nhằm thích ứng và giảm thiểu các tác động của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất, trong tương lai Việt Nam cần tiếp tục thực hiện một số nhóm giải pháp như sau:

** Giải pháp chung*

- Giải pháp về chiến lược, chính sách: Việt Nam cần phối hợp chặt chẽ với các tổ chức quốc tế để thực hiện tốt những biện pháp lồng ghép ứng phó với diễn biến của khí hậu, đẩy mạnh hơn nữa công tác quản lý Nhà nước liên quan đến biến đổi khí hậu, xây dựng, bổ sung, sửa đổi các chính sách, văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai.

Rà soát hệ thống pháp luật, chính sách hiện hành, đánh giá mức độ quan tâm đến yếu tố biến đổi khí hậu trong các văn bản pháp luật và chính sách đất đai của Nhà nước, từ đó xác định những văn bản cần ban hành, cần sửa đổi bổ sung và những nội dung cần bổ sung để nâng cao trách nhiệm của các ngành, các cấp. Xây dựng, bổ sung, hoàn chỉnh hệ thống văn bản qui phạm pháp luật về đất đai liên quan đến thích ứng và giảm thiểu với biến đổi khí hậu và các cơ chế chính sách khác có liên quan.

Tích hợp yếu tố biến đổi khí hậu vào các chiến lược, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất bao gồm chủ trương, chính sách, cơ chế, tổ chức có liên quan đến việc thực hiện chiến lược, quy hoạch và kế hoạch, các nhiệm vụ và sản phẩm cũng như các phương tiện, điều kiện thực hiện cho phù hợp với xu thế biến đổi khí hậu, các hiện tượng khí hậu cực đoan và những tác động trước mắt và lâu dài của chúng đối với tài nguyên đất.

- Giải pháp về khoa học công nghệ: Tăng cường đầu tư cho các chương trình nghiên cứu nhằm giảm nhẹ và thích ứng với những tác động của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất, các chương trình nghiên cứu và đánh giá tính tổn thương của các loại hình sử dụng đất, các vùng ven biển, xây dựng các kịch bản ngập lụt ở các vùng cửa sông, ven biển thấp, các kịch bản nước biển dâng cho Việt Nam.

- Giải pháp về nâng cao năng lực, giáo dục và truyền thông: nâng cao nhận thức của cộng đồng, năng lực cho các nhà quản lý, các nhà hoạch định chính sách... về khí hậu và biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất ở Việt Nam để có cách thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Giải pháp đẩy mạnh hợp tác quốc tế: Xây dựng kế hoạch quản lý, sử dụng đất nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu, danh mục các chương trình, dự án thuộc lĩnh vực biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất ở Việt Nam để kêu gọi tài trợ và tiếp nhận chuyển giao công nghệ từ các nước phát triển.

** Giải pháp thích ứng*

Đối với các vùng đất chịu ảnh hưởng hoặc có nguy cơ chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, việc sử dụng đất sẽ hạn chế và phải được quản lý chặt chẽ. Để làm được điều đó, cần phải đánh giá mức độ bị ảnh hưởng, khả năng chịu ảnh hưởng, tình hình sử dụng đất hiện tại, tính tuần hoàn của việc sử dụng đất. Đối với từng vùng ở Việt Nam cần lưu ý các vấn đề sau:

- Vùng Đồng bằng sông Hồng và sông Cửu Long: cần xây dựng kế hoạch quản lý, sử dụng đất thích ứng với biến đổi khí hậu cho các tỉnh một cách thiết thực. Tiếp tục phát triển, nâng cao và hoàn thiện giải pháp "sống chung" với lũ theo hướng thích ứng với tác động của mực nước biển dâng trong tương lai.

- Dải ven biển: Thích ứng với xu thế hạn hán gia tăng và hoang mạc hóa ở dải ven biển Nam Trung Bộ là định hướng ưu tiên nhằm giảm tính dễ bị tổn hại, phòng ngừa và hạn chế thoái hóa đất và hoang mạc hóa, xâm nhập mặn, ngập lụt và xói lở bờ biển do tác động của biến đổi khí hậu đối với vùng có khí hậu khô hạn và bán khô hạn. Để hạn chế tối đa



những thiệt hại đối với kinh tế xã hội, giảm thiểu những rủi ro cho con người và tài sản, bảo vệ nguồn tài nguyên đất, vùng ven biển cần được xem xét quy hoạch sử dụng đất một cách cẩn trọng có xét đến các yếu tố biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Vùng núi và cao nguyên: Đây là vùng thường xuyên chịu tác động của những hiện tượng khí hậu, như mưa lớn, lũ quét, sạt lở đất, khô nóng và hạn hán. Hiện tượng này càng có xu hướng xảy ra mạnh mẽ hơn do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Do vậy, định hướng sử dụng đất của khu vực này cần chú trọng đẩy mạnh thâm canh ở những nơi có khả năng tưới, tiêu. Tăng cường nông lâm kết hợp, khai thác hợp lý nhất nguồn tài nguyên đất theo hướng sản xuất hàng hóa. Bảo vệ duy trì và phát triển thảm thực vật ở khu vực đầu nguồn, khu vực núi cao, khu vực có tính phòng hộ.

** Giải pháp giảm nhẹ*

- Những giải pháp về quản lý, sử dụng đất để giảm nhẹ phát thải khí nhà kính:

+ Bảo vệ, bảo tồn diện tích đất lâm nghiệp hiện có, mở rộng diện tích đất trồng rừng... nhằm thúc đẩy thực hiện các chương trình để bảo tồn và tăng cường bể hấp thụ khí nhà kính. Đảm bảo bảo vệ, phát triển và sử dụng bền vững đất lâm nghiệp.

+ Xây dựng chương trình sử dụng có hiệu quả diện tích đất trồng, đồi núi trợ tạo việc làm cho người lao động, xóa đói giảm nghèo.

+ Áp dụng mô hình sử dụng đất có tiềm năng giảm thiểu hoặc xóa bỏ phát thải khí nhà kính. Hệ thống thâm canh lúa cải tiến và nông nghiệp hữu cơ cũng đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu khí nhà kính, gây ô nhiễm môi trường.

- rà soát quy hoạch, đặc biệt là các vùng ven biển và đô thị chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Ưu tiên đất thủy lợi để xây dựng các công trình tiêu úng. Đất giao thông để xây dựng cơ sở hạ tầng phòng chống lụt bão. Đất ở phục vụ cho việc tái định cư, di dân. Quy hoạch sử dụng đất hợp lý tạo điều kiện cho việc định canh, định cư.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

1. Hãy trình bày khái niệm và các chức năng cơ bản của đất đai?
2. Hãy nêu vai trò của đất đai trong nền kinh tế xã hội.
3. Tại sao nói đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt?
4. Hãy phân tích sự ảnh hưởng của nhân tố điều kiện tự nhiên, nhân tố kinh tế - xã hội và nhân tố không gian đến việc sử dụng đất?
5. Hãy trình bày nội dung của các xu thế sử dụng đất?
6. Hãy phân tích ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất Việt Nam?
7. Hãy trình bày các giải pháp ứng phó với ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến tài nguyên đất Việt Nam?



Chương 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. KHÁI NIỆM VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Đất đai là tiềm năng của quá trình phát triển do đất là tư liệu sản xuất đặc biệt và việc tổ chức sử dụng đất gắn chặt với sự phát triển của nền kinh tế - xã hội. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất sẽ là một hiện tượng kinh tế - xã hội. 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 và xã hội được xử lý bằng các phương pháp phân tích tổng hợp về sự phân bố địa lý của các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội để tổ chức lại việc sử dụng đất theo pháp luật Nhà nước nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất hiện tại và tương lai một cách tiết kiệm khoa học và có hiệu quả cao nhất.

Khi nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất có rất nhiều cách nhận thức khác nhau. Có quan điểm cho rằng, quy hoạch sử dụng đất chỉ đơn thuần là biện pháp kỹ thuật nhằm thực hiện việc đo đạc, vẽ bản đồ đất đai, phân chia diện tích đất, giao đất cho các ngành và thiết kế xây dựng đồng ruộng... Bên cạnh đó, có quan điểm lại cho rằng quy hoạch sử dụng đất được xây dựng trên các quy phạm của Nhà nước nhằm nhấn mạnh tính pháp chế của quy hoạch sử dụng đất đai. Theo quan điểm của Luật Đất đai 2003, quy hoạch sử dụng đất là một hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của Nhà nước về tổ chức và sử dụng đất đầy đủ hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất cả nước, tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất cùng với các tư liệu sản xuất khác gắn liền với đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường.

Hiện nay, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 khái niệm quy hoạch sử dụng đất được hiểu như sau:

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.

Ở Việt Nam, hệ thống quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia.
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng.
- Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện (gọi tắt là phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh) là một nội dung của quy hoạch tỉnh.

Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm và cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm.

Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất bao gồm: kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng



đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

2.2. VỊ TRÍ VÀ VAI TRÒ CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Ngày nay, việc sử dụng đất đai đã trở thành vấn đề toàn cầu. Quy hoạch sử dụng đất luôn giữ vị trí và vai trò quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế quốc dân. Với các quốc gia có chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai như Việt Nam, việc sử dụng đất hợp lý, hiệu quả và bền vững vì mục tiêu chung của cộng đồng sẽ là mục tiêu xuyên suốt trong quá trình tồn tại và phát triển của đất nước.

Sự phát triển không ngừng của nền kinh tế quốc dân đòi hỏi phải có sự phân bố hợp lý lực lượng sản xuất ở từng vùng cũng như trên cả nước. Trong những trường hợp đó, quy hoạch sử dụng đất phải giải quyết vấn đề phân chia lại lãnh thổ, tổ chức không gian, tổ chức sản xuất và lao động, bố trí mạng lưới điểm dân cư, tổ chức lại các đơn vị sử dụng đất. Ngoài ra, quy hoạch sử dụng đất còn giải quyết vấn đề di chuyển dân cư, khai hoang vùng kinh tế mới...

Bên cạnh nhiệm vụ tổ chức sử dụng đất trong phạm vi ranh giới từng đơn vị sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất còn phải đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho từng ngành, từng chủ sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất thực hiện việc phân phối và tái phân phối quỹ đất cho các ngành, các chủ sử dụng đất thông qua việc thành lập các đơn vị sử dụng đất mới hoặc chỉnh lý, hoàn thiện các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, cải thiện quá trình sản xuất và quan hệ sản xuất.

Trong điều kiện biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng, quy hoạch sử dụng đất không chỉ mang ý nghĩa đáp ứng đất đai cho quá trình phát triển kinh tế xã hội một cách khoa học, hợp lý, hiệu quả và mang tính vững bền mà còn là một trong những giải pháp quan trọng nhằm thích ứng và giảm thiểu các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đối sử dụng đất.

Như vậy, việc lập quy hoạch sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng không chỉ cho trước mắt mà cả lâu dài. Căn cứ vào đặc điểm về điều kiện tự nhiên, phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của mỗi vùng lãnh thổ, quy hoạch sử dụng đất được tiến hành nhằm định hướng cho các cấp, các ngành trên địa bàn lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của mình. Từ đó, xác lập sự ổn định về mặt pháp lý cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai, làm cơ sở để giao đất và đầu tư để phát triển sản xuất, đảm bảo an ninh lương thực và phục vụ các nhu cầu dân sinh, nhu cầu văn hoá, xã hội.

Mặt khác, quy hoạch sử dụng đất còn là biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai theo đúng mục đích, hạn chế sự chông chéo gây lãng phí đất đai, tránh tình trạng chuyển mục đích tùy tiện, làm giảm sút nghiêm trọng quỹ đất nông - lâm nghiệp. Ngăn chặn các hiện tượng tiêu cực, tranh chấp, lấn chiếm huỷ hoại đất, phá vỡ cân bằng sinh thái, gây ô nhiễm môi trường dẫn đến những tổn thất hoặc kìm hãm sản xuất cũng như sự phát triển kinh tế - xã hội và các hậu quả khó lường về như bất ổn chính trị, an ninh quốc phòng ở từng địa phương, đặc biệt là trong giai đoạn chuyển dần sang nền kinh tế thị trường.

2.3. ĐẶC ĐIỂM CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Quy hoạch sử dụng đất thuộc loại quy hoạch có tính lịch sử xã hội, tính không chế vĩ mô, tính chỉ đạo, tính tổng hợp trung và dài hạn, là một bộ phận hợp thành quan trọng của hệ



thống kê hoạch phát triển xã hội và kinh tế quốc dân. Các đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất được thể hiện như sau:

- Tính lịch sử xã hội

Trong quy hoạch sử dụng đất, luôn nảy sinh quan hệ giữa người với đất đai - yếu tố tự nhiên - cũng như quan hệ giữa người với người và thể hiện đồng thời hai yếu tố: (i) thúc đẩy lực lượng sản xuất phát triển và (ii) thúc đẩy sự phát triển của các mối quan hệ sản xuất. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất luôn là một bộ phận hợp thành của phương thức sản xuất xã hội và lịch sử phát triển của xã hội chính là lịch sử phát triển của quy hoạch sử dụng đất. Nói cách khác, quy hoạch sử dụng đất có tính lịch sử xã hội.

Tính chất lịch sử của quy hoạch sử dụng đất xác nhận vai trò lịch sử của nó trong từng thời kỳ xây dựng và hoàn thiện phương thức sản xuất xã hội, thể hiện ở mục đích, yêu cầu, nội dung và sự hoàn thiện của phương án quy hoạch sử dụng đất.

- Tính tổng hợp

Tính tổng hợp của quy hoạch sử dụng đất biểu hiện chủ yếu ở hai mặt:

Thứ nhất, đối tượng của quy hoạch sử dụng đất là khai thác, sử dụng, cải tạo, bảo vệ... tài nguyên đất đai cho nhu cầu của toàn bộ nền kinh tế quốc dân. Để đáp ứng đất đai cho quá trình phát triển kinh tế - xã hội, trong các phương án quy hoạch sử dụng đất phải thường đụng chạm đến việc sử dụng của tất cả các loại đất chính.

Thứ hai, quy hoạch sử dụng đất đề cập đến nhiều lĩnh vực về khoa học, kinh tế và xã hội như khoa học tự nhiên, khoa học xã hội, dân số và đất đai, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, môi trường và sinh thái.

Với đặc điểm này, quy hoạch sử dụng đất lãnh trách nhiệm tổng hợp toàn bộ nhu cầu sử dụng đất, điều hòa các mâu thuẫn về đất đai của các ngành, lĩnh vực. Xác định và điều phối phương hướng, phương thức phân phối sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo cho nền kinh tế quốc dân luôn phát triển bền vững, đạt tốc độ cao và ổn định.

- Tính dài hạn

Tính dài hạn của quy hoạch sử dụng đất thể hiện ở chỗ thời hạn của quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tính dài hạn của quy hoạch sử dụng đất phụ thuộc vào dự báo xu thế biến động dài hạn của các yếu tố kinh tế - xã hội quan trọng như sự thay đổi về nhân khẩu, tiến bộ khoa học kỹ thuật, quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn. Quy hoạch dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu đất để phát triển lâu dài về kinh tế và xã hội. Cơ cấu và phương thức sử dụng đất được điều chỉnh từng bước trong thời gian dài (cùng với quá trình phát triển kinh tế xã hội) cho đến khi đạt được mục tiêu dự kiến.

- Tính chiến lược và chỉ đạo vĩ mô

Với tính dài hạn, quy hoạch sử dụng đất chỉ dự kiến được các xu thế thay đổi, phương hướng, mục tiêu, cơ cấu và phân bố sử dụng đất với tính đại thể chứ không dự kiến được các hình thức và nội dung cụ thể, chi tiết của sự thay đổi.

Do khoảng thời gian dự báo là tương đối dài nhưng lại phải chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố kinh tế và xã hội khó xác định, nên chỉ tiêu quy hoạch thường là không cụ thể và chi tiết như trong kế hoạch ngắn và trung hạn. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất chỉ có thể là một quy hoạch mang tính chiến lược chỉ đạo vĩ mô. Các chỉ tiêu của quy hoạch sử dụng đất càng khái lược hóa thì phương án quy hoạch sử dụng đất càng ổn định.

- Tính chính sách



Quy hoạch sử dụng đất thể hiện rất rõ đặc tính chính trị và các chính sách xã hội của Nhà nước. Khi xây dựng phương án, phải quán triệt các chính sách và quy định có liên quan đến đất đai của Đảng và Nhà nước, đảm bảo thực hiện cụ thể trên mặt bằng đất đai các mục tiêu phát triển nền kinh tế quốc dân, phát triển ổn định kế hoạch kinh tế - xã hội, tuân thủ các quy định, các chỉ tiêu khống chế về dân số, đất đai và môi trường sinh thái.

- Tính khả biến

Dưới sự tác động của nhiều nhân tố khó dự đoán trước, theo nhiều phương diện khác nhau, quy hoạch sử dụng đất chỉ là một trong những giải pháp biến đổi hiện trạng sử dụng đất sang trạng thái mới thích hợp hơn cho việc phát triển kinh tế - xã hội trong một thời kỳ nhất định. Khi xã hội phát triển, khoa học kỹ thuật ngày càng tiến bộ, chính sách và tình hình kinh tế thay đổi, các dự kiến của quy hoạch sử dụng đất không còn phù hợp thì việc chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện quy hoạch và điều chỉnh biện pháp thực hiện là cần thiết. Điều này thể hiện tính khả biến của quy hoạch. Quy hoạch sử dụng đất luôn là quy hoạch động, một quá trình lặp lại theo chu kỳ “*Quy hoạch - thực hiện - quy hoạch lại hoặc chỉnh lý - tiếp tục thực hiện...*” với chất lượng, mức độ hoàn thiện và tính phù hợp ngày càng cao.

2.4. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.4.1. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia

Việc lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải dựa vào các căn cứ sau đây:

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực trong cùng giai đoạn phát triển
- Quy hoạch cấp cao hơn
- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội
- Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước.
- Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp tỉnh.

b. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia

Việc lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải được dựa trên các căn cứ bao gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia.
- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cả nước.
- Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh.
- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước.
- Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2.4.2. Căn cứ lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh và kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a. Căn cứ lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh

Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh được lập dựa vào các căn cứ sau:



- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực trong cùng giai đoạn phát triển.

- Quy hoạch cao hơn.

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện phương án sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước.

- Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện.

- Định mức sử dụng đất.

- Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất

b. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lập dựa trên các căn cứ sau:

- Kế hoạch sử dụng đất quốc gia, nội dung phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh.

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cấp tỉnh.

- Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện.

- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước.

- Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2.4.3. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập dựa trên các căn cứ bao gồm:

- Quy hoạch tỉnh.

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

- Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ trước.

- Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã.

- Định mức sử dụng đất.

- Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

b. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được xây dựng dựa trên các căn cứ sau:

- Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã.

- Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2.3.4. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

a. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

Việc lập phương án quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh phải dựa vào các căn cứ sau đây:

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực trong cùng giai đoạn phát triển.



- Quy hoạch cao hơn.
- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.
- Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước.
- Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh.
- Định mức sử dụng đất.

b. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh

Kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh được lập dựa trên các căn cứ sau:

- Kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.
- Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh.
- Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước.
- Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

2.5. MỤC TIÊU CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục tiêu quan trọng nhất của quy hoạch sử dụng đất là việc sử dụng hiệu quả và bền vững nhất tài nguyên đất đai - một tài nguyên hữu hạn. Có thể hiểu mục tiêu này cụ thể như sau:

- Sử dụng có hiệu quả đất đai

Việc sử dụng có hiệu quả đất đai hết sức khác biệt giữa các chủ sử dụng đất. Cụ thể với các cá nhân sử dụng đất thì việc sử dụng có hiệu quả chính là việc thu được lợi ích cao nhất trên một đơn vị tư bản đầu tư trên một đơn vị diện tích đất. Còn đối với Nhà nước thì vấn đề hiệu quả của việc sử dụng đất mang tính tổng hợp hơn bao gồm các nội dung như toàn vẹn lãnh thổ, an toàn lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường, đẩy mạnh xuất khẩu hàng hóa... Khi lập quy hoạch sử dụng đất, trên cơ sở thống nhất các mục tiêu chung và riêng, các mong muốn về hiệu quả sử dụng đất của các chủ sử dụng đất khác nhau, quy hoạch sử dụng đất sẽ tiến hành phân phối và tái phân phối đất đai một cách tiết kiệm, hợp lý, và khoa học. Nhờ vậy, việc sử dụng đất sẽ đạt hiệu quả cao nhất.

- Sử dụng đất phải có tính hợp lý chấp nhận được

Quy hoạch sử dụng đất sẽ tiến hành phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục đích sử dụng trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất do vậy sẽ đảm bảo được tính hợp lý chấp nhận được giữa mục đích sử dụng đất được quy hoạch với yêu cầu phát triển của địa phương. Bên cạnh đó, việc phân bổ và khoanh vùng đất đai dựa trên các cơ sở này cũng đảm bảo được tính hợp lý chấp nhận được giữa vị trí phân bổ, diện tích đất đai, đặc tính tự nhiên của đất với nhu cầu sử dụng đất. Ngoài ra, thông qua việc phân bổ và khoanh vùng đất đai, quy hoạch sử dụng đất có thể dự tính trước các tác động không mong muốn có thể xảy ra khi tái phân phối đất đai để đáp ứng yêu cầu phát triển (ví dụ như làm mất đất ở, mất đất sản xuất của người dân...) từ đó giúp xác định trước các giải pháp khắc phục. Vì vậy, khi các tác động không mong muốn từ việc tái phân bổ đất đai xảy ra thì đã có các giải pháp cụ thể để khắc phục nên các tác động này dễ được người dân và xã hội chấp nhận.



- Sử dụng đất mang tính bền vững

Việc sử dụng đất bền vững là phương thức sử dụng đất mang lại hiệu quả, đáp ứng được các nhu cầu trước mắt, đồng thời, đảm bảo được tài nguyên đất đai đáp ứng được cho các nhu cầu sử dụng đất trong tương lai. Trong quy hoạch sử dụng đất, cùng với việc phân bổ và khoanh vùng đất đai để đưa vào sử dụng hợp lý trên cơ sở tiềm năng đất đai thì quy hoạch sử dụng đất cũng đưa ra nhiều giải pháp để bảo vệ và cải tạo đất. Các hoạt động này đã giúp cho đất đai không những không bị thoái hóa, bạc màu mà ngày càng tốt lên về chất lượng.

2.6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Do việc sử dụng đất chịu sự tác động của các nhân tố điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và nhân tố không gian nên khi tiến hành xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất trên một vùng lãnh thổ xác định cần thiết phải nghiên cứu kỹ các yếu tố sau:

- Đặc điểm tự nhiên về vị trí địa lý, khí hậu, địa hình, thủy văn, thổ nhưỡng, các nguồn tài nguyên...
- Đặc điểm thủy văn, địa chất.
- Đặc điểm thảm thực vật tự nhiên.
- Các yếu tố sinh thái.
- Mật độ, cơ cấu và đặc điểm phân bố dân cư.
- Tình trạng và sự phân bố cơ sở hạ tầng.
- Tình trạng phát triển các ngành sản xuất...

Do quá trình sử dụng đất chịu sự tác động đồng thời của nhiều yếu tố cho nên để tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao kết hợp với việc bảo vệ đất và bảo vệ môi trường, cần đề ra những nguyên tắc chung và riêng về chế độ sử dụng đất, căn cứ vào những quy luật đã được phát hiện, tùy theo những điều kiện cụ thể và mục đích cần đạt. Như vậy, đối tượng nghiên cứu của quy hoạch sử dụng đất chính là:

- Nghiên cứu các quy luật về chức năng của đất như là một tư liệu sản xuất đặc biệt và chủ yếu.
- Đề xuất các biện pháp tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý và có hiệu quả cao kết hợp với việc bảo vệ đất và bảo vệ môi trường trong tất cả các ngành căn cứ vào điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội cụ thể của từng vùng lãnh thổ.

2.7. CÁC NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.7.1. Nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng. quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.
- Bảo vệ nghiêm ngặt đất chuyên trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.
- Bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và khả năng, quỹ đất của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.
- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu.



- Nội dung phân bổ và sử dụng đất trong quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

2.7.2. Nguyên tắc lập kế hoạch sử dụng đất

Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

- Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.
- Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải phù hợp với phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh.
- Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.
- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.
- Kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

2.8. CÁC NGUYÊN TẮC PHÂN BỐ VÀ KHOANH VÙNG ĐẤT ĐAI TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.8.1. Chấp hành quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu

Theo quy định của Luật Đất đai, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Do vậy, việc chấp hành quy định này sẽ là cơ sở cho mọi hoạt động và biện pháp có liên quan tới quyền sử dụng đất, là nguyên tắc quan trọng nhất trong hoạt động quy hoạch sử dụng đất. Chấp hành quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu không chỉ mang ý nghĩa kinh tế mà còn là một vấn đề chính trị quan trọng. Bởi vì tài nguyên đất đai đã được quốc hữu hóa là đối tượng thuộc sở hữu toàn dân, đồng thời là một căn cứ quan trọng để phát triển sức sản xuất, củng cố và hoàn thiện phương thức sản xuất xã hội chủ nghĩa trong tất cả các ngành, đặc biệt là nông nghiệp. Vì vậy, trong quá trình quy hoạch sử dụng đất, phải tuân theo các quy định của pháp luật, củng cố quan hệ đất đai xã hội chủ nghĩa, bảo vệ tính bất khả xâm phạm quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước về đất đai, chấp hành triệt để quyền đại diện chủ sở hữu đất đai của Nhà nước. Luật pháp bảo vệ quyền bất khả xâm phạm quyền sử dụng đất và tính ổn định của mỗi đơn vị sử dụng đất vì đó là cơ sở quan trọng nhất để phát triển sản xuất.

Quy hoạch sử dụng đất có vai trò quan trọng trong việc ngăn ngừa các hành vi xâm phạm sự toàn vẹn lãnh thổ của các đơn vị sử dụng đất. Khi quy hoạch sử dụng đất, người ta đã lập nên đường ranh giới giữa các đơn vị sử dụng đất, giữa đất sản xuất nông nghiệp với khu dân cư, giữa các chủ sử dụng đất với nhau, tức là đã xác định phạm vi quyền lợi của mỗi chủ sử dụng đất. Nhà nước cho phép các chủ sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Quyền sử dụng đất của các chủ đất được xác định bằng các văn bản cụ thể và được luật pháp bảo hộ.



2.8.2. Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ đất và bảo vệ thiên nhiên

Đất đai là điều kiện chung nhất cho mọi quá trình sản xuất và là cơ sở cho sự tồn tại của con người. Có vai trò đặc biệt quan trọng như vậy nhưng đất đai lại là tài nguyên có giới hạn về diện tích. Trong khi đó, cùng với sự phát triển của nền kinh tế và xã hội, nhu cầu sử dụng đất của con người ngày càng tăng lên. Do vậy, để nâng cao sức tải của đất nhằm đáp ứng được các nhu cầu sử dụng đất của con người, khi phân bổ đất đai cho các mục đích sử dụng đất cần tính toán phân bố trên tinh thần hết sức tiết kiệm đất.

Đất đai có một đặc điểm rất quan trọng là nếu được sử dụng đúng và hợp lý thì chất lượng đất sẽ ngày càng tốt lên. Ngược lại, nếu đất được sử dụng không hợp lý, sử dụng nhưng không kèm với các biện pháp cải tạo và bảo vệ thì đất sẽ bị thoái hóa, bạc màu, giảm khả năng sản xuất. Tính chất đặc biệt này của đất đòi hỏi phải hết sức chú ý trong việc sử dụng đất.

Đất đai được phân bố ở những dạng địa hình khác nhau, do vậy, để bảo vệ đất cần chú ý ngăn ngừa và dập tắt các quá trình xói mòn do nước và gió gây nên. Hậu quả của các quá trình xói mòn và rửa trôi lớp đất mặt dẫn đến hiện tượng hàng năm một lượng chất dinh dưỡng khổng lồ bị nước cuốn ra sông rồi ra biển. Quá trình xói mòn tầng nền đất tạo thành các khe xói, làm tăng tốc độ dòng chảy bề mặt của nước mưa và lượng đất bị cuốn trôi sẽ bồi đắp gây hiện tượng bị tắc nghẽn dòng sông, gây sạt lở ở những triền sông lớn thuộc vùng hạ lưu. Hiện tượng xói mòn do gió gây ra cũng mang lại hậu quả không nhỏ. Những trận bão gây ra những cơn lốc bụi, cát cuốn đi lớp đất màu mỡ trên bề mặt, phá hoại hoa màu. Ở ven biển, lốc cát tấn công làng mạc, đồng ruộng làm thay đổi địa hình, thay đổi các tính chất đất, đe dọa mùa màng, vùi lấp các nguồn nước, đường giao thông. Xói mòn đất là một quá trình hoạt động diễn ra mạnh mẽ và liên tục. Nếu không có các biện pháp chống xói mòn một cách có hệ thống thì hậu quả của xói mòn đất sẽ ngày càng lớn. Xói mòn sẽ làm mất đi lớp đất mặt màu mỡ nhất. Khi tổ chức các biện pháp chống xói mòn cần tính đến các đặc điểm địa hình, thổ nhưỡng, thủy văn từng vùng. Tổ hợp các biện pháp chống xói mòn sẽ được giải quyết trong một đồ án quy hoạch có luận chứng khoa học. Ngày nay, có thể ứng dụng các biện pháp chống xói mòn như biện pháp kinh tế, biện pháp kỹ thuật canh tác, biện pháp trồng rừng cải tạo, biện pháp kỹ thuật thủy lợi, biện pháp hóa học. Trong lĩnh vực bảo vệ đất, quy hoạch sử dụng đất không chỉ làm nhiệm vụ chống xói mòn mà còn phải chống các quá trình ô nhiễm đất, bảo vệ các yếu tố của môi trường thiên nhiên.

Ô nhiễm đất cũng là một vấn đề đáng quan tâm. Đất có thể bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt, nước thải từ nhà máy, nước thải sinh hoạt từ những đô thị lớn, ô nhiễm bởi các chất phóng xạ... Do vậy, trong các phương án quy hoạch sử dụng đất cần dự kiến các biện pháp chống ô nhiễm đất.

Bảo vệ và cải tạo thảm thực vật tự nhiên cũng là một nhiệm vụ quan trọng của quy hoạch sử dụng đất. Thảm thực vật tự nhiên đặc biệt là rừng được coi là lá phổi của trái đất với chức năng lọc sạch không khí, điều tiết nước, nhiệt độ, độ ẩm... Ngoài ra, nó còn là nguồn cung cấp nguyên liệu công nghiệp, cung cấp các lâm sản quý hiếm và là nguồn thức ăn cho chăn nuôi gia súc.

Các hồ chứa nước cũng là đối tượng cần được bảo vệ. Các hồ lớn nằm giữa một vùng đất nông lâm nghiệp có khả năng làm dịu bớt những đột biến của tiểu khí hậu trong vùng, điều tiết chuyển động của các dòng không khí quanh khu vực hồ. Các hồ lớn và đẹp còn là nơi nghỉ mát, an dưỡng, du lịch cho nhân dân, làm tăng vẻ đẹp cho các khu dân cư ven hồ.



Để tránh lãng phí, khi cấp đất cho các nhu cầu phi nông nghiệp, trong các đồ án quy hoạch sử dụng đất phải bố trí hợp lý các công trình nhà ở và phục vụ sản xuất theo tinh thần hết sức tiết kiệm đất.

2.8.3. Phân bổ và khoanh vùng hợp lý quỹ đất cho các ngành

Khi phân bổ quỹ đất cho các ngành cần đảm bảo phù hợp với lợi ích của nền kinh tế quốc dân nói chung và từng ngành nói riêng, trong đó ưu tiên cho nông nghiệp. Quy hoạch sử dụng đất nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu đất đai cho quá trình phát triển kinh tế xã hội. Do vậy, trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào định hướng phát triển của nền kinh tế quốc dân, tổng hợp và cân đối nhu cầu sử dụng đất để phát triển của các ngành. Nhờ đó, sẽ đảm bảo đạt được những chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội đã được đề ra cho thời kỳ quy hoạch và xa hơn của nền kinh tế quốc dân nói chung và từng ngành nói riêng.

Thực chất của việc thành lập một đơn vị sử dụng đất phi nông nghiệp chính là việc lấy một khoảnh đất nào đó từ đất dự trữ quốc gia hoặc lấy từ đất nông nghiệp để bố trí một công trình phi nông nghiệp bất kỳ, trong khi đó, ngành nông nghiệp có những yêu cầu rất đặc thù trong quá trình sử dụng đất. Do vậy, khác với ngành phi nông nghiệp, không phải bất cứ khu vực đất đai nào cũng có thể sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Vì thế, trong quá trình phân bổ đất đai, trên cơ sở cân đối quỹ đất cho quá trình phát triển phải ưu tiên đất cho ngành nông nghiệp. Cụ thể những diện tích đất cấp cho các nhu cầu phi nông nghiệp nên lấy từ đất chưa sử dụng hoặc sử dụng có hiệu quả kém trong nông nghiệp.

2.8.4. Phân bổ và khoanh vùng đất đai phải tạo ra điều kiện tổ chức lãnh thổ hợp lý

Kế hoạch phát triển kinh tế quốc dân xác định phương hướng và nhiệm vụ sản xuất cho từng địa phương, từng ngành và từng đơn vị sản xuất nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất phải tạo ra những điều kiện lãnh thổ hợp lý để thực hiện những nhiệm vụ kế hoạch của Nhà nước, của riêng ngành nông nghiệp và của từng đơn vị sản xuất cụ thể. Trên cơ sở đó, có thể áp dụng các hình thức quản lý tiên tiến, ứng dụng công nghệ mới, các tiến bộ kỹ thuật nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, hiệu quả sử dụng đất và hiệu quả lao động. Không thể tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất trong nông nghiệp nếu như không tính đến quá trình lao động và không gắn đất với quá trình sản xuất. Quy hoạch sử dụng đất phải được phối hợp chặt chẽ với việc tổ chức các ngành trồng trọt, chăn nuôi để tạo ra những điều kiện tốt nhất cho những ngành đó phát triển để nâng cao năng suất lao động.

Khi giải quyết mỗi nội dung của phương án quy hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào yêu cầu tổ chức hợp lý sản xuất. Ví dụ: khi tổ chức và bố trí sử dụng đất nông nghiệp và luân canh, trước hết cần dựa vào cơ cấu, quy mô và hướng chuyên môn hóa của các ngành đã được xác định trước trong kế hoạch phát triển tương lai và phải tính đến các tổ hợp nông - công nghiệp, các đơn vị sản xuất và chế biến nông sản.

Việc tổ chức sử dụng hợp lý đất đai phụ thuộc vào việc tổ chức sử dụng các tư liệu sản xuất khác và toàn bộ quá trình sản xuất nói chung. Bên cạnh đó, việc sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc phát triển và bố trí các ngành nghề, đến việc tổ chức lao động và tăng năng suất lao động, đến hiệu quả sử dụng các tư liệu sản xuất. Như vậy, đất đai chỉ có thể được tổ chức sử dụng đúng và hợp lý trong trường hợp gắn nó với việc tổ chức sử dụng các tư liệu sản xuất khác, với tổ chức lao động và quản lý đơn vị sản xuất.



Quy hoạch sử dụng đất phải tạo ra các điều kiện để áp dụng các biện pháp kỹ thuật nông nghiệp mới, tiên tiến, có hiệu quả cao để nâng cao độ màu mỡ của đất và trình độ kỹ thuật canh tác. Khi giải quyết nội dung của quy hoạch sử dụng đất cần dựa trên các hình thức tổ chức lao động tiến bộ nhất, cơ giới hóa sản xuất tổng hợp, ứng dụng có hiệu quả máy móc thiết bị, điện khí hóa nông nghiệp.

2.8.5. Phân bố và khoanh vùng đất đai phải đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương

Mỗi vùng, mỗi đơn vị sử dụng đất đều có những đặc điểm khác biệt về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội. Do vậy, nếu không tính đến các điều kiện này thì không thể tổ chức sử dụng hợp lý và hiệu quả đất đai. Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện để sử dụng có hiệu quả từng tấc đất. Để đạt được mục tiêu đó, khi lập phương án quy hoạch sử dụng đất cần nghiên cứu kỹ các điều kiện tự nhiên về đặc điểm thổ nhưỡng, đặc điểm địa hình, đặc điểm tiểu khí hậu, tính chất thảm thực vật tự nhiên, đặc điểm hệ thống thủy văn... các điều kiện xã hội như dân số và lao động, mức độ trang bị về vốn và cơ sở vật chất kỹ thuật của nền kinh tế, mức độ phát triển khoa học kỹ thuật, khả năng áp dụng các tiến bộ kỹ thuật trong sản xuất và sử dụng đất. Vì các nhân tố này có ảnh hưởng rất lớn đến việc sử dụng đất của vùng lãnh thổ, do chúng có khả năng xác định được công dụng của đất cũng như có ảnh hưởng quyết định đến việc sử dụng đất vào các mục đích cụ thể.

2.9. CÁC PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.9.1. Phương pháp luận trong nghiên cứu

Cơ sở của phương pháp luận nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất dựa trên phép biện chứng duy vật về nhận thức, thể hiện ở các điểm sau:

- Nghiên cứu các sự kiện, hiện tượng, phạm trù xã hội trong mối liên hệ phụ thuộc lẫn nhau ở trạng thái vận động.
- Nhìn nhận sự phát triển như là sự chuyển hóa từ lượng thành chất.
- Xem xét các sự kiện và hiện tượng trên quan điểm thống nhất các mặt đối lập nhau.
- Phát hiện những cái mới, tiến bộ trong quá trình chuyển động và phát triển.

Về phương pháp luận, trong quy hoạch sử dụng đất còn sử dụng phương pháp tiếp cận hệ thống như là cơ sở phương pháp luận đồng thời cũng là phương pháp cụ thể trong quá trình thực hiện.

2.9.2. Phương pháp nghiên cứu các vấn đề cụ thể

- Phương pháp điều tra khảo sát

Điều tra khảo sát là phương pháp được ứng dụng trong quy hoạch sử dụng đất để điều tra, thu thập các số liệu, dữ kiện thông tin cần thiết phục vụ cho việc lập quy hoạch sử dụng đất như các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất, tiềm năng đất đai. Trong thực tế, các thông tin này có thể thu thập được bằng nhiều cách khác nhau như điều tra nội nghiệp, điều tra ngoại nghiệp, điều tra nông thôn có sự tham gia của người dân.

- Phương pháp minh họa trên bản đồ

Minh họa trên bản đồ là một phương pháp đặc thù của công tác quy hoạch sử dụng đất đai. Trong quy hoạch sử dụng đất, mọi thông tin cần thiết được biểu diễn trên bản đồ có tỷ lệ thích hợp, tạo thành tập bản đồ gồm bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng



đất, bản đồ thổ nhưỡng nông hóa, bản đồ khảo sát hoặc quy hoạch giao thông, quy hoạch thủy lợi, bản đồ địa hình, bản đồ các vùng đất bị tổn thương do tác động của biến đổi khí hậu...

- Phương pháp thống kê

Mục đích của việc sử dụng phương pháp thống kê là nhằm phân nhóm toàn bộ các đối tượng điều tra có cùng chỉ tiêu, xác định các giá trị trung bình của chỉ tiêu, phân tích tương quan giữa các yếu tố. Về đối tượng nghiên cứu, phương pháp thống kê đề cập đến các vấn đề sau:

+ Nghiên cứu tình hình sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, các đặc tính về lượng và chất của đất.

+ Phân tích đánh giá về diện tích, vị trí và khoảng cách.

+ Đánh giá các mối quan hệ và sự phụ thuộc lẫn nhau giữa các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật.

Phương pháp này có nhược điểm cơ bản là do số lượng đối tượng nghiên cứu lớn nên kết quả thu được đôi khi không phản ánh đúng bản chất và nguồn gốc của các sự kiện và hiện tượng.

- Phương pháp phân tích định tính và định lượng

Phân tích định tính là việc phán đoán mối quan hệ tương hỗ giữa phát triển kinh tế - xã hội với việc sử dụng đất trên cơ sở các tư liệu được điều tra và xử lý.

Phân tích định lượng dựa trên phương pháp số học để lượng hóa mối quan hệ tương hỗ giữa sử dụng đất với phát triển kinh tế - xã hội.

Quy hoạch sử dụng đất là công việc phức tạp và khó khăn. Nhiều vấn đề sử dụng đất có tính quy luật, phương pháp định tính là công cụ đắc lực giúp nhận thức đúng và làm rõ các quy luật đó. Trong trường hợp thông tin, tư liệu chưa hoàn thiện, việc phối hợp thống nhất giữa tri thức khoa học và phán đoán kinh nghiệm có tác dụng vô cùng quan trọng. Phương pháp kết hợp đó được thực hiện theo trình tự từ phân tích định tính, nghiên cứu, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, phát hiện những vấn đề tồn tại và xu thế phát triển. Sau đó, trên cơ sở những thông tin, căn cứ thu thập được sẽ lượng hóa bằng phương pháp số học. Như vậy, kết quả quy hoạch sẽ phù hợp với thực tế hơn.

- Phương pháp nghiên cứu điểm

Nghiên cứu điểm là phương pháp được áp dụng nhằm bổ sung cho phương pháp thống kê. Phương pháp này được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu từng sự kiện mang tính điển hình. Phương pháp nghiên cứu điểm có ưu điểm là cho phép phân tích cụ thể tình trạng quá khứ và hiện tại của các sự kiện, hiện tượng, song cũng có nhược điểm là khi xuất hiện các điều kiện và các mối quan hệ mới thì kết quả nghiên cứu cũ của nó không thể áp dụng trong tương lai.

- Phương pháp nghiên cứu mẫu

Theo phương pháp này, người ta lựa chọn những mẫu đại diện cho từng sự kiện và hiện tượng để nghiên cứu. Khi ứng dụng phương pháp nghiên cứu mẫu, đòi hỏi phải rất thận trọng trong quá trình chọn mẫu, quy mô mẫu cũng như đặc điểm của sự kiện và hiện tượng có liên quan đến mẫu.

- Phương pháp phương án

Đây là phương pháp áp dụng nhiều trong quy hoạch sử dụng đất để dự đoán và tạo ra các hình thức lãnh thổ mới dựa vào các định mức tính toán về thời gian, chi phí vật chất, lao động, vốn, nhiên liệu. Phương pháp này đòi hỏi phải xây dựng được hệ thống định mức trên cơ sở khoa học vì nó ảnh hưởng quyết định đến kết quả, phải xây dựng được các phương án quy hoạch đất đai sơ bộ theo định mức, phải phân tích, so sánh, đánh giá và lựa chọn phương



án hợp lý và kinh tế nhất theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật. Ngoài ra, cần phải kết hợp phương pháp này với phương pháp tư duy trừu tượng.

Phương pháp phương án có hạn chế là thường bị giới hạn về số lượng phương án (thường chỉ xây dựng từ 2 đến 3 phương án), và việc lựa chọn phương án chỉ là kết quả so sánh tương đối giữa các phương án với nhau chứ chưa tìm được phương án thực sự tối ưu.

- Phương pháp mô hình toán kinh tế, ứng dụng công nghệ tin học

Đây là phương pháp có ứng dụng rộng rãi. Phương án tối ưu được tìm ra trên cơ sở xây dựng các mô hình toán kinh tế dưới dạng các bài toán vận tải, các bài toán tương quan hồi quy và quy hoạch tuyến tính, lập và giải trên máy tính điện tử. Phương pháp này đòi hỏi phải định lượng được các yếu tố cần biểu thị và các điều kiện hạn chế phải trình bày được bằng ngôn ngữ toán học. Do đó, có hạn chế cơ bản là khó áp dụng cho các điều kiện văn hóa - xã hội và sinh thái. Trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất đai, một số vấn đề có thể giải quyết bằng phương pháp mô hình hóa toán học như: chuyển loại sử dụng đất, xác định quy mô sản xuất hợp lý các ngành, phân bố hợp lý các điểm dân cư, xác định cơ cấu diện tích gieo trồng, bố trí đất đai và cây trồng theo điều kiện xói mòn đất, xác định năng suất cây trồng, tổ chức hệ thống luân canh hợp lý.

Một ứng dụng quan trọng của tin học trong quy hoạch sử dụng đất là hệ thống thông tin địa lý. Đây là phương pháp biểu diễn số hóa các dữ liệu không gian và phi không gian, có khả năng cập nhật các biến đổi thực tế rất hữu dụng cho công tác quy hoạch sử dụng đất.

- Phương pháp dự báo

Dự báo là phương pháp nghiên cứu dựa vào việc ứng dụng chuỗi biến động, phép ngoại suy toán học để dự báo sự thay đổi về điều kiện tự nhiên, sự phát triển của các yếu tố kinh tế - xã hội như sự gia tăng của dân số, sự tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế của vùng quy hoạch trong tương lai. Trên cơ sở đó, quy hoạch sử dụng đất sẽ xác định được phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai nhằm đáp ứng tốt nhất cho quá trình phát triển của địa phương trong tương lai.

- Phương pháp chuyên gia

Bản chất của phương pháp chuyên gia là lấy ý kiến đánh giá của các chuyên gia về lĩnh vực nghiên cứu. Phương pháp này được triển khai theo một quy trình chặt chẽ bao gồm nhiều khâu như thành lập nhóm chuyên gia, đánh giá năng lực chuyên gia, lập biểu câu hỏi và xử lý kết quả thu được từ ý kiến chuyên gia. Khó khăn của phương pháp này là việc tuyển chọn và đánh giá khả năng của các chuyên gia. Phương pháp chuyên gia được áp dụng có hiệu quả cho những đối tượng thiếu (hoặc chưa đủ) số liệu thống kê, phát triển có độ bất ổn lớn hoặc đối tượng của dự báo phức tạp không có số liệu nền. Kết quả của phương pháp dự báo này chủ yếu phục vụ cho nhu cầu định hướng, quản lý, vì thế cần kết hợp với các phương pháp định lượng khác.

- Phương pháp điển hình

Đây là phương pháp chọn đối tượng có các chỉ tiêu đạt được cao nhất để nghiên cứu các sự kiện, hiện tượng làm điển hình chung cho các đối tượng có cùng điều kiện.



2.10. THẨM QUYỀN LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ XÉT DUYỆT QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.10.1. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng. Bộ Công an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

2.10.2. Thẩm quyền thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b. Trách nhiệm của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thẩm quyền. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

c. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

- Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh



- + Sự phù hợp với nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt.
- + Việc tuân thủ quy trình lập quy hoạch.
- + Việc tích hợp các nội dung quy hoạch do Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương liên quan được phân công thực hiện.
- + Sự phù hợp của quy hoạch so với quy định về nội dung của phương án quy hoạch.
- Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện
- + Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất.
- + Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.
- + Hiệu quả kinh tế-xã hội, môi trường.
- + Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

d. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

- Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất.
- Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.
- Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

2.10.3. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.
 - Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
 - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật đất đai trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2.11. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN ĐỐI VỚI QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.11.1. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia

- Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch gồm Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quy hoạch.
- Nội dung dự thảo quy hoạch được lấy ý kiến trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch trong thời gian ít nhất 30 ngày tính từ ngày gửi hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch.
- Việc lấy ý kiến Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan về quy hoạch được thực hiện như sau:
 - + Cơ quan lập quy hoạch gửi hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch bao gồm báo cáo quy hoạch, báo cáo đánh giá môi trường chiến lược, hệ thống sơ đồ, bản đồ thể hiện nội dung quy hoạch.
 - + Các cơ quan được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch.



+ Cơ quan lập quy hoạch tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến trước khi trình thẩm định quy hoạch.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức và cá nhân liên quan đến quy hoạch được thực hiện như sau:

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo tới Ủy ban nhân dân cấp huyện việc lấy ý kiến về quy hoạch.

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thông báo việc lấy ý kiến về quy hoạch đến Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức đóng tại địa bàn.

+ Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông tin việc lấy ý kiến về quy hoạch đến cộng đồng dân cư và cá nhân có liên quan.

+ Cộng đồng dân cư, tổ chức và cá nhân góp ý quy hoạch trực tiếp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch hoặc gửi văn bản góp ý tới cơ quan lập quy hoạch. Trường hợp cần thiết, cơ quan lập quy hoạch có thể lấy ý kiến về quy hoạch thông qua việc niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo, phát phiếu điều tra, phỏng vấn thông qua đại diện cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư và cá nhân.

+ Cơ quan lập quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến, công bố công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan trước khi trình thẩm định quy hoạch.

2.11.2. Lấy ý kiến đối với phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến góp ý trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản góp ý kiến về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp cần thiết, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản xin ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học và các bộ, ngành liên quan góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

- Nội dung văn bản góp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gồm:

+ Cơ sở pháp lý của việc lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh; Sự phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Mức độ phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

+ Việc tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ trên địa bàn tỉnh.

+ Khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh.



2.11.3. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Việc lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện bằng hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Nội dung lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

- Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2.11.4. Lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Việc lấy ý kiến được thực hiện bằng hình thức bộ Quốc phòng, bộ Công an gửi hồ sơ lấy ý kiến về dự thảo phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh cho ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm góp ý kiến và gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của ủy ban nhân dân cấp tỉnh và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

2.12. CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai. Trách nhiệm công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định cụ thể như sau:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan Bộ và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Thời điểm công bố công khai trong vòng 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt. Việc công bố công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Tài liệu công bố công khai gồm: Nghị quyết hoặc Quyết định phê duyệt, báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



2.13. MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VỚI CÁC LOẠI HÌNH QUY HOẠCH KHÁC

2.13.1. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể quốc gia

Quy hoạch tổng thể quốc gia là quy hoạch cấp quốc gia, mang tính chiến lược theo hướng phân vùng và liên kết vùng của lãnh thổ bao gồm đất liền, các đảo, quần đảo, vùng biển và vùng trời, hệ thống đô thị và nông thôn, kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế.

Quy hoạch tổng thể có nhiệm vụ xác lập các luận chứng khoa học về phương hướng, mục tiêu phát triển. Xây dựng cơ cấu kinh tế hợp lý. Bố trí chiến lược trên địa bàn lãnh thổ. Xác định chương trình hành động và các giải pháp thực hiện. Như vậy, quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Nói cách khác quy hoạch sử dụng đất quốc gia là cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia về phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các ngành, lĩnh vực và các địa phương trên cơ sở tiềm năng đất đai.

2.13.2. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với dự báo và chiến lược dài hạn sử dụng đất đai

Các nhiệm vụ đặt ra của quy hoạch sử dụng đất chỉ có thể được thực hiện thông qua việc xây dựng các dự án quy hoạch với đầy đủ cơ sở về mặt kỹ thuật, kinh tế và pháp lý. Trên thực tế, việc sử dụng các tài liệu điều tra về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, các tài liệu về kế hoạch dài hạn của địa phương, các dự án quy hoạch phát triển của các ngành và địa phương là điều kiện thuận lợi để nâng cao chất lượng và tính khả thi cho các phương án quy hoạch sử dụng đất.

Để xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất cho các , trước hết phải xác định được định hướng và nhu cầu sử dụng đất đai dài hạn trên phạm vi lãnh thổ. Dựa vào các số liệu thống kê đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, sẽ lập dự báo sử dụng đất, sau đó sẽ xây dựng phương án quy hoạch phân bổ, sử dụng và bảo vệ quỹ đất trong kỳ quy hoạch cũng như lâu dài trên phạm vi cả nước theo đối tượng và mục đích sử dụng đất.

Dự báo cơ cấu đất đai có liên quan mật thiết với chiến lược sử dụng tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên rừng, dự báo phát triển của các ngành, dự báo phát triển cơ sở hạ tầng.... Chính vì vậy, việc dự báo sử dụng đất với mục tiêu cơ bản là xác định tiềm năng để mở rộng diện tích và cải tạo nhóm đất nông nghiệp, xác định định hướng sử dụng đất cho các mục đích phi nông nghiệp phải được xem xét một cách tổng hợp cùng với các dự báo về phát triển khoa học, kỹ thuật, dân số, xã hội trong cùng một hệ thống thống nhất về dự báo phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

Nội dung của chiến lược sử dụng đất đai bao gồm:

- Phân tích hiện trạng phân bổ và sử dụng quỹ đất của các ngành kinh tế quốc dân.
- Xác định tiềm năng đất để khai hoang đưa vào sản xuất nông nghiệp.
- Xác định nhu cầu đất đai cho các ngành kinh tế quốc dân.
- Thiết lập các biện pháp cải tạo, phục hồi và bảo vệ quỹ đất cũng như để hoàn thiện việc sử dụng đất.
- Xây dựng dự báo phân bổ quỹ đất cho các ngành kinh tế quốc dân theo các đối tượng và mục đích sử dụng.



Dự báo sử dụng đất đai là một bộ phận của dự báo dài hạn về phát triển nền kinh tế - xã hội của đất nước phù hợp với trình độ phát triển của lực lượng sản xuất và sự hoàn thiện của các mối quan hệ sản xuất. Trong quy hoạch sử dụng đất các cấp, đều giải quyết chung một nhiệm vụ là sử dụng hợp lý quỹ đất gắn với phân bố lực lượng sản xuất theo nguyên tắc từ tổng quát đến cụ thể và ngược lại sẽ chính lý, hoàn thiện từ dưới lên trên.

Trong thực tiễn, khi quy hoạch sử dụng đất thường nảy sinh yêu cầu quy hoạch chuyên ngành đối với các công trình gắn liền với đất như hệ thống giao thông, thủy lợi, các khu dân cư.... Do vậy, để đảm bảo thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và sự phát triển của các công trình trên, cần dựa trên cơ sở dự báo sử dụng đất chung của vùng lãnh thổ.

Quy hoạch sử dụng đất không làm thay các quy hoạch chuyên ngành trong việc thiết kế các công trình có liên quan đến sử dụng đất. Cụ thể, trong quy hoạch sử dụng đất các công trình liên quan đến đất như hệ thống giao thông, thủy lợi... được thể hiện dưới dạng phân bố. Trên cơ sở sơ đồ phân bố, khi có nhu cầu sẽ xây dựng dự án quy hoạch chuyên ngành theo từng công trình riêng biệt. Như vậy, các vấn đề liên quan đến việc sử dụng hợp lý đất đai được thực hiện theo tuần tự từ quy hoạch tổng thể sử dụng đất đến các dự án quy hoạch chuyên ngành. Nhờ vậy, sẽ cho phép giải quyết cụ thể các vấn đề về sử dụng đất trên cơ sở áp dụng các tiến bộ và thành tựu của khoa học kỹ thuật.

Chính vì đất đai là điều kiện chung của sản xuất, là cơ sở không gian để phát triển các ngành kinh tế quốc dân, nên mọi vấn đề về sử dụng hợp lý đất đai ở các cấp độ khác nhau đều liên quan đến các lĩnh vực như năng lượng, công nghiệp, giao thông, xây dựng và đặc biệt là dự báo việc phát triển và phân bố lực lượng sản xuất.

Định hướng sử dụng đất đai được đề cập trong nhiều tài liệu dự báo khoa học kỹ thuật thuộc các cấp và lĩnh vực khác nhau. Tuy nhiên, việc xây dựng quy hoạch tổng thể sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, mang tính chất tổng hợp dựa trên cơ sở của các tài liệu khảo sát chuyên ngành, đưa ra định hướng phân bố và tạo điều kiện thuận lợi về mặt không gian để thực hiện các quyết định về sử dụng đất trong giai đoạn trước mắt, hoàn thiện về các chỉ tiêu kỹ thuật và tạo cơ sở pháp lý cho việc sử dụng đất.

Quy hoạch sử dụng đất đai không chỉ có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn thể hiện rõ tính kỹ thuật cũng như ý nghĩa pháp lý. Các quyết định về quy hoạch sử dụng đất vừa là cơ sở không gian để bố trí các công trình vừa là căn cứ kỹ thuật để lập kế hoạch đầu tư chi tiết.

Xem xét mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quản lý đất đai cho thấy, các tài liệu về thống kê số lượng, chất lượng đất đai cũng như đăng ký đất đai phục vụ nhiều cho việc lập quy hoạch sử dụng đất. Ngược lại, cơ cấu đất đai được tạo ra trong quá trình quy hoạch sử dụng đất là cơ sở để thống kê đất đai. Các số liệu về phân hạng, đánh giá đất cũng được sử dụng để lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

2.13.3. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị

Căn cứ vào yêu cầu của kế hoạch dài hạn phát triển kinh tế - xã hội và phát triển của đô thị, quy hoạch đô thị sẽ định ra tính chất, quy mô, phương châm xây dựng đô thị, các bộ phận hợp thành của đô thị, sắp xếp một cách hợp lý, toàn diện, đảm bảo cho sự phát triển đô thị được hài hòa và có trật tự, tạo ra những điều kiện có lợi cho cuộc sống và sản xuất. Tuy nhiên, trong quy hoạch đô thị, cùng với việc bố trí cụ thể khoảnh đất dùng cho các dự án, sẽ giải quyết cả vấn đề tổ chức và sắp xếp các nội dung xây dựng. Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành nhằm xác định chiến lược dài hạn về vị trí, quy mô và cơ cấu sử dụng toàn bộ đất đai cũng như bố cục không gian trong khu vực quy hoạch đô thị.



Quy hoạch đô thị và quy hoạch sử dụng đất có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Bộ cục, quy mô sử dụng đất, các chỉ tiêu chiếm đất xây dựng trong quy hoạch đô thị sẽ được điều hòa với quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất sẽ tạo những điều kiện tốt về không gian lãnh thổ cho xây dựng và phát triển đô thị.

2.13.4. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch các ngành

** Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển nông nghiệp*

Quy hoạch phát triển nông nghiệp xuất phát từ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội đối với sản xuất nông nghiệp để xác định hướng đầu tư, biện pháp, bước đi về nhân lực, vật lực đảm bảo cho ngành nông nghiệp phát triển trong một thời gian dài với tốc độ và tỷ lệ nhất định. Quy hoạch phát triển nông nghiệp là một trong những căn cứ chủ yếu của quy hoạch sử dụng đất song quy hoạch phát triển nông nghiệp lại phải tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là xác định cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo chống được suy thoái, ô nhiễm đất và bảo vệ môi trường. Quy hoạch sử dụng đất tuy dựa trên quy hoạch và dự báo nhu cầu sử dụng đất của ngành nông nghiệp nhưng lại có vai trò chỉ đạo vĩ mô, khống chế và điều hòa quy hoạch phát triển của ngành nông nghiệp. Do vậy, hai loại hình quy hoạch này có mối quan hệ mật thiết nhưng không thể thay thế nhau.

** Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển các ngành phi nông nghiệp (giao thông, thủy lợi, văn hóa, y tế, giáo dục...)*

Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch các ngành là quan hệ tương hỗ vừa phát triển, vừa hạn chế lẫn nhau. Quy hoạch các ngành là cơ sở và bộ phận hợp thành của quy hoạch sử dụng đất nhưng lại chịu sự khống chế và chỉ đạo của quy hoạch sử dụng đất. Quan hệ giữa chúng là quan hệ giữa cá thể và tổng thể, giữa cục bộ và toàn bộ không có sự sai khác về quy hoạch theo không gian và thời gian ở cùng một khu vực cụ thể. Tuy nhiên, chúng có sự khác biệt rất rõ về tư tưởng chỉ đạo và nội dung trong đó, quy hoạch ngành là sự sắp xếp chiến thuật, cụ thể, cục bộ, còn quy hoạch sử dụng đất là sự định hướng chiến lược có tính toàn diện.

2.13.5. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên với đơn vị hành chính cấp dưới

Khi đơn vị hành chính cấp trên lập quy hoạch sử dụng đất của cấp mình phải thu thập nhu cầu sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc. Nhu cầu này do Ủy ban nhân dân đơn vị hành chính cấp trực tiếp gửi đến bằng văn bản. Trong quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trực thuộc là chỉ tiêu mang tính định hướng. Chỉ tiêu này sẽ được tính toán lại trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc và trở thành chỉ tiêu pháp lệnh sau khi quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới đã được phê duyệt.

Quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp chỉ xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích chuyên mục đích sử dụng nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp mình. Diện tích đất bị thu hồi nhằm đảm bảo quỹ đất để thực hiện các công trình dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt có diện tích trên bản đồ từ 4mm² trở lên. Phần diện tích chuyên mục đích sử dụng và diện tích phải thu hồi nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của các đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc được xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính trực thuộc.

Trong quy hoạch sử dụng đất, mỗi cấp phải thể hiện phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích thuộc nhiệm vụ quy hoạch của cấp mình và phương án phân bổ quỹ đất đối với



diện tích đã được xác định trong phương án quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp trên.

2.14. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.14.1. Vài nét về lịch sử quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất được thừa nhận trên thế giới cũng như ở Việt Nam là khâu nghiên cứu về đất đai nhằm đưa đất vào sử dụng một cách có hiệu quả. Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành nghiên cứu theo ngành sử dụng đất đai và theo các cấp vùng lãnh thổ rộng lớn tới những nông trường, trang trại xí nghiệp, thậm chí tới từng lô đất, thửa đất. Việc nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất theo góc độ quy hoạch sử dụng đất của một ngành như nông nghiệp đã có từ rất lâu. Sở dĩ như vậy vì lúc đầu đất đai chỉ được chú ý ở khía cạnh là tư liệu sản xuất trong nông nghiệp. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, quá trình công nghiệp hoá đã tác động ngày càng mạnh đến sản xuất nông nghiệp. Bên cạnh đó, sự gia tăng dân số đã làm cho đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp lại. Vào những năm đầu của thế kỷ 20 đã xuất hiện tư tưởng quy hoạch đất đối với ngành nông nghiệp. Từ đó, đã làm xuất hiện tư tưởng quy hoạch sử dụng đất cho nhiều mục đích sử dụng khác nhau trong một ranh giới lãnh thổ nhất định. Tuy nhiên, trong thời kỳ này quy hoạch sử dụng đất mới chỉ được hình thành trong ý tưởng chứ chưa được thực hiện trên thực tế do thiếu cơ sở khoa học và phương pháp tiến hành.

Trong vài thập kỷ gần đây, nhiều nước trên thế giới đặc biệt là tổ chức Lương thực và nông nghiệp thế giới - FAO đã nhận thấy việc sử dụng đất đai không thể giải quyết riêng rẽ theo từng ngành mà phải giải quyết, xem xét một cách toàn diện theo ba vấn đề lớn là kinh tế, xã hội và môi trường. Từ đó, quy hoạch sử dụng đất được xây dựng và áp dụng trong thực tế ở nhiều quốc gia trên thế giới.

2.14.2. Khái quát về công tác quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên thế giới

a. Quy hoạch sử dụng đất ở Nhật Bản

Quản lý hành chính nhà nước Nhật Bản được chia thành 3 cấp gồm : Chính quyền trung ương. Cấp tỉnh (47 đơn vị, với 3 đô thị, nơi đông dân nhất là Tokyo với 12 triệu người và nơi ít dân nhất là Tottori với 0,6 triệu người. Cấp địa phương (thành phố, thị trấn và làng xã): có khoảng 1.800 đơn vị hành chính địa phương.

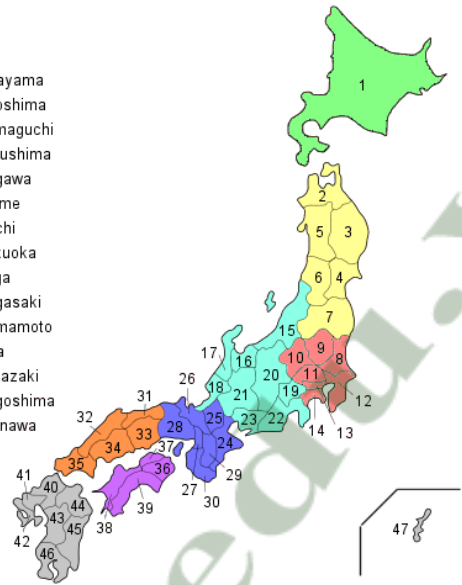
Theo Đạo luật kế hoạch đất đai quốc gia bền vững, kế hoạch sử dụng đất được chia thành 3 loại: quốc gia, khu vực và thực hiện theo đơn vị hành chính. Việc lập kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo nguyên tắc kế hoạch quốc gia bền vững (các biện pháp để phản ánh ý kiến của cộng đồng, đề xuất từ chính quyền địa phương). Kế hoạch sử dụng đất tổng thể dựa trên bản đồ 1:50.000, do Chính phủ phê duyệt. Các kế hoạch sử dụng đất của địa phương phải tuân thủ kế hoạch tổng thể, pháp luật về quy hoạch. Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất được xây dựng cho từng giai đoạn 10 năm, điều chỉnh hàng năm. Vai trò và nội dung của kế hoạch sử dụng đất tổng thể của Nhật Bản được thể hiện như sau:

- Vai trò: Là kế hoạch tổng thể duy nhất tham chiếu cho tất cả các quy hoạch chi tiết ; là cơ sở để xây dựng các quy hoạch khác như quy hoạch thành phố, phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, ...), căn cứ điều chỉnh các giao dịch về đất đai (tiêu chí phê duyệt, tiêu chí kết nội).



Japan Prefectures Map

- | | | |
|--------------|---------------|---------------|
| 1. Hokkaido | 17. Ishikawa | 33. Okayama |
| 2. Aomori | 18. Fukui | 34. Hiroshima |
| 3. Iwate | 19. Yamanashi | 35. Yamaguchi |
| 4. Miyagi | 20. Nagano | 36. Tokushima |
| 5. Akita | 21. Gifu | 37. Kagawa |
| 6. Yamagata | 22. Shizuoka | 38. Ehime |
| 7. Fukushima | 23. Aichi | 39. Kochi |
| 8. Ibaraki | 24. Mie | 40. Fukuoka |
| 9. Tochigi | 25. Shiga | 41. Saga |
| 10. Gunma | 26. Kyoto | 42. Nagasaki |
| 11. Saitama | 27. Osaka | 43. Kumamoto |
| 12. Chiba | 28. Hyogo | 44. Ōita |
| 13. Tokyo | 29. Nara | 45. Miyazaki |
| 14. Kanagawa | 30. Wakayama | 46. Kagoshima |
| 15. Niigata | 31. Tottori | 47. Okinawa |
| 16. Toyama | 32. Shimane | |



Copyright © Travel Friend, ZenTech

Hình 2.1. Bản đồ các tỉnh của Nhật Bản

Nguồn: <http://www2m.biglobe.ne.jp/>

- Nội dung: bản đồ quy hoạch 1:50000 thể hiện 5 loại đất và thuyết minh quy hoạch nêu rõ: các chính sách và nguyên tắc cơ bản về sử dụng đất ; chính sách điều chỉnh sử dụng đất giữa các loại đất: đô thị, nông nghiệp, lâm nghiệp, khu rừng tự nhiên, khu bảo tồn (tự nhiên) ; các kế hoạch phát triển và bảo tồn ở quy mô lớn (sử dụng trên 20 ha đất).

Về quản lý đất đai, Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông Nhật Bản thực hiện chức năng phát triển chính sách cơ bản và tổng thể về đất đai, thực hiện điều tra cơ bản về đất đai và cung cấp thông tin về đất đai, quản lý và kiểm soát giá đất, thẩm định bất động sản, kiểm soát và quy hoạch sử dụng đất, đo đạc đất đai. Chức năng đăng ký giao dịch về đất đai thuộc trách nhiệm của Bộ Tư pháp.

b. Quy hoạch sử dụng đất ở Hàn Quốc

Để quản lý tài nguyên đất, Hàn Quốc quy định việc lập quy hoạch sử dụng đất ở theo các cấp sau: quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất vùng thủ đô. quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất vùng đô thị cơ bản. Kỳ quy hoạch đối với cấp quốc gia, cấp tỉnh là 20 năm, quy hoạch sử dụng đất vùng đô thị cơ bản và kế hoạch sử dụng đất là 10 năm. Sau 5 năm sẽ tiến hành rà soát để điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu phát triển và thị trường. Quy hoạch sử dụng đất là nền tảng, căn cứ cho các quy hoạch khác như quy hoạch giao thông, xây dựng đô thị,...Quy hoạch sử dụng đất chỉ khoanh định các khu vực chức năng như đất đô thị, đất để phát triển đô thị, đất nông nghiệp, đất bảo tồn thiên nhiên. Trên cơ sở các khu chức năng, sẽ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết để triển khai thực hiện.

Quy hoạch sử dụng đất được thực hiện từ tổng thể tới chi tiết. Quy hoạch cấp tỉnh, vùng thủ đô phải căn cứ trên cơ sở quy hoạch cấp quốc gia. Quy hoạch cấp huyện, vùng đô thị phải căn cứ vào quy hoạch cấp tỉnh. Quy hoạch cấp quốc gia do Bộ trưởng Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh do tỉnh phê duyệt, quy hoạch huyện hoặc quy hoạch đô thị cơ bản do tỉnh trưởng phê duyệt. Quốc hội không can thiệp vào quá trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.



Quá trình lập quy hoạch sẽ lấy ý kiến của nhân dân theo hình thức nghị viện nhân dân. Sau khi quy hoạch được phê duyệt sẽ được công khai và phổ biến đến nhân dân. Trách nhiệm thực hiện quy hoạch giao cho chính quyền. Chính quyền cấp nào chịu trách nhiệm lập quy hoạch cấp đó và trong đó có chỉ rõ trách nhiệm cá nhân trước pháp luật về quy hoạch. Nhà nước có chính sách đảm bảo tính khả thi của quy hoạch, ví dụ: hỗ trợ đối với các khu vực bảo tồn, các khu vực cần bảo vệ như miễn thuế, không phải thực hiện nghĩa vụ quân sự, được hỗ trợ đời sống.

c. Quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc

** Các nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất*

Quy hoạch sử dụng đất các cấp được xây dựng dựa trên các nguyên tắc sau:

- Phải bảo vệ nghiêm ngặt 120 triệu ha đất canh tác.
- Sử dụng đất phải tiết kiệm, đem lại hiệu quả sử dụng cao nhất.
- Bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu và lợi ích sử dụng đất của các ngành kinh tế, xã hội và các địa phương.
- Tăng cường bảo vệ môi trường, phát triển sinh thái tự nhiên nhằm duy trì và nâng cao chất lượng sống cho người dân của cả nước.
- Tăng cường kiểm soát vĩ mô của Nhà nước đối với việc sử dụng đất.

** Nội dung quy hoạch sử dụng đất*

Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải xác định được 16 chỉ tiêu thuộc 2 nhóm sau:

- Nhóm các chỉ tiêu phải bảo đảm thực hiện nghiêm ngặt: gồm 6 chỉ tiêu (đất canh tác, đất lúa nước phải bảo vệ vĩnh cửu, đất phát triển đô thị, đất xây dựng, đất bổ sung cho đất canh tác bị chuyển mục đích sang đất xây dựng, đất khai thác mỏ). Các chỉ tiêu nêu trên được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và được phân bổ cho từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ tiếp đến từng huyện, quận và quy hoạch của cấp huyện phân bổ tiếp đến từng xã.

- Nhóm các chỉ tiêu được thực hiện linh hoạt (có thể thay đổi giữa các loại chỉ tiêu cùng nhóm trong quá trình thực hiện): nhóm này gồm 9 chỉ tiêu (đất trồng cây ăn quả, đất rừng, đất trồng cỏ, đất xây dựng, đất hầm mỏ, đất công nghiệp, đất xây dựng công trình kết cấu hạ tầng, diện tích đất tăng thêm cho xây dựng, đất thương mại - dịch vụ).

Hàng năm, căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất được duyệt, Chính phủ giao chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích khác cho từng tỉnh. Trên cơ sở đó, các tỉnh giao chỉ tiêu này cho từng huyện, xã để thực hiện.

** Trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất*

- Bộ đất đai và Tài nguyên quốc gia: Tổ chức lập và thực hiện quy hoạch đất đai quốc gia, quy hoạch tổng thể sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác. Tham gia vào việc thẩm tra quy hoạch tổng thể đô thị trình Quốc vụ viện phê chuẩn, chỉ đạo và thẩm tra quy hoạch tổng thể sử dụng đất của địa phương.

- Cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Tổ chức lập và thực hiện quy hoạch đất đai quốc gia, quy hoạch tổng thể sử dụng đất và các hạng mục chuyên ngành khác trong khu vực hành chính của mình. Tham gia vào việc thẩm định quy hoạch tổng thể đô thị trình Quốc vụ viện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, chỉ đạo và thẩm định quy hoạch tổng thể sử dụng đất của thành phố thuộc tỉnh, huyện.



- Cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện: Căn cứ vào quy hoạch tổng thể sử dụng đất của cấp trên, tổ chức lập và thực hiện quy hoạch tổng thể sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan trong khu vực hành chính của mình.

- Phòng tài nguyên đất đai cấp xã (thị trấn): Căn cứ vào quy hoạch tổng thể sử dụng đất của cấp trên, tham gia vào việc lập và thực hiện quy hoạch tổng thể sử dụng đất trong khu vực hành chính của mình, hợp tác và hỗ trợ làm tốt công tác lấy ý kiến quần chúng đối với quy hoạch.

** Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất*

Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các thành phố thuộc tỉnh nhưng có trên 1 triệu dân (như: Nam Ninh, Quảng Châu), các đặc khu kinh tế (như Thẩm Quyền, Chu Hải). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp huyện và quy hoạch sử dụng đất của cấp xã.

** Kỳ quy hoạch sử dụng đất*

Theo quy định của Luật đất đai năm 1999 thì kỳ quy hoạch sử dụng đất của các cấp là 10 năm.

** Các giải pháp chủ yếu nhằm bảo vệ đất nông nghiệp và sử dụng đất tiết kiệm*

- Các giải pháp chủ yếu để bảo vệ đất nông nghiệp

Trong quy hoạch sử dụng đất cấp Quốc gia, phải xác định được diện tích đất canh tác cần phải bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định của Nhà nước, trong đó phải chỉ rõ diện tích đất canh tác cơ bản (chiếm 80% tổng diện tích canh tác) có chất lượng tốt nhất cần được duy trì vĩnh cửu và không được phép chuyển đổi mục đích sử dụng dưới bất cứ lý do gì.

Hàng năm, Chính phủ công bố kế hoạch sử dụng đất của từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trong đó chỉ cho phép từng địa phương được sử dụng một số diện tích đất canh tác nhất định cho mục đích xây dựng theo đúng quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ cụ thể cho từng đơn vị hành chính cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp huyện phân bổ kế hoạch sử dụng đất đến từng đơn vị xã để thực hiện.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất canh tác sang sử dụng vào các mục đích khác phi nông nghiệp phải được phê duyệt tại cấp tỉnh và Chính phủ.

Trong kế hoạch sử dụng đất tại mỗi địa phương, phải xác định cụ thể diện tích đất canh tác được khai thác mới để bù đắp cho diện tích đất canh tác phải chuyển mục đích sang đất xây dựng, các biện pháp để kế hoạch khả thi.

Hàng năm, ngành tài nguyên và đất đai tổ chức các đoàn kiểm tra, giám sát việc bảo vệ quỹ đất canh tác tại từng địa phương. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bị vi phạm thì tùy từng mức độ vi phạm mà người đứng đầu địa phương sẽ bị xử lý hành chính hoặc sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đất bị vi phạm sẽ bị thu hồi (kể cả trường hợp đã đầu tư), người vi phạm phải nộp khoản tiền đầu tư để tạo ra diện tích đất nông nghiệp mới bù đắp vào phần diện tích bị mất.

- Các giải pháp chủ yếu để sử dụng đất tiết kiệm

Không giao đất ở trực tiếp cho người dân để xây dựng nhà ở, các dự án phát triển nhà ở chỉ được phép xây dựng nhà ở cao tầng với mật độ theo quy định.

Quy định suất đầu tư tối thiểu làm cơ sở khi xét duyệt các dự án đầu tư và kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án (tỉnh Quảng Tây không giao đất để làm sân golf hoặc xây nhà ở dạng biệt thự).



Chỉ cho phép sử dụng đất vào mục đích sản xuất trong các khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt mà không giao đất cho các cơ sở sản xuất riêng lẻ nhằm khai thác tối đa các công trình kết cấu hạ tầng. Trường hợp đặc biệt (không thể bố trí trong khu, cụm công nghiệp) thì mới giao đất cho dự án có vị trí ngoài khu công nghiệp.

d. Quy hoạch sử dụng đất ở Malaysia

Các bang trên bán đảo Malaysia phải tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 1976 (Luật 172) và theo các điều khoản của Luật này thì các Ủy ban quy hoạch bang được thành lập để giúp chính quyền bang về các công việc liên quan tới sử dụng, bảo vệ và phát triển đất đai trong phạm vi của bang. Các quyết định của Ủy ban được tất cả các cơ quan quy hoạch thuộc bang thực hiện. Sơ đồ quy hoạch phát triển theo Luật 172, sau khi được Ủy ban phê duyệt, sẽ được đăng báo và mọi công trình xây dựng phát triển đều phải tuân theo sơ đồ quy hoạch này. Sơ đồ quy hoạch được xây dựng công khai để lấy các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, nhân dân trong quá trình hoàn chỉnh. Quy hoạch sử dụng đất là một công cụ rất quan trọng, kết hợp việc quy hoạch và quản lý nguồn tài nguyên đất thông qua việc sử dụng hợp lý, bảo vệ và phát triển đất theo quy định của Luật 172. Cơ quan tư vấn và chịu trách nhiệm quản lý là Vụ Quy hoạch Đô thị và Nông thôn của Bộ Nhà cửa và Chính quyền địa phương. Theo Kế hoạch Malaysia lần thứ 7 (1996-2000), đến cuối năm 1996, tất cả các địa phương của Bán đảo Malaysia đã lập xong quy hoạch cho vùng lãnh thổ của mình. Kết thúc Kế hoạch Malaysia lần thứ 7, mỗi địa phương của Malaysia sẽ có ít nhất là một sơ đồ quy hoạch riêng của địa phương mình. Luật 172 được tăng cường và cập nhật năm 1995 (Luật A933), đặc biệt chú trọng đến bảo vệ môi trường trước ảnh hưởng của sự phát triển. Các sửa đổi bổ sung bao gồm việc bảo vệ và trồng mới cây xanh, bảo tồn cảnh quan, tạo ra các môi trường không gian thoáng đãng và phải đệ trình các báo cáo đề xuất phát triển trong tất cả các đơn xin phép quy hoạch.

e. Quy hoạch sử dụng đất ở Thụy Điển

Quá trình lập quy hoạch quốc gia của Thụy Điển bao gồm hai bước:

- Tiến hành nghiên cứu về nhu cầu sử dụng đất từ các ngành khác nhau của Chính phủ và từ các mức độ phân cấp quản lý khác nhau như chính quyền địa phương, khu vực và chính quyền Trung ương. Mỗi lĩnh vực sử dụng đất (nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, giao thông vận tải, sản xuất điện, bảo vệ môi trường và văn hóa) được tham vấn về các nhu cầu sử dụng đất ưu tiên. Các nhu cầu sử dụng đất này sẽ được biên soạn và lợi ích cạnh tranh giữa các mục đích sử dụng đất khác nhau sẽ được xác định.

- Tham vấn các thành phố về ưu tiên của họ cho các nhu cầu cạnh tranh về sử dụng đất. Những nhu cầu sử dụng đất cụ thể được xác định chính là quan tâm của địa phương, khu vực hoặc quốc gia và được bảo vệ trong hoạt động quy hoạch sử dụng đất tiếp đó do thành phố thực hiện. Chính quyền thành phố tổng hợp các kết quả này và gửi cho Chính phủ Trung ương và Quốc hội để quyết định trong các trường hợp đang có xung đột giữa quốc gia lợi ích với lợi ích khu vực hoặc địa phương hoặc có sự cạnh tranh giữa các lợi ích quốc gia khác nhau. Chính quyền Trung ương thông qua Chính quyền vùng quản lý để bảo vệ các lợi ích quốc gia đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất sau đó của địa phương.

f. Quy hoạch sử dụng đất ở Hà Lan

So với nhiều nước Tây Âu khác thì Hà Lan đã bắt đầu công việc quy hoạch đô thị và nông thôn từ rất sớm. Luật quy hoạch không gian của Hà Lan ra đời vào năm 1965 và đã trải qua 2 lần sửa đổi, bổ sung vào các năm 1986 và 1994. Lần đầu tiên Hà Lan có một cơ sở pháp



lý riêng cho công tác quy hoạch quy định vai trò và trách nhiệm của 3 cấp hành chính: Trung ương, tỉnh và địa phương (huyện). Cục Kế hoạch Nhà nước của Chính phủ được đổi tên thành Cơ quan Quy hoạch không gian Nhà nước.

** Một số các tham số chính trong công tác quy hoạch*

- Tham số kỹ thuật: các khả năng về đất đai và môi trường (chất lượng đất, đặc điểm địa hình, hiện trạng sử dụng, các khả năng cải thiện với bên ngoài...)
- Tham số kinh tế: tiềm năng phát triển kinh tế dựa trên hiện trạng cơ sở các ngành kinh tế, các động lực thúc đẩy phát triển mới...
- Tham số văn hoá- xã hội: tăng cường văn hoá vùng và quốc gia, gìn giữ các công trình văn hoá, nghệ thuật, bảo tồn các truyền thống văn hoá ...
- Các giá trị và tiêu chuẩn xã hội: ảnh hưởng tới các quyết sách văn hoá - xã hội, xác định ưu tiên phát triển đô thị hay nông thôn và quyết định các chính sách là dài hạn hay ngắn hạn.
- Tham số môi trường: mức độ ô nhiễm nước, đất, không khí...

Trước khi lập quy hoạch, nhất thiết phải tiến hành khảo sát đánh giá các tham số trên đây.

Tại Trung ương, quyền quyết định thuộc về Nghị viện và Chính phủ. Giúp việc cho các cơ quan này có Ủy ban Quy hoạch không gian Nhà nước, Cơ quan Quy hoạch không gian Nhà nước và Hội đồng tư vấn quy hoạch không gian. Tại cấp tỉnh, thẩm quyền thuộc về Hội đồng tỉnh và Ban chấp hành Hội đồng tỉnh với các cơ quan chuyên môn giúp việc là Ủy ban Quy hoạch không gian của tỉnh và Cơ quan quy hoạch không gian của tỉnh. Cấp địa phương có Hội đồng huyện và Ban chấp hành Hội đồng huyện cùng Phòng Quy hoạch của huyện.

** Quy hoạch sử dụng đất*

Cơ quan địa chính đóng vai trò là cơ quan có thẩm quyền quản lý và đăng ký trong những trường hợp phức tạp, khi mà quyền và lợi ích của các bên có liên quan trong quá trình quy hoạch sử dụng đất cần được đảm bảo. Phòng quy hoạch cấp huyện chỉ có ở các huyện lớn. Các huyện khác thuê các chuyên gia tư vấn tư nhân thực hiện các công việc quy hoạch như khảo sát, tư vấn và lập kế hoạch. Huyện có 2 loại sơ đồ dùng cho chính sách quy hoạch là: Sơ đồ bố trí tổ chức và Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất.

** Sơ đồ bố trí tổ chức*

- Mô tả về các trọng điểm phát triển của khu vực, các giai đoạn thực hiện và các quan hệ với khu vực chung quanh.
- Một hoặc nhiều bản đồ minh họa các trọng điểm phát triển này.
- Thuyết minh ý đồ và kết quả các nghiên cứu khảo sát, ý kiến tư vấn và các thủ tục cần thiết của sơ đồ.

Hội đồng huyện sau khi thông qua sơ đồ sẽ báo cáo lên Ban chấp hành Hội đồng tỉnh và Cơ quan Quy hoạch không gian Nhà nước.

** Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất*

- Mô tả về các khu vực sử dụng đất dự định trong sơ đồ, mục đích của từng khu, khi cần thiết phải có thêm mô tả về cách thức thực hiện để đạt được các mục đích này.
- Một hoặc nhiều bản đồ thể hiện các khu vực quy hoạch (tỷ lệ không nhỏ hơn 1/10.000). Nếu cần, phải có thêm các quy định về sử dụng đất và xây dựng nhà cửa. Hoặc phải thêm quy định về việc Hội đồng huyện và Ban chấp hành phải xem xét khi thành lập



hoặc sửa đổi bản sơ đồ, quy định các ngoại lệ và nhấn mạnh các nhu cầu trong tương lai.

- Thuyết minh ý đồ và kết quả các nghiên cứu khảo sát, ý kiến tư vấn và các thủ tục cần thiết của sơ đồ.

Huyện thường thực thi một "chính sách đất đai tích cực" có nghĩa là thu mua đất, xây dựng hạ tầng và đưa vào phát triển. Khi huyện cần đất để tiến hành một dự án, có thể các chủ sở hữu đất từ chối không bán lại đất. Trong trường hợp này, huyện có thể cưỡng chế thu mua đất (theo quy định của Luật Cưỡng chế thu mua). Nói chung, trên thực tế việc cưỡng chế mua đất ít khi xảy ra. Huyện sẽ đề xuất giá mua lại đất dựa trên giá đất phải trả khi cưỡng chế. Giá này vào khoảng 2 lần giá trị hiện tại của đất vì còn được tính thêm cả chi phí di chuyển, mất hoa lợi... Huyện có quyền thu mua đất với giá trước khi công bố quy hoạch. Điều này đã được quy định trong Luật. Giá đất có thể dựa theo giá thị trường, giá thỏa thuận hoặc do Tòa án quyết định. Nếu huyện tạo ra các dịch vụ hoặc xây cơ sở hạ tầng, nhờ đó các chủ liên quan được hưởng lợi thì huyện có quyền đòi hỏi các chủ sở hữu phải trả một phần hoặc toàn bộ các chi phí cho việc phát triển dịch vụ và hạ tầng.

g. Quy hoạch sử dụng đất ở Canada

Canada là một liên bang có 10 tỉnh, trong đó mỗi tỉnh có độc quyền về đất đai và tài nguyên, do đó, Chính phủ Trung ương không có vai trò trong việc lập quy hoạch sử dụng đất. Mỗi tỉnh đều có hệ thống quy hoạch riêng. Các hệ thống này có sự khác biệt, nhưng nguyên tắc là khá giống nhau.

Thành phố và chính quyền địa phương xây dựng kế hoạch phát triển (như quy hoạch tổng thể) và các quy hoạch vùng (zoning plan). Các chính quyền cấp tỉnh xây dựng khuôn khổ pháp lý cho việc lập kế hoạch, quy hoạch và đóng vai trò hoạch định chính sách và giám sát. Trong trường hợp tỉnh có sự quan tâm mạnh mẽ trong một vấn đề, tỉnh sẽ quy định các hoạt động một cách trực tiếp, ví dụ như bảo vệ đất nông nghiệp. Thông thường chính quyền cấp tỉnh kiểm soát trực tiếp việc phân chia đất đai.

Công tác quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật của cơ quan lập pháp tỉnh, với một đạo luật đặc biệt cho thành phố thủ đô và một Luật Quy hoạch cho 200 thành phố còn lại. Theo Luật Quy hoạch, chính quyền tỉnh xây dựng chính sách sử dụng đất, khu quy hoạch hoặc mỗi thành phố lập kế hoạch phát triển, và các thành phố xây dựng bản quy hoạch đất đai (zoning by law) trong đó bao gồm kế hoạch chi tiết và các quy định về sử dụng đất và các tiêu chuẩn phát triển.

Quá trình tư vấn và phê duyệt kế hoạch phát triển được thiết kế để đảm bảo phối hợp với các kế hoạch của các Bộ và cơ quan khác. Thứ nhất, kế hoạch phát triển phải tuân thủ các chính sách chính thức của tỉnh, mà một số trong đó bảo vệ lợi ích của các Bộ khác. Thứ hai, các cơ quan khác phải được tham vấn trong quá trình chuẩn bị kế hoạch. Thứ ba, nếu họ không đồng ý với một kế hoạch phát triển được đề xuất, họ có thể khiếu nại đến một Hội đồng đặc biệt. Thứ tư, Chủ tịch chính quyền địa phương phải phê duyệt kế hoạch và thường kế hoạch sẽ không được phê duyệt nếu có phản đối từ một cơ quan chính quyền khác. Trong thực tế, xung đột giữa chính quyền địa phương và các cơ quan khác trong nhiều trường hợp được giải quyết bằng thỏa thuận trong quá trình tham vấn và thực hiện.

Đối với kỳ quy hoạch, Luật quy hoạch không quy định khoảng thời gian (cho đến năm 2005 khoảng thời gian này là 5 năm, mà đã được chứng minh là không thực tế). Sau khi xem xét, Hội đồng có thể thay đổi kế hoạch, nhưng phải đi qua các thủ tục phê duyệt quy định ở trên. Lưu ý rằng, kế hoạch phát triển không hết hạn sau một khoảng thời gian mà vẫn có hiệu



lực cho đến khi được thay thế bằng một kế hoạch mới.

h. Quy hoạch sử dụng đất ở Úc

Công tác quy hoạch sử dụng đất của Úc được quy định trong pháp luật về đất đai, nhà ở, nhà chung cư, pháp luật về ngân hàng và thế chấp tài sản liên quan đến đất đai.

Quy hoạch sử dụng đất được lồng ghép trong quy hoạch tổng thể phát triển địa phương và quy hoạch xây dựng. Quy hoạch sử dụng đất được duyệt có vai trò rất lớn trong việc phát triển kinh tế - xã hội.

Quy hoạch sử dụng đất, cùng với quy hoạch hệ thống hạ tầng (cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường...) được tích hợp đồng bộ trên nền bản đồ địa chính và khai thác phục vụ cho công tác quản lý đất đai nói chung, cụ thể như cung cấp thông tin, cấp giấy chứng nhận.

2.14.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ

a. Một số văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam

- Luật đất đai năm 1993.
- Luật sửa đổi bổ sung Luật đất đai năm 1998.
- Luật sửa đổi bổ sung Luật đất đai năm 2001.
- Luật đất đai năm 2003.
- Công văn 1814 /CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998 của Tổng cục địa chính về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.
- Nghị định 68/2001/NĐ-CP ngày 1 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003.
- Thông tư 30/2004/TT-BTNMT ngày 1 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về lập, điều chỉnh, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Công văn số 5763/BTNMT-ĐKTK ngày 25 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn áp dụng định mức sử dụng đất trong công tác lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Thông tư 08/2007/TT-BTNMT ngày 2 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Quyết định số 23/2007/QĐ-BTNMT ngày 17 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy định thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- 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 19/2009/TT-BTNMT ngày 2 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về lập, thẩm định, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
- Thông tư số 06/2010/TT-BTNMT ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



- Thông tư 13/2011/TT-BTNMT ngày 15 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về ký hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Công văn số 429/TCQLĐĐ ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Tổng cục Quản lý đất đai hướng dẫn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 2 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về lập, thẩm định, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Luật Quy hoạch 2017.

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.

- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Các tiêu chuẩn quốc gia (TCVN) liên quan đến quy hoạch.

- Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thông tư 11/2021/TT-BTNMT ngày 06 tháng 8 năm 2021 của 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.

b. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam qua các thời kỳ

** Trước những năm 1980*

Quy hoạch sử dụng đất chưa được coi là công tác của ngành quản lý đất đai mà chỉ được đề cập đến như là một phần của quy hoạch phát triển nông nghiệp. Từ năm 1962, mặc dù công tác quy hoạch sử dụng đất đã lồng vào công tác phân vùng quy hoạch nông, lâm nghiệp và đã được xúc tiến nhưng chủ yếu là do các ngành chủ quan tiến hành cùng với một số tỉnh, ngành có liên quan và chưa có sự chỉ đạo thống nhất của Chính phủ.

Từ năm 1975 đến cuối năm 1978, nước ta đã soạn thảo và được Chính phủ phê duyệt phương án phân vùng sản xuất nông lâm nghiệp và công nghiệp chế biến nông lâm sản theo bảy vùng và trên địa bàn lãnh thổ là cấp tỉnh. Các phương án phân vùng nông lâm nghiệp của tỉnh đã đề cập tới phương hướng sử dụng tài nguyên trong đó có tính toán quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp. Tuy nhiên, do mục đích đề ra ngay từ đầu là chỉ để phục vụ phát triển nông lâm nghiệp nên các loại đất khác chưa được đề cập tới. Bên cạnh đó, do còn thiếu nhiều tài liệu, chưa tính được khả năng đầu tư nên các phương án này có tính khả thi không cao.

** Thời kỳ từ 1981-1986*

Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ 5 của Việt Nam đã chỉ rõ: "Xúc tiến công tác điều tra cơ bản, dự báo, lập tổng sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng sản xuất, nghiên cứu chiến lược kinh tế xã hội, dự thảo kế hoạch triển vọng để chuẩn bị cho kế hoạch 5 năm sau". Thực hiện nghị quyết này, các bộ ngành, tỉnh, thành phố đã tham gia triển khai chương trình lập tổng sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng sản xuất tại Việt Nam đến năm 2000. Cũng trong thời kỳ này, hầu hết 500 huyện của cả nước đã tiến hành xây dựng quy hoạch tổng thể của huyện. Trong các tài liệu sơ đồ phân bố lực lượng sản xuất của tỉnh đều đề cập đến vấn đề sử dụng đất đai và được tính toán tương đối có hệ thống để khớp với cả nước, các vùng kinh tế lớn, các huyện trong tỉnh với sự tham gia phối hợp của các ngành. Các tài liệu này đã bước đầu đánh giá được hiện trạng, tiềm năng đất đai và đưa ra được các dự kiến sử dụng quỹ đất quốc gia đến năm 2000.



** Thời kỳ Luật đất đai đầu tiên năm 1987 đến trước Luật đất đai năm 1993*

Trong giai đoạn từ khi Luật đất đai năm 1987 ra đời đến trước khi có Luật đất đai năm 2003, công tác quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam đã có được cơ sở pháp lý quan trọng. Song, cùng với sự trầm lắng của công tác quy hoạch nói chung sau một thời kỳ triển khai rầm rộ, công tác quy hoạch sử dụng đất cũng chưa được xúc tiến như Luật đã quy định. Nguyên nhân của vấn đề này là do nền kinh tế Việt Nam trong thời gian này đang đứng trước nhiều khó khăn và thử thách lớn khi chuyển sang cơ chế thị trường. Tuy vậy, đây là thời kỳ công cuộc đổi mới ở nông thôn diễn ra sâu sắc cùng với việc giảm vai trò quản lý tập trung của hợp tác xã sản xuất nông nghiệp, tăng quyền tự chủ cho nông dân và thực thi các chính sách đổi mới khác. Do vậy, công tác quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong giai đoạn này nổi lên như một vấn đề cấp bách về giao đất, cấp đất. Đây mốc đầu tiên của việc triển khai quy hoạch sử dụng đất cấp xã trên khắp các xã của cả nước tuy vẫn còn nhiều hạn chế về nội dung và phương pháp thực hiện.

** Thời kỳ sau Luật đất đai năm 1993*

Sau đại hội Đảng lần thứ 7 năm 1992, nước ta triển khai công tác nghiên cứu chiến lược phát triển, quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội ở hầu hết các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các vùng kinh tế và hầu hết ở các bộ ngành. Các công trình nghiên cứu trong giai đoạn này đều tính đến năm 2010. Trong giai đoạn này, việc nghiên cứu, triển khai công tác quy hoạch sử dụng đất trên phạm vi cả nước được các ngành, các cấp và mọi thành viên trong xã hội hưởng ứng. Đây chính là mốc bắt đầu của thời kỳ đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp sau một thời gian dài tuyệt đối hoá về công hữu đất đai ở miền Bắc và buông lỏng công tác này ở các tỉnh phía Nam dẫn đến tình trạng có quá nhiều diện tích đất không có chủ sử dụng đất.

Đặc biệt từ năm 1995, Chính phủ đã chỉ đạo công tác quy hoạch sử dụng đất một cách chặt chẽ hơn, cụ thể hơn. Trong thời gian này, Tổng cục địa chính (cũ) đã xây dựng báo cáo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2010 để Chính phủ trình ra Quốc hội khoá 9 kỳ họp thứ 10 và 11. Tại kỳ họp thứ 11, Quốc hội đã thông qua kế hoạch sử dụng đất cả nước 5 năm giai đoạn 1996 - 2000. Đây là lần đầu tiên có một báo cáo về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tương đối đầy đủ các khía cạnh về chính trị, kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng và môi trường đối với việc khai thác sử dụng đất đai cho một thời gian tương đối dài được soạn thảo theo phương pháp tiếp cận từ trên xuống dưới và có điều tra thống kê để tổng hợp từ dưới lên.

** Thời kỳ sau Luật đất đai năm 2003*

Sau khi Luật đất đai năm 2003 ra đời và có hiệu lực, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở Việt Nam đã được các cấp, các ngành quan tâm và hệ thống văn bản đã hình thành khá đầy đủ, đồng bộ, kịp thời. Do vậy đến nay, Việt Nam có 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và 616/686 quận, huyện, thành phố trực thuộc tỉnh đã hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020. Bên cạnh đó, các xã trên cả nước cũng đang được tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các phương án quy hoạch này ngày càng được đảm bảo tốt hơn các yêu cầu về nội dung khoa học và pháp lý nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn đặt ra.

+ Về quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2011-2015

Quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2011-2015 đã được Quốc hội quyết định tại Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 12 năm 2011 với các mục tiêu, chỉ tiêu, nhiệm vụ và giải pháp thực hiện chủ yếu sau:

- Mục tiêu



Quản lý chặt chẽ tài nguyên đất đai theo quy hoạch, kế hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả. Bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó có hiệu quả với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, đảm bảo phát triển bền vững. Phát huy tối đa tiềm năng, nguồn lực về đất đai đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

- Một số chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng 2.1: Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015

Đơn vị tính: 1000 ha

Chỉ tiêu	Diện tích theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020	Diện tích theo kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015)
1. Đất nông nghiệp	26.732	26.550
- Đất trồng lúa	3.812	3.951
Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (2 vụ trở lên)	3.222	3.258
- Đất rừng phòng hộ	5.842	5.826
- Đất rừng đặc dụng	2.271	2.220
- Đất rừng sản xuất	8.132	7.917
- Đất làm muối	15	15
- Đất nuôi trồng thủy sản	790	750
2. Đất phi nông nghiệp	4.880	4.448
- Đất quốc phòng	388	372
- Đất an ninh	82	78
- Đất khu công nghiệp	200	130
- Đất phát triển hạ tầng	1.578	1.430
Trong đó:		
+ Đất cơ sở văn hóa	20	17
+ Đất cơ sở y tế	10	8
+ Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	82	65
+ Đất cơ sở thể dục - thể thao	45	27
- Đất di tích, danh thắng	28	24
- Đất bãi thải, xử lý chất thải (trong đó có đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại)	21	16
- Đất ở tại đô thị	202	179
3. Đất chưa sử dụng		
- Đất chưa sử dụng còn lại	1.483	2.097
- Diện tích đưa vào sử dụng	1.681	1.067

Nguồn: Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2011 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam



- Nhiệm vụ và giải pháp thực hiện

+ Quy hoạch, kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm dựa trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đã được Quốc hội quyết định. Việc xây dựng và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ từ tổng thể của cả nước đến các vùng, các địa phương đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước.

+ Xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng cần bảo vệ nghiêm ngặt. Điều tiết phân bổ nguồn lực, trước hết là nguồn ngân sách nhà nước bảo đảm lợi ích giữa các địa phương có điều kiện phát triển công nghiệp với các địa phương giữ nhiều đất trồng lúa. Tăng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các cơ sở bảo quản, chế biến, tiêu thụ lúa hàng hóa tại các địa phương giữ nhiều đất trồng lúa. Có chính sách, biện pháp phù hợp để giảm chi phí sản xuất, tăng thu nhập, để người trồng lúa yên tâm sản xuất.

+ Tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ quy hoạch phát triển các khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Việc sử dụng đất cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp phải theo kế hoạch, tiết kiệm và hiệu quả. Có cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội tại các vùng trung du, miền núi, ven biển, hạn chế tối đa việc sử dụng đất trồng lúa tại khu vực đồng bằng.

+ Rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; đất quốc phòng, an ninh kết hợp làm kinh tế; đất do các đơn vị quốc phòng, công an làm kinh tế tại các địa phương trước năm 2015.

+ Đổi mới cơ chế quản lý sử dụng đất gắn với tổ chức sản xuất, bảo vệ, phát triển rừng ở các công ty nông nghiệp, lâm nghiệp, ban quản lý rừng nhằm giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp đất đai và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các đơn vị này.

+ Tăng cường đầu tư cho công tác điều tra cơ bản về đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu, hoàn thiện hệ thống thông tin về đất đai. Xác định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể trong quy hoạch nhằm nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của từng cấp trong quản lý, sử dụng đất. Đào tạo nguồn nhân lực, nghiên cứu khoa học, ứng dụng công nghệ cao trong quản lý đất đai. nâng cao chất lượng công tác dự báo, lập, thẩm định, quản lý, tổ chức thực hiện và giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời các vi phạm pháp luật, đảm bảo cho việc sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch, thực hiện nghiêm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Quốc hội quyết định. Trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nếu phát sinh các trường hợp cần điều chỉnh thì Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định.

+ Khẩn trương nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung Luật đất đai nhằm đổi mới và nâng cao hiệu lực pháp lý của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm mọi hoạt động sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch, kế hoạch.

- Tổ chức thực hiện



+ Chính phủ phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia, chỉ đạo hoàn thiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh. quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương; hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

+ Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình lập hoặc rà soát, điều chỉnh quy hoạch ngành, lĩnh vực phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời, tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu đảm bảo cho việc sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Định kỳ hằng năm, Chính phủ có báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với Quốc hội.

- Kết quả thực hiện

Theo đánh giá tại Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09 tháng 4 năm 2016 của Quốc hội thì sau 5 năm tổ chức thực hiện Nghị quyết số 17/2011/QH13 của Quốc hội, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch, sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp quốc gia đã đạt được những kết quả tích cực. Công tác quản lý nhà nước về đất đai được tăng cường, tài nguyên đất về cơ bản được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả, bước đầu đáp ứng nhu cầu đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng, quốc phòng, an ninh. Diện tích đất trồng lúa được bảo vệ, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, xuất khẩu gạo bình quân 6,5 triệu tấn/năm. Bảo vệ và phát triển rừng góp phần bảo vệ môi trường sinh thái.

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn còn một số hạn chế, bất cập. Chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn thấp. Tính liên kết vùng chưa đạt yêu cầu, quản lý quy hoạch còn yếu. Việc chấp hành pháp luật, kỷ luật, kỷ cương trong thực hiện quy hoạch, kế hoạch chưa nghiêm. Tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lãng phí, kém hiệu quả còn xảy ra ở nhiều nơi. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo chưa kịp thời gây bức xúc trong nhân dân.

+ Về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp quốc gia.

- Mục tiêu

Đáp ứng yêu cầu về đất đai cho các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong tình hình mới. Sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả. Duy trì quỹ đất trồng lúa hợp lý nhằm bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Bảo vệ môi trường sinh thái, phát triển bền vững, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng đang diễn biến nhanh hơn dự báo. Tăng cường, nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai.

- Một số chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất



Bảng 2.2: Các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến năm 2020

Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích (1.000 ha)		
	Quy hoạch đến năm 2020 theo Nghị quyết số 17/2011/QH13	Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020	Tăng (+) Giảm (-)
1. Nhóm đất nông nghiệp	26.731,76	27.038,09	+306,33
- Đất trồng lúa	3.812,43	3.760,39	-52,04
<i>Trong đó:</i> Đất chuyên trồng lúa nước (2 vụ trở lên)	3.221,91	3.128,96	-92,95
- Đất rừng phòng hộ	5.841,69	4.618,44	-1.223,25
- Đất rừng đặc dụng	2.271,19	2.358,87	+ 87,68
- Đất rừng sản xuất	8.132,11	9.267,94	+ 1.135,83
- Đất nuôi trồng thủy sản	790,00	767,96	-22,04
- Đất làm muối	14,78	14,50	-0,28
2. Nhóm đất phi nông nghiệp	4.880,32	4.780,24	-100,08
- Đất quốc phòng	388,03	340,96	-47,07
- Đất an ninh	81,83	71,14	-10,69
- Đất khu công nghiệp	200,00	191,42	-8,58
- Đất phát triển hạ tầng	1.578,43	1.561,39	-17,04
<i>Trong đó:</i>			
+ Đất xây dựng cơ sở văn hóa	20,43	27,82	+ 7,39
+ Đất xây dựng cơ sở y tế	10,07	10,98	+ 0,91
+ Đất xây dựng cơ sở GD&ĐT	81,77	68,48	-13,29
+ Đất xây dựng cơ sở TDTT	44,76	46,81	+ 2,05
- Đất có di tích lịch sử- văn hóa, danh lam thắng cảnh	27,71	35,19	+ 7,48
- Đất bãi thải, xử lý chất thải	20,95	21,91	+ 0,96
- Đất ở tại đô thị	202,44	199,13	-3,31
3. Nhóm đất chưa sử dụng			
- Đất chưa sử dụng còn lại	1.483,28	1.310,36	-172,92
- Diện tích đưa vào sử dụng	1.680,60	1.853,52	+ 172,92
4. Đất khu công nghệ cao		3,63	
5. Đất khu kinh tế		1.582,96	
6. Đất đô thị		1.941,74	

Nguồn: Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09 tháng 4 năm 2016 của Quốc hội



- Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020)

Bảng 2.3. Các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ cuối (2016-2020)

Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích (1.000 ha)					
	Hiện trạng năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1. Nhóm đất nông nghiệp	26.791,58	26.833,83	26.898,14	26.960,77	27.009,46	27.038,09
- Đất trồng lúa	4.030,75	3.970,42	3.918,13	3.866,43	3.809,09	3.760,39
<i>Trong đó:</i> Đất chuyên trồng lúa nước (2 vụ trở lên)	3.275,38	3.240,73	3.213,64	3.189,87	3.157,99	3.128,96
- Đất rừng phòng hộ	5.648,99	5.438,50	5.208,02	4.994,01	4.791,14	4.618,44
- Đất rừng đặc dụng	2.210,25	2.240,20	2.271,86	2.304,35	2.334,80	2.358,87
- Đất rừng sản xuất	7.840,91	8.131,55	8.452,94	8.754,73	9.035,46	9.267,94
- Đất nuôi trồng thủy sản	749,11	753,34	756,57	760,73	764,50	767,96
- Đất làm muối	16,70	16,18	15,79	15,42	14,95	14,50
2. Nhóm đất phi nông nghiệp	4.049,11	4.209,18	4.363,59	4.503,75	4.645,04	4.780,24
- Đất quốc phòng	252,52	271,20	290,08	308,85	325,16	340,96
- Đất an ninh	56,58	59,79	62,58	65,54	68,51	71,14
- Đất khu CN	103,32	123,06	141,61	157,69	174,84	191,42
- Đất phát triển hạ tầng	1.338,32	1.387,41	1.434,45	1.477,48	1.519,94	1.561,39
<i>Trong đó:</i>						
+ Đất xây dựng cơ sở VH	19,62	21,39	23,11	24,71	26,37	27,82
+ Đất xây dựng cơ sở y tế	8,20	8,80	9,38	9,89	10,45	10,98
+ Đất xây dựng cơ sở giáo dục và ĐT	50,34	54,42	58,23	61,68	65,14	68,48
+ Đất xây dựng cơ sở TDTT	21,45	27,09	32,37	37,10	42,04	46,81
- Đất có di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh	26,53	28,43	30,23	31,84	33,57	35,19
- Đất bãi thải, xử lý chất thải	12,26	14,37	16,45	18,31	20,17	21,91
- Đất ở tại đô thị	173,80	179,37	184,52	189,67	194,74	199,13
3. Nhóm đất chưa sử dụng	2.288,00	2.085,68	1.866,97	1.664,15	1.474,19	1.310,36
4. Đất khu công nghệ cao	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63
5. Đất khu kinh tế	1.582,96	1.582,96	1.582,96	1.582,96	1.582,96	1.582,96
6. Đất đô thị	1.642,42	1.706,72	1.766,50	1.828,94	1.890,96	1.941,74

Nguồn: Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09 tháng 4 năm 2016 của Quốc hội

- Nhiệm vụ và giải pháp thực hiện

Trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đã được Quốc hội quyết định, Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành và địa phương thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu sau:

(1) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch của các ngành có sử dụng đất để bảo đảm phù hợp với Nghị quyết của Quốc hội. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ từ cấp quốc gia đến các vùng, các địa phương đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước; gắn với cơ cấu lại nền kinh tế và ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất các vùng kinh tế - xã hội nhằm khai thác thế mạnh, tiềm năng đất đai bảo đảm tính kết nối liên vùng, liên tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.



(2) Xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa cần bảo vệ nghiêm ngặt. Quản lý chặt chẽ diện tích đất trồng lúa được quy hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, bảo đảm khi cần thiết có thể quay lại trồng lúa được. Điều tiết phân bổ nguồn lực bảo đảm lợi ích giữa các địa phương có điều kiện phát triển công nghiệp với các địa phương giữ nhiều đất trồng lúa. Tăng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các cơ sở bảo quản, chế biến, tiêu thụ lúa hàng hóa tại các địa phương giữ nhiều đất trồng lúa. Có chính sách, biện pháp phù hợp để giảm chi phí sản xuất, tăng thu nhập, để người trồng lúa yên tâm sản xuất.

Điều tra, đánh giá thực trạng đất sản xuất nông nghiệp bỏ hoang. Hoàn thiện cơ chế, chính sách quản lý đất đai, chính sách tài chính về đất đai để khuyến khích việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tránh bỏ hoang gây lãng phí đất đai.

(3) Tiếp tục rà soát điều chỉnh quy hoạch 3 loại rừng và tổ chức hiệu quả việc trồng rừng. Bố trí quỹ đất trồng cây xanh trong các khu dân cư, khu đô thị. Xây dựng quy chế, xác định khu vực, công khai diện tích rừng phòng hộ ít xung yếu, kém chất lượng ở từng địa phương, từng vùng để chuyển sang rừng sản xuất với quy trình trồng, bảo vệ kết hợp khai thác chặt chẽ, vừa bảo đảm mục đích phát triển kinh tế rừng, giải quyết đất sản xuất, ổn định đời sống, nâng cao thu nhập cho đồng bào dân tộc thiểu số, hạn chế di dân không theo quy hoạch, vừa góp phần thực hiện chức năng phòng hộ, phòng, chống thiên tai, bảo vệ nguồn nước, chống xói mòn, bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng. Việc chuyển đổi phải có lộ trình theo kế hoạch sử dụng đất, thủ tục chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật. Không chuyển rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng chắn cát, chắn sóng ven biển sang rừng sản xuất.

Tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội.

(4) Chỉ đạo điều tra, đánh giá tình hình đất đai bị xâm nhập mặn, khô hạn, đất đai bị bỏ hoang không sản xuất được để có các giải pháp kịp thời giúp người dân chủ động trong việc ứng phó và thích nghi với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Phân bố dân cư, phát triển cơ sở hạ tầng và chuyển đổi cây trồng, vật nuôi một cách bền vững.

(5) Tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ quỹ đất được quy hoạch phát triển đô thị, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nhằm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất, khắc phục tình trạng mất cân đối trong cơ cấu sử dụng đất giữa đất ở với đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các yêu cầu về bảo vệ môi trường. Hoàn thiện cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội tại các vùng trung du, miền núi, ven biển, dọc trục đường Hồ Chí Minh, hạn chế tối đa việc sử dụng đất trồng lúa hai vụ vào mục đích sử dụng khác tại khu vực đồng bằng.

Tiếp tục rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; đất quốc phòng, đất an ninh kết hợp làm kinh tế; đất do các đơn vị quốc phòng, công an làm kinh tế tại các địa phương để quản lý chặt chẽ, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả.

(6) Tăng cường điều tra đánh giá về chất lượng, tiềm năng đất đai. Đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất. Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai. Đào tạo nguồn nhân lực, nghiên cứu khoa học, ứng dụng công nghệ cao trong quản lý đất đai nhằm nâng cao chất lượng công tác dự báo, lập, thẩm định, quản lý, tổ chức thực hiện và giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



(7) Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai công khai, minh bạch. bố trí đủ kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công nghệ cho công tác đăng ký đất đai điện tử, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(8) Tăng cường công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, bảo đảm việc sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch.

Tóm lại, cùng phát triển của nền kinh tế xã hội, sự thay đổi của Luật Đất đai, công tác quy hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam đã không ngừng được hoàn thiện và đã đem lại nhiều thành tựu đáng kể, góp phần quan trọng vào quá trình quản lý và sử dụng đất hiệu quả, bền vững đồng thời thúc đẩy sự phát triển một cách tích cực của nền sản xuất xã hội.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

1. Hãy trình bày khái niệm quy hoạch sử dụng đất?
2. Hãy trình bày về các đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất đó?
3. Hãy phân tích các căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất
4. Hãy phân tích các mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất?
5. Khi lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc gì?
6. Hãy trình bày các nguyên tắc phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch sử dụng đất?
7. Hãy trình bày về thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất?
8. Hãy trình bày về quy định lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất?



Chương 3

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN TRONG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

3.1.1. Công tác chuẩn bị quy hoạch

Đây là giai đoạn khởi đầu của một dự án quy hoạch, là khâu xác lập cơ sở pháp lý, công tác tổ chức chỉ đạo, lựa chọn đối tác cùng với kế hoạch triển khai thực hiện và chuẩn bị các nguồn lực, là căn cứ và cơ sở ban đầu để thực thi dự án, quyết định các điều kiện cần và đủ để tiến hành các công việc ở giai đoạn tiếp theo. Trong công tác chuẩn bị, cần tiến hành các công việc sau:

- *Điều tra ban đầu, lập và phê duyệt dự án*

Đề xuất công tác lập quy hoạch sử dụng đất đai của địa phương. Khảo sát và điều tra sơ bộ. Xác định rõ mục tiêu, yêu cầu và xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân và cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp trên một cấp để đưa vào kế hoạch và xác định nguồn vốn thực hiện. Lập dự án quy hoạch sử dụng đất.

Cơ quan cấp vốn sẽ lập hội đồng thẩm định để xem xét thông qua dự án sau khi có ý kiến của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp. Sau đó, ra quyết định phê duyệt dự án và phê duyệt tổng dự toán kinh phí.

- *Thành lập ban chỉ đạo quy hoạch và xác định lực lượng triển khai*

Ban chỉ đạo chịu trách nhiệm tổ chức triển khai công tác quy hoạch, gồm các nhiệm vụ sau:

+ Tổ chức lực lượng (nếu tự làm) hoặc ký kết hợp đồng thuê các cơ quan chuyên môn có chức năng làm quy hoạch.

+ Chuẩn bị nguồn kinh phí thực hiện.

+ Chịu trách nhiệm về phương án quy hoạch.

+ Chỉ đạo theo dõi tiến trình độ quy hoạch.

+ Tổ chức các cuộc họp để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình quy hoạch: (i) Thực hiện mối liên hệ giữa chính quyền địa phương với các ngành có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn; (ii) Tổ chức xét duyệt phương án quy hoạch ở địa phương và đề trình lên cấp trên có thẩm quyền phê chuẩn.

Tổ chức lực lượng triển khai: quy hoạch sử dụng đất là một bộ môn khoa học, do đó, lực lượng làm công tác này cần được đào tạo chính quy ở các trường Đại học, Cao đẳng và Trung cấp chuyên nghiệp. Hiện nay, có thể áp dụng hình thức tổ chức lực lượng làm công tác quy hoạch như sau:

+ Nếu địa phương tự làm, thì cần có sự chỉ đạo, giúp đỡ của cấp trên (kể cả vấn đề chuyên môn). Trong trường hợp này, cần tổ chức tập huấn về quy trình và bồi dưỡng kiến thức về quy hoạch phân bố đất đai cho những người thực hiện.

+ Nếu hợp đồng thuê các đơn vị chuyên môn có chức năng làm quy hoạch sử dụng đất thì phải có sự tham gia tích cực của cán bộ địa phương và có sự giám sát, chỉ đạo của cơ quan quản lý đất đai cấp trên trực tiếp. Trong trường hợp này, cần lập dự toán và chuẩn bị kinh phí thực hiện.



Để nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch, cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Có đội ngũ cán bộ được đào tạo chuyên sâu về quy hoạch sử dụng đất.
- + Cần xây dựng hoàn chỉnh hệ thống tài liệu, quy trình quy phạm, định mức tính toán, trang bị máy móc, thiết bị và các phương tiện công tác.
- + Có sự chỉ đạo chặt chẽ của các cơ quan chuyên môn, đề cao tinh thần trách nhiệm, thái độ khoa học nghiêm túc của những người làm quy hoạch, có phương pháp đúng, tham khảo ý kiến của nhân dân.

- *Xác định phương án kỹ thuật và kế hoạch thực hiện*

Để có một phương án quy hoạch tốt, cần xây dựng đề cương chi tiết, trong đó nêu rõ những vấn đề cần giải quyết và phương pháp thực hiện. Lập kế hoạch tiến độ công tác bao gồm: kế hoạch chung, kế hoạch cụ thể từng công việc, kế hoạch của từng bộ phận công việc, kế hoạch hàng tuần, hàng tháng. Thực tiễn cho thấy, nếu không xây dựng kế hoạch và không có sự chỉ đạo chặt chẽ thì thời gian tiến hành quy hoạch thường bị kéo dài mà vẫn không đảm bảo chất lượng.

3.1.2. Điều tra thu thập các thông tin cơ bản

Mục tiêu của giai đoạn này là cung cấp những điều kiện cần thiết ban đầu về số lượng, chất lượng các nguồn tài liệu, thông tin cùng với việc phân loại, tổng hợp, điều chỉnh và những phân tích đánh giá cụ thể về điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội gây áp lực đối với đất đai cũng như quá trình quản lý, khai thác và sử dụng đất tại địa bàn quy hoạch. Bước này chính là nền tảng và cơ sở để thực hiện các nghiên cứu chuyên đề nhằm đưa ra định hướng sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch cũng như cho lâu dài của vùng quy hoạch. Các vấn đề cần thực hiện trong bước này bao gồm:

* *Công tác điều tra nội nghiệp*

Mục đích của công tác này là thu thập các tài liệu và số liệu cần thiết cho công tác quy hoạch sử dụng đất. Các tài liệu này phải thể hiện được đặc điểm của đối tượng quy hoạch cũng như tình hình hiện tại và tương lai phát triển của nó.

Số lượng và loại tài liệu thu thập phụ thuộc vào mức độ yêu cầu của phương án quy hoạch và các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội cũng như tình hình sử dụng đất của từng địa phương cụ thể. Nhìn chung, cần thu thập các tài liệu sau:

- Điều tra thu thập các thông tin cơ bản của địa phương có liên quan đến việc lập quy hoạch sử dụng đất dưới dạng tài liệu, báo cáo, biểu số liệu, biểu đồ... về các vấn đề sau:
 - + Điều kiện tự nhiên: bao gồm các tài liệu nói về vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, thủy văn, các nguồn tài nguyên, cảnh quan và môi trường.
 - + Điều kiện kinh tế - xã hội: thu thập các tài liệu nói về thực trạng phát triển kinh tế, tình hình dân số và lao động, thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng, thực trạng phân bố và phát triển các khu dân cư.
 - + Tình hình quản lý sử dụng đất đai: tài liệu thống kê về quản lý và sử dụng đất đai.
 - + Các văn bản pháp quy chính sách về quản lý sử dụng đất đai: các thông tư, chỉ thị, quyết định, công văn, nghị quyết liên quan đến công tác quy hoạch phân bố đất đai cấp xã, các văn bản pháp chế xác nhận quyền sử dụng đất của xã và của các chủ sử dụng đất trong xã.
 - + Các quy hoạch và dự án phát triển trên địa bàn quy hoạch như quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, các dự án trọng điểm.



+ Tài liệu bản đồ: bản đồ là cơ sở để thể hiện toàn bộ nội dung và kết quả của công tác quy hoạch. Cần thu thập các tài liệu bản đồ hiện có phục vụ quy hoạch sử dụng đất như bản đồ nền địa hình, bản đồ đất, bản đồ độ dốc, bản đồ tài nguyên nước, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, các loại bản đồ quy hoạch đã làm trước đây và các tài liệu bản đồ khác có liên quan. Khi thu thập tài liệu bản đồ cần chú ý đến các vấn đề như tỷ lệ bản đồ, tình trạng chất lượng bản đồ, năm đo vẽ, phương pháp xây dựng bản đồ, mức độ đáp ứng yêu cầu kỹ thuật để thiết kế các nội dung quy hoạch.

** Công tác điều tra ngoại nghiệp*

Nội dung và yêu cầu của công đoạn này phụ thuộc vào kết quả của công tác thu thập tài liệu, số liệu ở bước trước. Công tác này do cán bộ chuyên môn thực hiện với sự tham gia của đại diện các bên có liên quan. Nội dung điều tra bao gồm:

- Kiểm tra mức độ phù hợp của các tài liệu pháp chế, thống kê đất, bản đồ so với thực địa. Tiến hành tổ chức đo vẽ bổ sung những thay đổi về vị trí, hình dạng, kích thước hoặc mục đích sử dụng của các thửa đất trong trường hợp cần thiết.

- Xác định diện tích những khu vực có tranh chấp đất, sử dụng đất không hợp pháp, bất hợp lý.

- Bổ sung, chỉnh lý những thay đổi về đặc điểm thổ nhưỡng, địa hình, thực vật, hiện trạng sử dụng đất, các quá trình xói mòn, ô nhiễm, thoái hóa, khả năng xây dựng các công trình giao thông.

- Dự kiến khu vực phát triển dân cư mới trong tương lai và bố trí công trình xây dựng cơ bản mới.

- Xác định những chi phí, thiệt hại sản xuất và chi phí đầu tư chưa sản xuất hết trên các khu vực dự kiến sử dụng vào mục đích khác (cấp đất ở, xây dựng cơ bản, giao thông, thủy lợi...).

** Phân loại, tổng hợp và chỉnh lý thông tin, lên danh mục, xây dựng hệ thống các biểu tổng hợp, tính toán các chỉ tiêu thống kê, chỉnh lý tài liệu bản đồ.*

Trên cơ sở các tài liệu, số liệu thu thập được sẽ tiến hành phân tích, tổng hợp và đánh giá để có những thông tin đủ độ tin cậy, đáp ứng cho quá trình lập quy hoạch sử dụng đất ở các bước tiếp theo. Đồng thời, hoàn chỉnh số liệu, xây dựng biểu mẫu, chỉnh lý bản đồ và thể hiện các kết quả nghiên cứu, khảo sát trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3.1.3. Nghiên cứu, phân tích các chuyên đề

Đây là bước nhằm xác lập cơ sở để xây dựng phương án quy hoạch. Thông qua những phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội, hiện trạng sử dụng, biến động và tiềm năng đất đai cả về số lượng lẫn chất lượng, xác định đúng các quan điểm khai thác sử dụng đất của địa phương phù hợp với chiến lược chung về sử dụng quỹ đất và nhu cầu đất đai để thực hiện mục tiêu phát triển của từng ngành, kết hợp những nội dung cơ bản của giai đoạn trước sẽ tạo ra những căn cứ chính xác để xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đai trong giai đoạn sau. Đây là giai đoạn có tính chất bản lề trong cả quá trình quy hoạch. Trong bước này, cần tiến hành phân tích các chuyên đề sau:

3.1.3.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội

** Phân tích điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường*

- Vị trí địa lý



Phân tích vị trí của địa bàn nơi thực hiện quy hoạch so với các trục giao thông chính, các trung tâm kinh tế chính trị, văn hóa trong khu vực, tọa độ địa lý giáp ranh, các lợi thế và hạn chế về tọa độ địa lý trong việc phát triển kinh tế-xã hội trong và sử dụng đất đai (giao lưu văn hóa, sức hấp dẫn đầu tư trong và ngoài nước, các đối trọng sức ép).

- Đặc điểm địa hình

Cần thể hiện rõ các đặc điểm về địa hình của khu vực tiến hành quy hoạch như kiến tạo chung về địa mạo, xu hướng địa hình, hướng, cấp độ dốc, đặc điểm phân tiểu vùng theo yếu tố độ cao (trũng bằng, bán sơn địa, đồi núi cao). Ngoài ra, phải phân tích được các lợi thế và hạn chế của yếu tố địa hình đối với sản xuất và sử dụng đất đai.

- Đặc điểm khí hậu

Phân tích thông qua đặc điểm vùng khí hậu, các mùa trong năm và một số chỉ tiêu như nhiệt độ, mưa, nắng, độ ẩm trung bình trong năm, tháng cao nhất, tháng thấp nhất, đặc điểm gió, giông bão, lũ lụt, sương muối, sương mù, phân tích sự thay đổi của các yếu tố khí hậu. Nêu lên các ưu thế và hạn chế của yếu tố khí hậu và tác động của biến đổi khí hậu đối với phát triển sản xuất và sử dụng đất đai.

- Chế độ thủy văn

Cần xem xét, phân tích hệ thống lưu vực, mạng lưới sông ngòi, ao, hồ, đập, điểm đầu, điểm cuối, chiều dài, chiều rộng, chế độ thủy văn (thủy triều, lưu lượng, tốc độ dòng chảy, quy luật diễn biến), các ưu thế và hạn chế của các yếu tố thủy văn đối với sản xuất và sử dụng đất đai (gây nhiễm mặn, phèn, ngập úng).

- Tài nguyên đất

Phân tích khái quát về nguồn gốc phát sinh, đặc điểm quá trình hình thành, đặc điểm quá trình phân bố, mức độ tập trung trên lãnh thổ. Các tính chất đặc trưng về lý hóa tính, khả năng sử dụng theo tính chất tự nhiên và khi áp dụng các biện pháp cần thiết, mức độ xói mòn đất, độ nhiễm mặn, nhiễm phèn, và các biện pháp cần thực hiện để bảo vệ, cải tạo nâng cao độ phì của đất.

- Tài nguyên nước

Xem xét các nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm về vị trí nguồn nước, chất lượng nước, khả năng khai thác sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt.

- Tài nguyên rừng

Khái quát chung về tài nguyên rừng (diện tích, phân bố, trữ lượng), đặc điểm thảm động thực vật rừng, khả năng khai thác và sử dụng theo quy trình lâm sinh.

- Tài nguyên biển

Phân tích rõ vị trí các eo vịnh và chiều dài bờ biển, các ngư trường, nguồn lợi biển, khả năng khai thác và sử dụng.

- Tài nguyên khoáng sản

Cần xác định được các loại khoáng sản chính có trong vùng nghiên cứu, nguồn vật liệu xây dựng, nguồn nước khoáng, than bùn. Đối với mỗi loại tài nguyên khoáng sản, cần chỉ rõ vị trí phân bố, tình hình và khả năng khai thác sử dụng.

- Tài nguyên nhân văn

Cần phân tích về lịch sử hình thành và phát triển, vấn đề tôn giáo, dân tộc và các danh nhân, các lễ hội và phong tục, tập quán truyền thống, các di tích lịch sử văn hóa, các ngành



ngành truyền thống, tập quán sản xuất và kinh doanh. Yêu cầu bảo vệ, tôn tạo và lợi thế khai thác trong phát triển kinh tế-xã hội.

- Cảnh quan môi trường

Khái quát chung về đặc điểm điều kiện cảnh quan môi trường, tình trạng môi trường chung, hệ sinh thái, các tác nhân và mức độ ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước, đất đai và các giải pháp hạn chế, khắc phục.

*** Phân tích thực trạng phát triển kinh tế - xã hội gây áp lực đối với đất đai**

- Áp lực từ sự phát triển các ngành và lĩnh vực

+ Cần phân tích thực trạng về chuyển dịch cơ cấu, tốc độ phát triển bình quân, tổng thu nhập, năng suất, sản lượng, loại sản phẩm và áp lực đối với việc sử dụng đất đai của các ngành nông-lâm-ngư nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng, dịch vụ, du lịch và các ngành nghề khác.

+ Phân tích áp lực của sự phát triển các ngành và lĩnh vực đối với việc sử dụng đất của địa phương

- Áp lực từ sự gia tăng dân số, lao động, việc làm và mức sống

+ Về dân số: tính tổng số dân, cơ cấu theo nông nghiệp, phi nông nghiệp, theo đô thị và nông thôn, đặc điểm phân bố, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên và cơ học, số hộ, quy mô bình quân trong một hộ...

+ Về lao động và việc làm: tổng số lao động, tỷ lệ lao động so với tổng số dân, cơ cấu theo lĩnh vực, độ tuổi, giới tính, dân tộc, đặc điểm phân bố và vấn đề việc làm.

+ Về thu nhập và mức sống của các loại hộ: nguồn thu nhập, mức thu nhập bình quân năm của hộ, bình quân trên mỗi đầu người, cân đối thu chi.

- Áp lực từ sự phát triển và phân bố các khu dân cư: cần phân tích hình thức định cư, hệ thống khu dân cư, phân loại khu dân cư theo ý nghĩa và vai trò, quy mô diện tích, số dân, số hộ và khả năng phát triển mở rộng. Đồng thời, nêu lên áp lực của các vấn đề trên đối với đất đai.

- Áp lực từ sự phát triển cơ sở hạ tầng và quá trình đô thị hóa: kinh tế, xã hội ngày càng phát triển đã dẫn đến việc gia tăng quá trình đô thị hóa và đòi hỏi phải xây dựng ngày càng nhiều các công trình cơ sở hạ tầng như giao thông thủy lợi, các công trình xây dựng cơ bản và du lịch, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, thể thao, y tế, bưu chính viễn thông, năng lượng an ninh, quốc phòng. Do vậy, đã gây nên những áp lực lớn đối với việc sử dụng đất. Để nâng cao hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất trong quá trình thực hiện cần phân tích được tốc độ đô thị hóa, xu hướng đô thị hóa của khu vực, thực trạng về loại, số lượng, chất lượng công trình, khả năng phục vụ, vị trí phân bố, diện tích chiếm đất, mức độ đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật và áp lực của sự phát triển cơ sở hạ tầng và quá trình đô thị hóa đối với việc sử dụng đất đai.

3.1.3.2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất

*** Phân tích, đánh giá tình hình quản lý Nhà nước về đất đai**

- Đánh giá chung về tình hình quản lý đất đai.

- Đánh giá khái quát tình hình thực hiện các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai qua các thời kỳ, đặc biệt là việc giao đất, cho thuê đất, giải quyết tranh chấp, lấn chiếm đất đai...qua đó rút ra những mặt chưa làm được để khắc phục trong thời kỳ quy hoạch.

Luật đất đai quy định, các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện



văn bản đó.

- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

- 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.

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

- 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.

- Thống kê, kiểm kê đất đai.

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.

- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- 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.

- Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

- Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

*** Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất**

Phân tích hiện trạng sử dụng đất chính là việc đánh giá hiệu quả của việc sử dụng đất, phát hiện ra những tồn tại, đề xuất các giải pháp khắc phục làm cơ sở cho việc quy hoạch sử dụng đất. Mục đích của việc phân tích hiện trạng sử dụng đất bao gồm:

- Phát huy đầy đủ tiềm năng đất đai và nâng cao trình độ sử dụng đất đai.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng và hiệu quả sản xuất của đất đai.

- Tạo những luận cứ để lập quy hoạch sử dụng đất.

Các nội dung cần thực hiện trong việc đánh giá phân tích hiện trạng sử dụng đất bao gồm:

- Phân tích loại hình sử dụng đất đai.

+ Sau khi điều tra phân loại thực trạng sử dụng đất đai, tùy thuộc vào các loại hình sử dụng đất sẽ phân tích các chỉ tiêu sau: (i) tỷ lệ (%) diện tích so với toàn bộ quỹ đất, tổng diện tích đất đang sử dụng và diện tích của các loại đất chính, (ii) đặc điểm phân bố các loại đất trên địa bàn lãnh thổ, (iii) bình quân diện tích các loại đất trên đầu người.

- Phân tích hiệu quả sử dụng đất đai

Hiệu quả sử dụng đất đai biểu thị mức độ khai thác sử dụng đất đai và thường được đánh giá bằng các chỉ tiêu sau:

Tổng diện tích đất đai - Diện tích đất chưa sử dụng

Tỷ lệ sử dụng đất (%) = $\frac{\text{Tổng diện tích đất đai} - \text{Diện tích đất chưa sử dụng}}{\text{Tổng diện tích đất đai}}$ * 100

Tổng diện tích đất đai



$$\text{Tỷ lệ sử dụng loại đất (\%)} = \frac{\text{Diện tích của một loại đất}}{\text{Tổng diện tích đất đai}} * 100$$

$$\text{Hệ số sử dụng đất (lần)} = \frac{\text{Tổng diện tích gieo trồng hàng năm}}{\text{Diện tích cây hàng năm (đất canh tác)}}$$

$$\text{Độ che phủ (\%)} = \frac{\text{Diện tích đất lâm nghiệp có rừng + Diện tích đất cây lâu năm}}{\text{Tổng diện tích đất đai}} * 100$$

- Phân tích hiệu quả sản xuất của đất đai

Hiệu quả sản xuất của đất đai biểu thị năng lực sản xuất hiện tại của việc sử dụng đất (phản ánh hiện trạng sử dụng đất và hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất đai). Các chỉ tiêu thường dùng để đánh giá hiệu quả sản xuất của đất đai được thể hiện như sau:

$$\text{Sản lượng của đơn vị diện tích cây trồng (tấn/ha)} = \frac{\text{Sản lượng của một loại cây trồng}}{\text{Diện tích cây trồng đó}}$$

$$\text{Giá trị tổng sản lượng của đơn vị diện tích đất nông nghiệp (triệu đồng/ha)} = \frac{\text{Giá trị tổng sản lượng nông, lâm, ngư nghiệp}}{\text{Diện tích đất nông nghiệp}}$$

$$\text{Sản lượng của đơn vị diện tích đất nuôi trồng thủy sản (tấn/ha)} = \frac{\text{Sản lượng sản phẩm thủy sản}}{\text{Diện tích đất nuôi trồng thủy sản}}$$

- Phân tích mức độ thích hợp sử dụng đất

Mức độ thích hợp sử dụng đất biểu thị sự phù hợp của các thuộc tính nhiên của đất đai với mục đích đang sử dụng. Đất đai có nhiều công dụng khác nhau, tuy nhiên, khi sử dụng cần căn cứ vào các thuộc tính của đất đai để lựa chọn mục đích sử dụng là tốt nhất và có lợi nhất. Để đánh giá mức độ thích hợp sẽ dựa vào kết quả đánh giá mức độ thích nghi của đất đai.

Bên cạnh đó, khi phân tích hiện trạng sử dụng đất của địa phương, cần chú ý thêm về các vấn đề sau:

- Tính hợp lý về cơ cấu sử dụng đất đai so với vùng, quy luật biến đổi, nguyên nhân và giải pháp điều chỉnh.

- Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ phát huy tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn giữa người và đất.

- Hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của việc sử dụng đất đai, hiệu quả cho trước mắt và lâu dài.

- Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất đai, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm và bài học về sử dụng đất đai.

- Mức độ rửa trôi, xói mòn, các nguyên nhân và biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn.



- Mức độ ô nhiễm đất đai, nguồn nước, bầu không khí, các nguyên nhân chính và biện pháp khắc phục, hạn chế.

- Mức độ thích hợp so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội hiện tại và tương lai của các loại đất khu dân cư, đất xây dựng công nghiệp và các công trình cơ sở hạ tầng như giao thông, thủy lợi, điện nước.

*** Phân tích, đánh giá biến động sử dụng đất đai**

Cần phân tích, đánh giá biến động sử dụng các loại đất đai của thời kỳ 10 năm trước quy hoạch trong đó nêu rõ quy luật, xu thế và nguyên nhân biến động, biện pháp bảo vệ và gìn giữ ổn định diện tích đất đai (đặc biệt là đất canh tác).

3.1.3.3. Đánh giá tính thích nghi và tiềm năng của đất đai

Hiện nay, có một số phương pháp đánh giá đất đang được áp dụng ở nước ta như phương pháp của Liên Xô (cũ), phương pháp của Mỹ, Pháp, Anh và của tổ chức Lương thực và nông nghiệp liên hiệp quốc (FAO), trong đó, phương pháp đánh giá đất của FAO đang dành được sự quan tâm ngày càng cao của các nhà khoa học đất vì những ưu thế cơ bản của nó. Để đánh giá đúng tiềm năng của đất cần:

- Lựa chọn phương pháp đánh giá tiềm năng đất đai theo các nội dung đã được xác định.
- Tổ chức các cuộc trao đổi hẹp giữa các chuyên gia của các Bộ và các ngành liên quan đến mục đích sử dụng đất.
- Tổ chức các cuộc điều tra khảo sát, dã ngoại.
- Phân tích tổng hợp theo các chỉ tiêu về số lượng và chất lượng đất. Lập bản đồ đánh giá mức độ thích nghi của đất, tổng hợp số liệu diện tích đất theo các mức thích nghi, làm cơ sở để xây dựng định hướng sử dụng đất cho tương lai.

3.1.3.4. Định hướng phát triển và dự báo nhu cầu sử dụng đất đai theo các mục đích, các ngành và địa phương

- Thu thập và xử lý các tài liệu, số liệu, các quy hoạch phát triển ngành của các Bộ, ngành.
- Tổng hợp các dự kiến sử dụng đất cho các mục tiêu dài hạn của các ban ngành địa phương.
- Tổ chức các buổi trao đổi để tập hợp ý kiến về định hướng sử dụng đất của các ngành, các địa phương.

3.1.3.5. Đề xuất các quan điểm khai thác sử dụng đất đai

Đất đai là tài nguyên có vai trò vô cùng quan trọng cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người. Do vậy, để sử dụng hợp lý hiệu quả và bền vững nguồn tài nguyên giới hạn này, quy hoạch sử dụng đất trong mọi trường hợp phải quán triệt các quan điểm chủ đạo sau đây:

- Quan điểm khai thác triệt để sử dụng quỹ đất đai.
- Quan điểm duy trì và bảo vệ đất đặc biệt là nông nghiệp, lâm nghiệp.
- Quan điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất.
- Quan điểm sử dụng tiết kiệm và nâng cao độ màu mỡ của đất.
- Quan điểm điều chỉnh những bất hợp lý trong sử dụng đất.
- Quan điểm bảo vệ môi trường đất để sử dụng ổn định lâu bền.



- Quan điểm sử dụng đất thích ứng với biến đổi khí hậu

3.1.3.6. Nghiên cứu chiến lược, định hướng sử dụng dài hạn quỹ đất đai

- Tổng hợp các ý đồ dự kiến sử dụng đất trong triển vọng theo các mục tiêu kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng.
- Luận chứng các định hướng quy hoạch
- Thiết kế, biên vẽ bản đồ định hướng quy hoạch

3.1.4. Xây dựng phương án quy hoạch

Xây dựng phương án quy hoạch là giai đoạn thể hiện kết quả nghiên cứu của các giai đoạn trước bằng việc phân bổ, khoanh định cụ thể vị trí đất đai trên địa bàn quy hoạch cho các mục đích sử dụng, các ngành, các đơn vị và các dự án trên cơ sở điều chỉnh và cân đối chung quỹ đất cùng với việc đề xuất các chính sách, biện pháp thực hiện và phân kỳ quy hoạch theo từng giai đoạn cụ thể. Bước này có ý nghĩa cực kỳ quan trọng, khâu nối tất cả các bước của quy trình thông qua việc xây dựng báo cáo tổng hợp quy hoạch sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống bảng biểu, tài liệu bản đồ.

Dựa vào các hệ thống mục tiêu, chỉ tiêu định hướng phát triển kinh tế - xã hội và định hướng sử dụng đất, tiến hành xây dựng các phương án sử dụng đất. Để đảm bảo tính khách quan cho các giải pháp quy hoạch, cần xây dựng nhiều phương án khác nhau, từ đó sẽ lựa chọn ra phương án tối ưu để kiến nghị trình duyệt. Các công việc cần thực hiện trong bước này bao gồm:

- Xác định phương hướng, nhiệm vụ, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và sử dụng đất của thời kỳ quy hoạch. Trước khi đi vào tính toán lập các phương án quy hoạch sử dụng đất, cần trình bày về phương hướng, mục tiêu bao trùm về phát triển kinh tế - xã hội và phương hướng phát triển của các ngành có vị trí quan trọng trong việc sử dụng quỹ đất. Phương hướng, mục tiêu này được thể hiện thông qua một số chỉ tiêu như sau:

- + Các chỉ tiêu kinh tế như tổng giá trị sản phẩm, tốc độ tăng trưởng hàng năm, thu nhập bình quân đầu người, tỷ trọng các ngành trên tổng giá trị sản phẩm.

- + Các chỉ tiêu xã hội như tốc độ gia tăng dân số, lao động, vấn đề giải quyết việc làm cho người lao động, phục vụ đời sống văn hóa tinh thần, giáo dục, đào tạo và y tế cho người dân.

- Điều chỉnh và cân đối chỉ tiêu sử dụng đất theo các mục đích, các ngành. Trong quá trình xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất, cần tính toán nhu cầu sử dụng đất bằng cách dựa trên tập hợp định mức sử dụng đất để tính nhu cầu sử dụng đất cho các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, đất khu dân cư, đất xây dựng, giao thông thủy lợi và các nhu cầu khác. Sau đó, tiến hành cân đối quỹ đất và xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất.

- Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

- + Phân bổ và khoanh định các khu vực sử dụng đất cho từng mục đích sử dụng như sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xây dựng đô thị, khu dân cư nông thôn, các khu bảo tồn thiên nhiên, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hóa, du lịch, quốc phòng, an ninh... Phương án quy hoạch sử dụng đất sẽ được xây dựng theo các chuyên đề (nông nghiệp, lâm nghiệp) trên cơ sở đề cương chung đã hoạch định. Để thuận tiện cho việc tổng hợp số liệu sau này, các nhóm chuyên đề cần thống nhất với nhau về phương pháp, quy trình, các mẫu biểu bảng. Trong quá trình xây dựng, cần tiến hành hội thảo trao đổi giữa các nhóm chuyên đề nhằm đạt hiệu quả cao.



- + Quy hoạch mặt bằng khu vực sử dụng đất cho các dự án trọng điểm
- + Quy hoạch các vùng khai hoang, phục hóa, cải tạo, bảo vệ tài nguyên đất đai và môi trường.
- + Đề xuất các chính sách và biện pháp thực hiện quy hoạch.
- Biên soạn báo cáo thuyết minh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống số liệu, bảng biểu, tài liệu bản đồ.

3.1.5. Hoàn tất hồ sơ và thủ tục pháp lý

Về thực chất, đây là giai đoạn cuối cùng, khép lại toàn bộ quá trình quy hoạch, khẳng định tính pháp lý của dự án bằng các văn bản có liên quan (nghị quyết, tờ trình, biên bản) để tổ chức thẩm định, thông qua, trình duyệt và giao nộp sản phẩm. Trong bước này, cần tiến hành các công việc sau:

- Soạn thảo các văn bản có liên quan.
- Thẩm định, thông qua và xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất.
- Nhân sao tài liệu và giao nộp sản phẩm.

3.1.6. Tổ chức thực hiện và chỉnh lý quy hoạch

Có thể gọi đây là giai đoạn hậu quy hoạch mà trách nhiệm thuộc về các nhà lãnh đạo, nhà quản lý và chuyên môn của địa phương. Giai đoạn này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với quy hoạch sử dụng đất cấp vĩ mô, góp phần làm tăng tính khả thi, tính thực tiễn của dự án trên cơ sở quản lý và sử dụng đất đai căn cứ theo kết quả của phương án quy hoạch đã được phê duyệt. Các công việc cần thực hiện trong bước này bao gồm:

- Xác định chỉ giới, cắm mốc trên thực địa theo quy hoạch.
- Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy hoạch và kế hoạch dài hạn đã được phê duyệt.
- Giám sát, cập nhật hàng năm việc giao và sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch.
- Điều chỉnh quy hoạch trong các trường hợp: thay đổi theo kết quả cập nhật định kỳ, có sự biến động lớn về mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, tác động của các yếu tố khách quan như không đủ nguồn lực, thay đổi chủ trương chính sách, nhu cầu khẩn cấp về quốc phòng, an ninh, khắc phục hậu quả và chế ngự tác động của thiên nhiên.

3.2. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO TỔ CHỨC LƯƠNG THỰC VÀ NÔNG NGHIỆP LIÊN HIỆP QUỐC (FAO)

3.2.1. Các cấp độ quy hoạch

Theo FAO - Tổ chức lương thực và nông nghiệp Liên hiệp quốc (1993) thì quy hoạch sử dụng đất có thể áp dụng ở 3 cấp gồm quốc gia, cấp tỉnh/thành phố và cấp địa phương (bao gồm cấp huyện và xã). Không cần thiết phải theo thứ tự cấp độ nào, mà tùy theo từng quốc gia để sử dụng cấp quy hoạch cụ thể sao cho chính quyền nơi đó có thể quyết định được việc quy hoạch sử dụng đất. Mỗi cấp có những quyết định cho việc sử dụng đất đai khác nhau, do vậy mỗi cấp sẽ có phương pháp quy hoạch sử dụng đất cũng khác nhau. Tuy nhiên, ở mỗi cấp quy hoạch, cần phải có những chiến lược sử dụng đất đai, chính sách để chỉ rõ các ưu tiên quy hoạch. Từ đó, trong mỗi đề án sẽ chọn lựa các thứ tự ưu tiên theo chiến lược phát triển và thực hiện đề án quy hoạch theo từng bước một cách nhịp nhàng và thích hợp. Sự tác động qua lại ở 3 cấp này là rất cần thiết và quan trọng. Ở mỗi cấp độ được quy hoạch thì mức độ chi tiết càng gia tăng theo chiều từ trên xuống và đặc biệt khi xuống cấp độ địa phương thì sự tham



gia của con người tại địa phương giữ vai trò rất quan trọng.

*** Cấp độ Quốc gia**

Ở cấp độ quốc gia thì quy hoạch liên quan đến mục tiêu phát triển của quốc gia đó và cũng liên quan đến khả năng phân chia nguồn tài nguyên. Trong nhiều trường hợp, quy hoạch sử dụng đất không bao gồm sự phân chia thật sự đất đai cho các mục đích sử dụng khác nhau, nhưng lại đặt thành dạng ưu tiên cho những đề án cấp tỉnh. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

- Chính sách sử dụng đất đai: cân bằng giữa những sự cạnh tranh trong nhu cầu về đất đai từ các ngành khác nhau của kinh tế như sản lượng lương thực, cây trồng xuất khẩu, du lịch, bảo vệ thiên nhiên, nhà cửa, phương tiện công cộng, đường xá, kỹ nghệ.

- Kế hoạch phát triển quốc gia và ngân sách: xác định đề án và phân chia nguồn tài nguyên cho phát triển.

- Điều phối các ngành khác nhau trong việc sử dụng đất đai.

- Xây dựng luật cho từng chuyên ngành như quyền sử dụng đất đai, khai thác rừng, và quyền sử dụng nguồn nước.

Những mục tiêu của quốc gia thì phức tạp trong việc quyết định chính sách, luật lệ và tính toán tài chính ảnh hưởng đến dân chúng và trong vùng rộng lớn. Chính quyền không thể là những nhà chuyên môn để đối phó với tất cả các vấn đề trong sử dụng đất đai. Do đó, trách nhiệm của nhà quy hoạch là trình bày những thông tin cần thiết có liên quan để chính quyền có thể hiểu rõ và có tác động trong việc tiến hành thực hiện các quy hoạch.

*** Cấp độ Tỉnh**

Cấp độ tỉnh không cần thiết là do theo sự phân chia hành chính của tỉnh. Tuy nhiên, trên tầm nhìn chung của cấp quốc gia đối với tỉnh thì khi quy hoạch không phải cứng nhắc quá theo sự phân chia hành chính mà nó giữ vai trò là bậc trung gian giữa quy hoạch cấp quốc gia và cấp địa phương. Những đề án phát triển thường nằm ở cấp độ này vì đây là bước đầu tiên trong quy hoạch đa dạng hoá đất đai và tính thích nghi của nó để phù hợp với những mục tiêu của đề án. Quy hoạch ở cấp quốc gia, trong giai đoạn đầu cần có những thảo luận những ưu tiên phát triển cấp quốc gia và triển khai ra các đề án cho tỉnh. Những vấn đề cần quan tâm trong cấp này bao gồm:

- Xác định vị trí phát triển như khu đô thị, khu dân cư mới, phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản. xây dựng hệ thống tưới hay hệ thống cung cấp nước.

- Nhu cầu cho cải thiện và nâng cấp cơ sở hạ tầng như hệ thống cung cấp nước, thoát nước, hệ thống giao thông, thương mại và những hỗ trợ trong thị trường hàng hóa.

- Phát triển những hướng dẫn về quản lý đất đai, trong việc cải thiện sử dụng đất đai cho mỗi loại đất đai khác nhau.

*** Cấp độ địa phương (Huyện/Xã)**

Đơn vị quy hoạch cấp địa phương có thể là huyện hay một nhóm các xã hay một khu vực nằm trong vùng dự án. Ở cấp độ này, quy hoạch thường dễ dàng phù hợp với mong ước của người dân, và cũng kích thích sự đóng góp ý kiến của người dân địa phương trong quy hoạch. Trong bước đầu khi thảo luận quy hoạch ở cấp độ tỉnh, chương trình thay đổi sử dụng đất đai hay quản lý phải được thực hiện mang địa phương tính. Về mặt chọn lựa, đây là mức độ đầu tiên của quy hoạch với những ưu tiên được đề ra bởi những người dân địa phương. Quy hoạch cấp địa phương thường thực hiện trong một vùng riêng biệt của đất đai với những



gì sẽ được làm, nơi nào, khi nào và ai sẽ chịu trách nhiệm, như:

- Lắp đặt hệ thống tưới, tiêu và những công việc bảo vệ.
- Thiết kế cơ sở hạ tầng: giao thông, vị trí chợ cho hàng nông sản, phân phối phân bón, thu gom các sản phẩm nông nghiệp, hay những hoạt động khác có quan hệ trực tiếp đến người dân.
- Vị trí các loại cây trồng chuyên biệt thích nghi cho từng vùng đất khác nhau, phân chia sử dụng đất theo giải thửa.

Nhìn chung, quy hoạch ở những cấp khác nhau cần có những thông tin ở những tỷ lệ khác nhau cũng như những thông tin ở mức độ tổng quát hóa. Những thông tin này có thể được xác định trong các bản đồ. Tỷ lệ bản đồ thích hợp nhất cho quy hoạch cấp quốc gia có thể là 1/5000000, 1/1000000 hay lớn hơn. Trong khi đó thì quy hoạch cấp Tỉnh cần bản đồ tỷ lệ lớn hơn khoảng 1/50000 hay 1/100000. Tuy nhiên, ở cấp độ này có thể sử dụng những thông tin tóm lược ở các tỷ lệ bản đồ 1/250000. Ở cấp độ địa phương, bản đồ có thể ở tỷ lệ giữa 1/20000 đến 1/5000 là tốt nhất. Có thể sử dụng những bản đồ được tạo ra từ không ảnh để làm bản đồ nền ở cấp độ địa phương vì kinh nghiệm cho thấy người dân địa phương có thể nhận diện ra từng khu vực nhà ở và ruộng đất của họ trên không ảnh.

3.2.2. Trình tự các bước lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO

Trình tự gồm có 10 bước:

Bước 1: Thiết lập mục tiêu và các tư liệu có liên quan

Xác định tình hình, hoàn cảnh hiện tại, tìm ra những nhu cầu của người dân và nhà nước. quyết định trên vùng đất quy hoạch, diện tích cần thực hiện. thống nhất các mục tiêu chung và riêng của quy hoạch. sắp đặt các tư liệu liên quan trong quy hoạch.

Bước 2: Tổ chức công việc

Quyết định những việc cần làm. xác định những hoạt động cần thực hiện và lựa chọn nhóm chuyên gia làm quy hoạch. xây dựng bảng kế hoạch và thời gian biểu cho các hoạt động và kết quả cần đạt được. tiến hành thảo luận chung giữa các thành viên của nhóm làm quy hoạch sử dụng đất.

Bước 3: Phân tích vấn đề

Nghiên cứu tình trạng sử dụng đất đai hiện tại, bao gồm việc khảo sát ngoài thực địa. trao đổi với các chủ sử dụng đất đai để tìm ra nhu cầu cũng như tầm nhìn, quan điểm của họ. xác định ra các vấn đề hạn chế và phân tích nguyên nhân của chúng. xác định các vấn đề tồn tại cần thay đổi.

Bước 4: Xác định các cơ hội cho sự thay đổi

Xác định và đề xuất sơ bộ ra các kiểu sử dụng đất đai có thể đạt được mục tiêu đề ra của phương án quy hoạch. trình bày các phương án lựa chọn để mọi người thảo luận.

Bước 5: Đánh giá thích nghi đất đai

Đối với mỗi kiểu sử dụng đất đai triển vọng, cần xây dựng yêu cầu sử dụng đất đai và đối chiếu yêu cầu sử dụng đất đai này với những đặc tính của đất đai để cho ra được khả năng thích nghi đất đai trong điều kiện tự nhiên cho các kiểu sử dụng có triển vọng đó.

Bước 6: Đánh giá sự lựa chọn trên cơ sở phân tích các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường

Đối với mỗi sự lựa chọn cần tiến hành phân tích các yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường. Liệt kê ra các kết quả thuận lợi và không thuận lợi của các khả năng chọn lựa.



Bước 7: Lọc ra những lựa chọn tốt nhất

Tổ chức thảo luận trong toàn cộng đồng xã hội một cách công khai những khả năng chọn lựa khác nhau và kết quả của nó. Dựa trên cơ sở của các thảo luận này và các đánh giá của phần trên mà quyết định những thay đổi trong sử dụng đất đai và các công việc cần làm trong thời gian tới.

Bước 8: Chuẩn bị quy hoạch sử dụng đất

Thực hiện giao đất hay đề nghị những kiểu sử dụng đất đai đã được chọn lọc cho các vùng đất đai đã được chọn ra. xây dựng kế hoạch quản lý sử dụng đất đai thích hợp, đưa ra những hướng dẫn về chính sách, chuẩn bị tài chính và những cơ sở pháp luật cho chính quyền, các ban ngành liên quan và người sử dụng đất đai.

Bước 9: Thực hiện quy hoạch

Nên thực hiện nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất theo từng bước và từng chuyên đề cụ thể, nhóm quy hoạch phải làm việc liên kết với các ngành thực hiện quy hoạch.

Bước 10: Theo dõi và xem xét chỉnh sửa quy hoạch

Theo dõi tiến độ thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo các mục tiêu đề ra. tiến hành điều chỉnh quy hoạch trong những trường hợp cần thiết.

Trên cơ sở 10 bước trình bày trên, có thể gom lại thành các nhóm theo tính liên hoàn của nó như sau:

- Nhận diện ra vấn đề: bước 1-3
- Xác định những khả năng có thể lựa chọn: bước 4-6
- Xác định phương án tối ưu và tiến hành quy hoạch: bước 7-8
- Đưa phương án quy hoạch vào thực tiễn, rút ra các bài học kinh nghiệm: bước 9-10.

3.2.3. Nội dung chi tiết các bước lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO

Bước 1: Thiết lập mục tiêu và các tư liệu có liên quan

Quy hoạch sử dụng đất chỉ có thể được hình thành khi đã có sự thảo luận giữa những người muốn quy hoạch bao gồm người sử dụng đất đai, nhà nước và các nhà quy hoạch. Do đó, việc trao đổi để xác định các ý tưởng và thông tin là rất cần thiết cho việc xây dựng phương án quy hoạch.

Đầu tiên chính quyền và những người đại diện cho người dân trong vùng quy hoạch sẽ trình bày tóm tắt cho các nhà quy hoạch được rõ về các vấn đề khó khăn mà họ đang gặp phải và những mục tiêu cần đạt được để giải quyết các vấn đề khó khăn đó. Trên cơ sở đó, nhà quy hoạch sẽ trình bày rõ ràng các khả năng có thể giúp giải quyết được các vấn đề nêu trên. Sau đó, cần tổ chức khảo sát thực tế khu vực quy hoạch để các nhà quy hoạch có thể thấy rõ được thực trạng của khu quy hoạch và có thể tiếp xúc trực tiếp với người địa phương để hiểu những ước muốn của họ. Trong bước này, các nhà quy hoạch cần thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau:

- Xác định và vẽ bản đồ vị trí khu quy hoạch về kích thước, ranh giới, trung tâm dân cư.
- Tiếp xúc với người dân trong vùng quy hoạch: trước khi hình thành những quyết định chính thức, nhà quy hoạch cần phải có sự tiếp xúc với đại diện hay trực tiếp với người dân để tìm hiểu tâm tư nguyện vọng của họ. Việc tiếp xúc này có thể cung cấp cho nhóm quy hoạch cái nhìn tổng quan thực tế về khu quy hoạch, đồng thời, giúp cho những người sử dụng đất đề xuất các ý kiến trong việc thay đổi sử dụng đất đai.



- Thu thập những thông tin cần thiết về khu vực quy hoạch: nhóm quy hoạch cần thu thập các thông tin cơ bản về khu vực quy hoạch để xây dựng kế hoạch dự kiến sẽ thực hiện và các kết quả cần phải đạt được.

- Thiết lập mục tiêu quy hoạch: các mục tiêu quy hoạch có thể được thiết lập từ những vấn đề khó khăn của địa phương như năng suất cây trồng thấp, thiếu nguồn thức ăn gia súc... Ở bất kỳ mức độ quy hoạch nào thì mục tiêu quy hoạch cũng phải bắt nguồn từ mục tiêu phát triển quy hoạch của cấp cao hơn và cấp thấp hơn để thực hiện phương pháp từ trên xuống và từ dưới lên. Khi thiết lập mục tiêu, cần liệt kê ra tất cả các vấn đề khó khăn và thuận lợi, sau đó phân biệt ra mục tiêu phát triển lâu dài và các mục tiêu cần đạt được trong từng giai đoạn quy hoạch.

- Xác định những khó khăn và thuận lợi của vùng quy hoạch: các nhà quy hoạch cần nêu rõ hiện trạng sử dụng đất đai hiện tại của vùng quy hoạch. Trên cơ sở đó, xác định ra những vấn đề khó khăn cần giải quyết, những vấn đề cần phát huy thêm và những cơ hội thuận lợi của địa phương.

- Xác định những tồn tại, khó khăn liên quan đến việc tiến hành thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

- Xây dựng phạm vi quy hoạch.

- Xây dựng giai đoạn quy hoạch.

- Xác định nội dung và hình thức của quy hoạch.

- Xác định những vấn đề cần thiết trong điều hành bao gồm kinh phí cho việc tiến hành quy hoạch, các phương tiện kỹ thuật cần có, mối liên hệ với chính quyền và các ban ngành khác.

Bước 2: Tổ chức công việc

Trong bước này, các nhà quy hoạch phải quyết định những việc cần làm: xác định những hoạt động cần thực hiện và chọn lọc ra đội quy hoạch, xây dựng bảng kế hoạch và thời biểu các hoạt động và kết quả cần đạt được, thảo luận chung giữa các thành viên trong đội để tham gia phù hợp với khả năng và chuyên môn của họ trong quy hoạch.

Việc tổ chức công việc trong quy hoạch sử dụng đất giữ vai trò rất quan trọng bởi vì quy hoạch sử dụng đất bao gồm rất nhiều các công việc trong đó có những công việc cần thời gian ngắn, có công việc cần thời gian dài, có công việc chỉ thực hiện được khi đã có công việc khác được hoàn thành. Do vậy, cần tiết hành tổ chức công việc tốt theo từng thời kỳ của quy hoạch.

Để tổ chức tốt việc quy hoạch, đầu tiên cần liệt kê ra tất cả những công việc và hoạt động chính của quy hoạch. Đối với mỗi công việc, lập ra những gì cần thiết phải làm cũng như người có khả năng đảm nhận. Sau đó, xác định nhân sự và nhóm sẽ chịu trách nhiệm cho mỗi công việc cũng như thời gian cần thiết để hoàn thành cho mỗi công việc, đặc biệt là công việc phải hoàn thành đúng hạn trước khi một công việc khác được bắt đầu. Phân chia kinh phí và vật tư. Xây dựng kinh phí chia cho các hoạt động và liệt kê ra các thiết bị cần thiết như phương tiện vận chuyển, vật tư.

Bước 3: Phân tích vấn đề

Cần phân tích hiện trạng sử dụng đất và so sánh nó với mục tiêu quy hoạch. Để làm việc này, cần phải xác định các đơn vị bản đồ đất đai và hệ thống sử dụng đất đai. Kế đến, xác



định các vấn đề khó khăn mà hiện trạng sử dụng đất đang gặp phải. Cuối cùng là phân tích nguyên nhân của vấn đề. Các vấn đề cần phân tích bao gồm:

- Phân tích tình trạng hiện tại của việc sử dụng đất

Thu thập toàn bộ thông tin về hiện trạng sử dụng đất càng chi tiết càng tốt để cung cấp các số liệu cho các bước tiếp theo. Các số liệu cần phân tích trong bước này cụ thể về các vấn đề như sau:

+ Dân số: phân tích số lượng, tuổi và giới tính, chiều hướng phát triển dân số và sự phân bố. Điểm nghiên cứu có thể là: thành phố, xã hay các vùng dân cư nông thôn, chỉ và mô tả trên bản đồ.

+ Tài nguyên đất đai bao gồm: dạng địa hình đất đai, khí hậu, vùng khí hậu nông nghiệp, đất, thực vật, nguồn tài nguyên đồng cỏ, rừng và thiên nhiên.

+ Việc làm và thu nhập: tóm lược số liệu về việc làm và thu nhập theo nhóm tuổi, xã hội và nhóm dân tộc ít người.

+ Hiện trạng sử dụng đất: xây dựng bản đồ sử dụng đất theo hiện trạng mới nhất.

+ Cơ sở hạ tầng: hệ thống giao thông, thị trường và trung tâm dịch vụ.

Hầu hết các thông tin này sẽ có được nhờ vào các số liệu hiện có, bổ sung bằng cách đi khảo sát sơ bộ để kiểm tra độ tin cậy của số liệu và bổ sung nguồn số liệu mới. Việc bổ sung số liệu có thể thực hiện bằng phương pháp đánh giá nhanh nông thôn, ảnh viễn thám, khảo sát thực tế cũng như thảo luận với các ban ngành hay những người biết về vùng đất đó.

- Phân tích đơn vị đất đai và hệ thống sử dụng đất đai

Cần phân tích tình trạng hiện tại để có thể tách vùng nghiên cứu ra thành các đơn vị đất đai có những đặc tính tự nhiên như khí hậu, dạng hình đất đai, đất và thực vật tương đối đồng nhất. Mỗi đơn vị đất đai có cùng những khó khăn và cơ hội phát triển và đáp ứng giống nhau trong cách quản lý. Tiếp theo là xác định các hệ thống sử dụng đất đai thông dụng nhất, những vùng về mặt kinh tế và sử dụng đất đai tương tự nhau. Hệ thống sử dụng đất đai thường được định nghĩa như là những loại cây trồng chính yếu trên một loại đơn vị đất đai. Tuy nhiên, trong thực tế, đơn vị đất đai cũng như hệ thống đất đai không có cùng ranh giới với đơn vị hành chính, do vậy, không có số liệu tương ứng về kinh tế, dân số để dễ dàng trong việc tính toán cho quy hoạch. Vì thế, nhà quy hoạch phải làm việc cùng lúc với với nhiều đối tượng như đơn vị đất đai, hệ thống sử dụng đất đai và đơn vị hành chính.

- Phân tích những vấn đề của việc sử dụng đất đai

Nếu không nhận ra hết các vấn đề của việc sử dụng đất đai hiện tại và phân tích nguyên nhân của nó, thì trong quy hoạch sẽ không thay đổi được gì so với tình trạng hiện có. Để biết được các vấn đề của việc sử dụng đất đai hiện tại, các nhà quy hoạch cần tiếp xúc với chính quyền và người dân cũng như phải xem xét cụ thể đất đai của vùng quy hoạch.

Bước 4: Xác định các cơ hội cho sự thay đổi

Nhóm quy hoạch sử dụng đất phải có sự tác động qua lại lẫn nhau để đưa ra các khả năng, cơ hội khác nhau cho việc thay đổi. Người sử dụng đất đai là người đóng góp ý kiến cho các cơ hội này và có thể đưa ra các giải pháp của riêng họ và chính quyền là người quyết định chọn ra các khả năng có thể tiếp tục cho việc phân tích trong các bước kế tiếp. Những cơ hội phải được đưa ra bằng con người, tài nguyên đất đai, khoa học kỹ thuật, thị trường và chính sách. Trong đó:



- Đối với con người: cần trình bày những cơ hội dưới dạng lao động, kỹ năng, tập quán và khả năng có thể tự điều chỉnh sự thay đổi để tồn tại trong những trường hợp khó khăn. Sự phối hợp ở cấp độ địa phương có thể được khuyến khích hỗ trợ bằng sự tham gia của nhóm sử dụng đất đai vào trong tiến trình quy hoạch và thông qua những tổ chức người mua sản phẩm và người sản xuất.

- Đối với đất đai: trình bày về số lượng, chất lượng đất đai và khả năng khai thác sử dụng cho các mục đích cụ thể.

- Đối với khoa học kỹ thuật: cần trình bày về các tiến bộ khoa học kỹ thuật có thể được chuyển giao để khai thác hết tiềm năng sản xuất của đất đai như phân bón, thuốc trừ sâu, phương pháp canh tác, điều kiện cơ giới hóa.

- Những cơ hội kinh tế: bao gồm những nguồn vốn mới, thị trường mới hay có cải thiện, sự thay đổi cơ cấu giá, sự cải thiện về phương tiện vận chuyển và thông tin.

- Những cơ hội về chính sách: sự thay đổi cơ chế quyền sử dụng đất đai, chính sách thuế, giá, bù giá và đầu tư.

Những khả năng lựa chọn được phát triển trong bước này sẽ tùy thuộc vào mục tiêu, chiến lược đang theo đuổi để đạt đến mục tiêu. Những cơ hội và những vấn đề được đưa ra là xuất phát từ con người, đất đai, kinh phí lẫn những nguồn tài nguyên sẵn có khác. Những cách chọn lựa có thể được mô tả dưới dạng như sau:

- Phân chia sử dụng đất đai: kiểu sử dụng đất đai được phân chia cho những vùng chuyên biệt.

- Đề xuất những dạng sử dụng đất đai mới: sự thay đổi hoàn toàn được thực hiện với loại hình sử dụng đất mới mà trước đây chưa được thực hiện tại vùng đó.

- Cải thiện những kiểu sử dụng đất đai: việc cải thiện được thực hiện để làm cho sản xuất được ổn định và bền vững. Sự cải thiện này thường được thực hiện kết hợp với sự nâng cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ khác.

Các khả năng lựa chọn sẽ được trình bày với người đại diện của người dân, lãnh đạo chính quyền địa phương và các ban ngành có liên quan. Cuối cùng, chính quyền sẽ quyết định chọn những khả năng cho sự thay đổi.

Bước 5: Đánh giá thích nghi đất đai

- Tổng quát

Đánh giá đất đai được thể hiện theo phương thức:

+ Mô tả kiểu sử dụng đất đai có triển vọng.

+ Mỗi kiểu sử dụng đất đai phải được xác định yêu cầu sử dụng đất như nước, dinh dưỡng, chống xói mòn.

+ Xây dựng bản đồ đơn vị đất đai trên cơ sở các kết quả khảo sát và mô tả những đặc tính tự nhiên như khí hậu, độ dốc, loại đất.

+ So sánh yêu cầu của các kiểu sử dụng đất đai với những đặc tính của đơn vị bản đồ đất đai để tiến đến phân hạng khả năng thích nghi đất đai.

- Mô tả kiểu sử dụng đất đai

Việc mô tả kiểu sử dụng đất đai phục vụ cho việc xác định yêu cầu sử dụng đất đai, cách quản lý và sự cần thiết đầu tư trong quy hoạch. Kiểu sử dụng đất đai được mô tả dựa trên những cải thiện có triển vọng đã được xác định và những kiểu này có thể cải tiến để phù hợp



với điều kiện sử dụng hiện tại như trồng cây ăn trái kết hợp với việc bảo vệ đất, hay đưa các loại cây mới có thu nhập cao vào trồng trong vùng quy hoạch.

- Chọn lọc chất lượng đất đai và đặc tính đất đai

Yêu cầu sử dụng đất đai được mô tả bằng chất lượng đất đai. Chất lượng đất đai là những đặc trưng phức tạp của đất đai có ảnh hưởng trực tiếp đến sử dụng đất đai. Trong thực tế, chỉ có một số chất lượng đất đai giới hạn được chọn lọc để sử dụng trong đánh giá đất đai. Phải có sự thống nhất trong việc chọn các đặc tính đất đai cho chất lượng đất đai, vì trong đó có một số đặc tính đất đai không liên quan trực tiếp một cách chính xác đến chất lượng đất đai nhưng là những thông tin hữu ích và thực tế. Trong trường hợp nếu chưa có được các thông tin cần thiết của các đặc tính đất đai để mô tả các chất lượng đất đai quan trọng thì phải tiến hành dã ngoại, khảo sát thực tế hoặc thực hiện các thí nghiệm để cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết đó.

- Xây dựng bản đồ đơn vị đất đai và đặc tính đất đai

Đơn vị đất đai được xác định như là cơ sở cho việc chẩn đoán các vấn đề. Do đó, cần thiết phải xây dựng bản đồ chi tiết để mô tả các đặc tính đất đai.

- Thiết lập các giá trị giới hạn cho các yêu cầu sử dụng đất đai

Giá trị giới hạn là giá trị của một chất lượng đất đai hay đặc tính đất đai được xác định những giới hạn phân hạng của khả năng thích nghi đất đai cho một kiểu sử dụng cụ thể. Tiêu chuẩn phân hạng khả năng thích nghi đất đai của FAO được trình bày cụ thể trong bảng 3.1.

Bảng 3.1: Cấu trúc phân hạng thích nghi đất đai theo FAO

S	Thích nghi	Đất đai có thể hỗ trợ xác định sử dụng đất đai và những lợi nhuận kèm theo đầu tư.
S1	Thích nghi cao	Đất đai không có giới hạn đáng kể, bao gồm khoảng 20 - 30% tốt nhất của đất đai thích nghi S1. Đất đai không hoàn hảo nhưng có nhiều triển vọng phát triển.
S2	Thích nghi trung bình	Đất đai có khả năng thích nghi nhưng có một số giới hạn làm giảm năng suất hay vẫn giữ năng suất nhưng làm tăng đầu tư so với thích nghi S1.
S3	Thích nghi kém	Đất đai có những giới hạn khá trầm trọng, lợi nhuận bị giảm do phải tăng đầu tư để ổn định năng suất.
N	Không thích nghi	Đất có nhiều giới hạn trầm trọng và khi sử dụng thì không mang tính kinh tế.
N1	Không thích nghi tạm thời	Đất đai có giới hạn nhưng có thể cải tạo được và cho tính kinh tế.
N2	Không thích nghi vĩnh viễn	Đất đai có giới hạn và không thể khắc phục cải tạo được



Yêu cầu sử dụng đất đai có thể được phân cấp thành các lớp thích nghi như thích nghi cao, thích nghi trung bình và thích nghi kém. Không thích nghi cũng chia ra thành không thích nghi tạm thời và không thích nghi vĩnh viễn.

Xây dựng các giá trị giới hạn cho mỗi lớp thích nghi là phần mấu chốt chính trong đánh giá đất đai. Để thực hiện được các giá trị giới hạn này, những thông tin cần thiết phải được thu thập và phân tích cho các kiểu sử dụng đất đai riêng biệt trong từng vùng khác nhau và đồng thời cũng tiến hành các thí nghiệm ngoài thực địa hay kinh nghiệm của người sử dụng đất đai để tìm ra các giới hạn cụ thể.

- Đối chiếu sử dụng đất đai với đất đai

Tiến hành so sánh những yêu cầu của mỗi kiểu sử dụng đất đai với chất lượng đất đai của mỗi đơn vị đất đai. Trong đó:

+ Kiểm tra các giá trị của chất lượng đất đai hay đặc tính đất đai đối với các phân hạng giới hạn.

+ Phân chia mỗi đơn vị đất đai vào các hạng thích nghi dựa theo tính giới hạn xấu nhất.

- Phân hạng khả năng thích nghi đất đai

So sánh yêu cầu sử dụng đất đai của các kiểu sử dụng đất đai với những đặc tính của các đơn vị đất đai sẽ đưa đến phân hạng khả năng thích nghi đất đai. Khả năng thích nghi được chỉ định ra riêng biệt cho mỗi kiểu sử dụng đất đai, cho thấy đất đai thích nghi hay không thích nghi và đất đai thích nghi ở các hạng nào. Hiện nay, có thể sử dụng kỹ thuật hệ thống thông tin địa lý (GIS) để xử lý, phân hạng thích nghi đất đai bằng cách chồng ghép yêu cầu sử dụng đất đai và chất lượng đất đai để phân hạng thích nghi đất đai cho các kiểu sử dụng đất.

Bước 6: Đánh giá những sự chọn lựa về các tác động kinh tế, xã hội và môi trường

- Tác động kinh tế

Trong bước 5, khả năng thích nghi đất đai được diễn tả dưới dạng chất lượng với thích nghi cao, trung bình, kém và không thích nghi và được lượng hóa với năng suất. Do đó, các số liệu về kinh tế như đầu tư, lợi nhuận... cần phải có để cung cấp cho phần kế tiếp trong quy hoạch sử dụng đất.

+ Phân tích tài chính: phân tích bằng cách là so sánh lợi nhuận thu được và chi phí đầu tư bỏ ra. Phân tích tài chính có thể đưa đến hai câu hỏi cần phải được trả lời: (1) Nếu lựa chọn cây trồng hay kiểu sử dụng đất đai đó thì có đem lại lợi nhuận không? (2) Kiểu sử dụng đất đai hay cây trồng đó cho được lợi nhuận tốt nhất ở nơi nào?

+ Phân tích kinh tế: là việc ước đoán giá trị của một hệ thống sử dụng đất đai trong cộng đồng.

So sánh phân tích kinh tế với phân tích tài chính có thể đưa ra được các vấn đề kinh tế cần thiết cho sự thay đổi chính sách. Ví dụ trong kiểu sử dụng đất đai để trồng cỏ với mật độ dày có thể gây nên sự suy thoái đất và đồng cỏ, do đó, làm hủy hoại nguồn tài nguyên. Nếu phân tích tài chính trên quan điểm của người nông dân thì trồng cỏ mật độ dày rất thuận lợi cho chăn nuôi và đem lại lợi nhuận. Tuy nhiên, nếu tiếp tục lâu dài thì về mặt môi trường và xã hội sẽ bị thiệt hại. Phân tích kinh tế sẽ tính đến sự thiệt hại của nguồn tài nguyên đất đai và hậu quả sẽ làm giảm hiệu quả sản xuất của người dân. Vì thế, các chính sách cần có sự thay đổi để phù hợp giữa yêu cầu chung của xã hội và những lợi ích của người dân.

Phân tích kinh tế sẽ được thực hiện dễ dàng khi có sự thống nhất chung giữa giá trị xã hội và mục tiêu phát triển và khi có nền kinh tế thị trường. Phân tích kinh tế sẽ trở nên phức



tập hơn đối với những trường hợp nền kinh tế thị trường không rõ ràng hay khi phát triển sẽ mang đến những ảnh hưởng xấu như ô nhiễm hoặc mất đi nguồn tài nguyên địa phương. Do vậy, các nhà quy hoạch phải nhận định ra các ảnh hưởng này để phân tích kinh tế.

- Tác động xã hội

Phân tích tác động xã hội là nghiên cứu những ảnh hưởng của sự thay đổi sử dụng đất đai đối với những nhóm dân cư khác nhau. Không có những quy trình cố định trong việc đánh giá tác động xã hội khi có sự thay đổi trong sử dụng đất đai. Những yếu tố về xã hội cần quan tâm là: những nhu cầu cơ bản, việc làm và cơ hội thu nhập, quyền sử dụng đất đai và các quyền theo tập quán.

- Tác động môi trường

Đánh giá thích nghi đất đai sẽ được phân hạng là không thích nghi nếu kiểu sử dụng đất tiếp tục làm suy thoái hoặc hủy hoại tài nguyên đất đai.

Bước 7: Chọn lọc ra những khả năng tốt nhất

- Quy hoạch được xem như là một hệ thống hỗ trợ quyết định

Nhà quy hoạch cần tổng hợp và tóm lược những sự kiện cần thiết, chủ yếu là các kết quả của các bước thực hiện trước để cung cấp cho chính quyền. Trên cơ sở những thông tin này, chính quyền sẽ quyết định chọn lựa những khả năng sử dụng đất đai để phù hợp với những mục tiêu ban đầu.

- Phân chia sử dụng đất đai, khuyến cáo và trợ giúp

Trong quy hoạch, đơn vị đất đai có thể được phân chia theo cách sử dụng chuyên biệt. Sự quyết định phân chia đất đai hay khuyến cáo sử dụng đất đai được thực hiện bằng các công việc sau: (1) Thiết lập và hướng dẫn chính sách; (2) Xác định đơn vị đất đai: khoanh chia trên cơ sở khảo sát nguồn tài nguyên tự nhiên; (3) Xác định kiểu sử dụng đất đai: trên cơ sở tính bền vững và có khả thi về kinh tế trong vùng quy hoạch.

- Thảo luận chính lần hai

Nhà quy hoạch trình bày cho mọi người dân hiểu rõ hơn về phương án quy hoạch và sự ảnh hưởng của phương án đến người dân. Trong bước này, có thể sử dụng những phương tiện hữu dụng để người dân có thể tham gia góp ý cho phương án thông qua việc tổ chức hội nghị địa phương, thông qua hình ảnh, báo chí, truyền thanh truyền hình. Cần lưu ý là trong tất cả mọi cuộc thảo luận, tham khảo ý kiến đều phải có sự tham dự của chính quyền địa phương và các ban ngành đoàn thể có liên quan.

- Tổng hợp ý kiến đề nghị và giải quyết các mâu thuẫn

Khi đã có các ý kiến đề nghị, sẽ xây dựng một tiến trình phù hợp để giải quyết các ý kiến trên so với kế hoạch, quy hoạch đã đề ra trước đó. Để làm được điều này, nhà quy hoạch cần thực hiện các công việc sau: (1) Tập hợp các ý kiến góp ý. (2) Liệt kê ra các thay đổi theo đề nghị trong kế hoạch sơ thảo. (3) Đề trình các ý kiến góp ý, những giải pháp thực hiện và những đề nghị thay đổi với các nhà lãnh đạo.

Bước 8: Chuẩn bị quy hoạch sử dụng đất

Trong phần này, báo cáo phải được viết với hai chức năng chính:

- Trình bày kế hoạch thực hiện, đồng thời tổng hợp và tóm lược toàn bộ những kết quả từ bước 1 đến bước 7.

- Chuẩn bị thực hiện quy hoạch.

Các vấn đề trong kế hoạch cần được chuẩn bị là:



- Những gì cần phải được làm? Những thay đổi đã được chọn lọc cho sử dụng đất đai là gì và nơi nào có thể áp dụng?

- Phải làm như thế nào? Trình tự, chi phí và thời gian thực hiện như thế nào?

- Lý do quyết định thực hiện là gì?

Trong quy trình quy hoạch sử dụng đất, nhiều loại bản đồ được sử dụng như bản đồ nền, bản đồ thích nghi đất đai.... Những bản đồ này được can vẽ và in ra để sử dụng làm nền tảng cho việc thực hiện và rà xét quy hoạch. Những bản đồ này cũng sẽ được sử dụng ngoài thực địa và trong phòng bởi nhiều người khác nhau như nhà quản lý, cán bộ kỹ thuật.... Khi chuẩn bị, lập và sử dụng bản đồ cần lưu ý các điểm sau:

- Chi tiết bản đồ nền (đường giao thông, khu dân cư, ranh giới hành chính...) phải được thể hiện rõ ràng.

- Chất lượng bản đồ phải tốt, các đặc tính trong bản đồ như kiểu sử dụng đất đai, nguồn tài nguyên đất và nước, phải được dễ dàng nhìn thấy.

- Phần chú thích phải là phần tổng hợp của bản đồ.

- Bản đồ phải được in với số lượng đầy đủ để cung cấp cho tất cả các ngành thực hiện với nhiều bản sao trong nhiều năm.

Quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, do vậy, cần lưu ý một số công việc cần phải làm như sau:

- Xây dựng bản đồ nền quy hoạch, chỉ rõ ra các vùng chọn lọc cho phát triển theo từng năm, lập bảng cho các vùng này.

- Trên cơ sở bản đồ quy hoạch, liệt kê ra các đề mục cần thiết cho việc cải thiện đất đai, các dịch vụ hỗ trợ, việc phát triển cơ sở hạ tầng.

- Xác định các cá nhân chịu trách nhiệm cho từng công việc hay hoạt động cụ thể.

- Thảo luận chi tiết các khả năng chuẩn bị với các nhà lãnh đạo và những cán bộ có liên quan.

- Đánh giá sự cần thiết của việc đào tạo cán bộ.

- Thực hiện các chuẩn bị cần thiết cho nghiên cứu trong kế hoạch hay thông qua các cơ quan bên ngoài.

- Thiết lập quy trình rà xét tiến độ quy hoạch.

Để đáp ứng những yêu cầu của những người sử dụng khác nhau, có thể chia kế hoạch ra từng phần như sau:

- Tóm lược thực hiện: được viết cho các nhà lãnh đạo không có chuyên môn về kỹ thuật. Bản tóm lược này thể hiện tóm tắt về tình trạng sử dụng đất đai, những vấn đề của việc sử dụng đất, những cơ hội có thể có và các giải pháp đề nghị thực hiện. Trong phần này, phải có ít nhất một bản đồ chính chỉ rõ phần quy hoạch tổng thể và có thể có một số bản đồ khác với tỷ lệ nhỏ hơn.

- Báo cáo chính: được viết cho các cán bộ kỹ thuật và quy hoạch là những người cần phải biết chi tiết. Do vậy, trong phần này cần giải thích cụ thể phương pháp, những vấn đề tìm ra và cơ sở cụ thể của quy hoạch.

- Bản đồ: trình bày riêng biệt cho việc đóng tập tiện lợi.

- Phụ lục: thể hiện các số liệu kỹ thuật hỗ trợ cho các báo cáo chính.

Bước 9: Thực hiện quy hoạch



Mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất là xác định và đưa vào thực tế những thay đổi sử dụng đất đai có lợi. Tuy vậy, khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở các cấp độ khác nhau có những đặc điểm khác nhau. Cụ thể:

- Ở cấp độ quốc gia, việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất được tiến hành thông qua những hướng dẫn chính sách. Trong cấp này, đội quy hoạch cung cấp thông tin cho Nhà nước để làm cơ sở cho những quyết định.

- Ở mức độ địa phương, việc thực hiện được làm hầu hết theo phương án quy hoạch. Đội quy hoạch có thể di chuyển từ địa phương này sang địa phương khác và chi tiết hóa quy hoạch để các cán bộ địa phương hay các ban ngành địa phương đưa kế hoạch vào thực hiện thực tế. Ở cấp huyện, quy hoạch được thực hiện thường xuyên dưới dạng các đề án phát triển. Có thể có khoảng cách về thời gian giữa quy hoạch và thực hiện bởi các lý do về tài chính, hành chính hay chính trị. Trách nhiệm phải được phân công cụ thể cho các nhà lãnh đạo, cơ quan thực hiện và người dân trong vùng đó.

Đội quy hoạch có nhiều đóng góp quan trọng trong việc thực hiện quy hoạch. Đầu tiên, cần đảm bảo rằng tất cả những đề nghị trong quy hoạch phải được hiểu một cách rõ ràng và được đưa vào thực tế bởi các cơ quan thực hiện. Các đại diện của nhóm quy hoạch hình thành một cầu nối cần thiết giữa quy hoạch và thực hiện.

Việc thực hiện quy hoạch lệ thuộc rất nhiều vào thời gian, tài chính và những vấn đề khác liên quan đến quy hoạch. Do vậy, những vấn đề này cần phải được chú ý và chuẩn bị cho đầy đủ vì đây chính là các yếu tố ảnh hưởng đến tiến trình quy hoạch.

Bước 10: Giám sát và rà soát chỉnh sửa quy hoạch.

Trong bước này, cần thiết phải biết:

- Tất cả các hoạt động sử dụng đất đã và đang được thực hiện theo quy hoạch không?
- Có đạt được các hiệu quả như dự đoán trước không?
- Chi phí có theo dự đoán không?
- Có khả năng thực hiện theo quy hoạch không?
- Những mục tiêu vẫn còn có giá trị không?
- Mục tiêu đã đạt được đến đâu?

Để thực hiện việc giám sát, cần phải có đầy đủ số liệu để trả lời hàng loạt câu hỏi trên. Giám sát được thực hiện thông qua việc xem xét cụ thể ở những vị trí nhất định, khảo sát thực địa thường xuyên, thảo luận với cán bộ địa phương hay người dân địa phương cũng như thông qua bảng kiểm tra hay các cuộc họp định kỳ trong vùng quy hoạch.

Trên cơ sở kết quả giám sát, bằng các số liệu đã được phân tích có thể so sánh được những gì đã đạt được và những gì còn là dự kiến thực hiện. Bên cạnh đó, cần nhận định ra các vấn đề khó khăn trong việc thực hiện quy hoạch đồng thời tìm các giải pháp để giải quyết các vấn đề này trên cơ sở thảo luận với những người có liên quan. Vấn đề giám sát và rà soát quy hoạch theo thời gian để phát hiện các tồn tại của đề án quy hoạch phải trải qua nhiều giai đoạn. Do vậy, cần có sự hợp tác thật chặt chẽ và có hiệu quả giữa các cơ quan thực hiện và người sử dụng đất đai.

3.2.4. Cần thiết cho sự uyển chuyển

Trong các bước và những phương thức chi tiết được mô tả trong mỗi bước cần phải thực hiện một cách nghiêm ngặt. Tuy nhiên, có những trường hợp trong các đề án quy hoạch sử dụng đất khác nhau thì có tính biến động khác nhau rất nhiều nên các bước được trình bày trên cũng phải uyển chuyển thích hợp cho từng trường hợp khác nhau để đạt được tính tốt nhất phù hợp với điều kiện địa phương. Cần nhất là phải hiểu mục đích của mỗi bước hay phương thức chi tiết để



có thể quyết định thực hiện theo sự cần thiết trong phương thức đó hay có thể cải biên lại hoặc xem có bỏ sót những tình huống chuyên biệt quan trọng nào không.

Qua các bước được trình bày ở trên và những mô tả liên hệ đến việc chuẩn bị cho quy hoạch sử dụng đất là những yêu cầu cần thiết cần phải có cho quy hoạch nên đây là công việc không phải quá cứng nhắc. Hai phương pháp khác cho quy hoạch là: quy hoạch khẩn cấp và quy hoạch phụ thêm.

- Quy hoạch khẩn cấp

Những nhà quy hoạch sử dụng đất chỉ được mời đến khi sự việc nơi đó đã xảy ra và đã được nhận thấy, ví dụ như tình trạng đất bị xói mòn trầm trọng hay gây ra sự mặn hóa do phát triển các hệ thống tưới quá nhiều ở thượng lưu. Những sự chẩn đoán tức thì này phải được thực hiện dựa trên cơ sở của việc đi quan sát ngoài thực tế và các thông tin cần thiết cần phải thu thập ngay. Những đề nghị cho các hành động sửa chữa là rất cần thiết trong lúc này, do đó, tiến trình quy hoạch sẽ bắt đầu từ bước 3, là phân tích vấn đề và kết thúc một cách cụ thể theo từng bước từ 4 đến 10. Không có một phương thức cụ thể nào chỉ rõ trong các tình huống như thế này mà thường là do kinh nghiệm xác định ra các công việc cần thiết của đội quy hoạch và những phần chuyên môn về nguồn tài nguyên đất đai, khoa học xã hội, cũng như về chiều hướng hành chính và luật pháp liên quan đến sử dụng đất đai.

- Quy hoạch phụ thêm

Do quy hoạch không cần thiết phải tiến hành theo phương thức riêng biệt và thời gian cứng nhắc, nên trong quy hoạch có thể thực hiện phụ thêm bằng cách đưa ra một sự thay đổi nhỏ trong sử dụng đất đai của địa phương. Tiềm lợi là khắc phục được những sai lầm nhận ra sớm trước khi quá trầm trọng, như quy hoạch cho vùng trồng trọt đang bị dịch hại tấn công. Điều này bản thân người sử dụng đất khó có thể giải quyết được, mà nhà quy hoạch có thể đóng góp bằng cách tìm ra các phương pháp quy hoạch phụ thêm kèm theo quy hoạch chính. Các nhà quy hoạch có thể hỗ trợ giúp đỡ thay đổi bằng cách quy hoạch phụ thêm dựa vào các kỹ năng chuyên môn riêng của họ. Khởi đầu cho việc quy hoạch phụ thêm là bắt đầu từ người sử dụng đất đai (phương pháp quy hoạch từ dưới lên trên). Phương pháp này đòi hỏi là cơ quan quy hoạch như là một nơi để có sự giao tiếp thường xuyên với người sử dụng đất đai, và từ đó, có thể xây dựng phương án quy hoạch cụ thể cho từng yêu cầu cấp thiết trong từng giai đoạn. Về mặt chuyên môn, quy trình thì phương pháp này một lần nữa cũng cho thấy phải bắt đầu từ bước phân tích vấn đề, bước 3 và tiếp theo sau các bước từ 4-10 theo quy định chung của quy trình quy hoạch.

3.2.5. Quy hoạch và thực hiện

Quy hoạch được xây dựng để từ đó đưa ra thực hiện trên thực tế. Thỉnh thoảng, kết quả của quy hoạch cho ra những kiến nghị không thích hợp theo ước muốn hay không thực tế. Tuy nhiên, hầu hết các kết quả của quy hoạch đều thay đổi sử dụng đất đai theo chiều hướng thuận lợi theo mục tiêu quy hoạch ban đầu. Trong hầu hết các trường hợp thì thực hiện quy hoạch không thuộc trong tiến trình quy hoạch mà là phần ứng dụng thực tế. Bước thứ 8 là bước tách riêng ra cho thực hiện quy hoạch, trong khi đó thì bước thứ 10 lại nằm trong tiến trình theo dõi và các hoạt động khác trong quy hoạch mà nó tồn tại song song với thực hiện quy hoạch. Trong khi đó, bước thứ 9 cho thấy được vai trò tiềm năng của nhóm quy hoạch trong khi thực hiện.

Ở cấp độ quốc gia, thực hiện quy hoạch thường là vấn đề của chính quyền để có thể quyết định theo các ưu tiên phát triển. Trong khi đó, quy hoạch ở cấp Tỉnh thường được thực hiện thông qua các đề án phát triển và đòi hỏi nhiều nhân lực và kinh phí hơn trong thực hiện so với cấp quốc gia. Quy hoạch sử dụng đất ở cấp địa phương Huyện, Xã có tính tổng hợp hơn và sử dụng nguồn nhân lực cũng như kinh phí giống như quy hoạch như cấp Tỉnh.



3.3. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO HƯỚNG DẪN CỦA BỘ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG

3.3.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

3.3.1.1. Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

Bảng 3.1: Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã
I	Loại đất	
1	Đất nông nghiệp	NNP
	<i>Trong đó:</i>	
1.1	Đất trồng lúa	LUA
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>
1.2	Đất rừng phòng hộ	RPH
1.3	Đất rừng đặc dụng	RDD
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX
	<i>Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>
2	Đất phi nông nghiệp	PNN
	<i>Trong đó:</i>	
2.1	Đất quốc phòng	CQP
2.2	Đất an ninh	CAN
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK
2.4	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia	DHT
	<i>Trong đó:</i>	
-	Đất giao thông	DGT
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT
-	Đất công trình năng lượng	DNL
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV
-	Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia	DKG
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA
3	Đất chưa sử dụng	CSD
II	Khu chức năng*	
1	Đất khu công nghệ cao	KCN
2	Đất khu kinh tế	KKT
3	Đất đô thị	KDT

Nguồn: Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Ghi chú:* Khi chức năng không tổng hợp khi tính tổng diện tích tự nhiên.



3.3.1.2. Nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia xác định việc phân bổ và tổ chức không gian sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực mang tính liên vùng, liên tỉnh. Trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải thể hiện các nội dung sau:

1. Phân tích đánh giá về các yếu tố, điều kiện tự nhiên, nguồn lực, bối cảnh trực tiếp tác động và thực trạng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường.

b) Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực, tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất, thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn.

c) Phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu đến việc sử dụng đất.

d) Phân tích đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất, gồm hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất, biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ quy hoạch trước, hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.

đ) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch.

e) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai trong lĩnh vực nông nghiệp, lĩnh vực phi nông nghiệp và tiềm năng của nhóm đất chưa sử dụng.

2. Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất:

a) Biến động sử dụng đất nông nghiệp.

b) Biến động sử dụng đất phi nông nghiệp.

c) Biến động đất chưa sử dụng.

3. Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch:

a) Quan điểm sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch tổng thể quốc gia.

b) Mục tiêu sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

4. Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn từ 30 đến 50 năm.

5. Xây dựng phương án sử dụng đất đáp ứng mục tiêu quốc gia về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

6. Xác định và khoanh định cụ thể diện tích các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:

a) Đất trồng lúa (trong đó có đất chuyên trồng lúa nước cần bảo vệ nghiêm ngặt), đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất (trong đó có đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên).

b) Đất khu công nghiệp, đất khu kinh tế, đất khu công nghệ cao, đất đô thị, đất quốc



phòng, đất an ninh, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia gồm đất giao thông, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất xây dựng kho dự trữ quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất bãi thải, xử lý chất thải.

c) Đất chưa sử dụng, gồm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch và đất chưa sử dụng còn lại.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia và các vùng.

8. Đánh giá tác động của phương án phân bổ và tổ chức không gian sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh.

9. Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất

10. Xây dựng báo cáo quy hoạch gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt, hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

b) Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Trong kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải thể hiện các nội dung sau:

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước.

- Xác định diện tích các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

- Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3.3.1.3. Trình tự lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia

Bước 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa về kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất;

c) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định;

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa bổ sung:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

b) Điều tra, khảo sát thực địa;

c) Chinh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.



4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.
5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.
6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.

- a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
- c) Bài học kinh nghiệm.

2. Phân tích, đánh giá kết quả chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa; đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất; đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế; đất đô thị; đất giao thông); bản đồ kết quả rà soát kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.

5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia.

2. Xác định diện tích các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

3. Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

4. Phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại mục 3 đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

5. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

6. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

7. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và khoản 1, khoản 2 Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia.

8. Dự kiến các nguồn thu, chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất.

9. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia;

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia;



d) Các giải pháp khác.

10. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề (gồm: bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa; đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất; đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế; đất đô thị; đất giao thông).

11. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

12. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa; đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất; đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế; đất đô thị; đất giao thông).

13. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

14. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia.

4. Hội thảo.

5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia sau hội thảo.

6. Dự thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia.

7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia.

8. Báo cáo Chính phủ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

9. Đánh giá, nghiệm thu.

3.3.1.4. Trình tự lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa về kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia

1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.

c) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa, xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa.

b) Điều tra, khảo sát thực địa.

c) Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.



3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.
4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.
5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.
6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường:
 - a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên.
 - b) Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên.
 - c) Phân tích hiện trạng môi trường.
 - d) Đánh giá chung.
2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:
 - a) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.
 - b) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực.
 - c) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.
 - d) Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn. thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.
 - đ) Đánh giá chung.

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

- a) Nước biển dâng, xâm nhập mặn.
 - b) Hoang mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.
4. Lập bản đồ theo các chuyên đề.
 5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
 6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.
 7. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước:
 - a) Tình hình thực hiện.
 - b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.
 - c) Bài học kinh nghiệm.
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:
 - a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất.
 - b) Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.
 - c) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.
 - d) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.



3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước:
 - a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.
 - b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.
 - c) Bài học kinh nghiệm.
4. Phân tích, đánh giá kết quả chuyên mục đích sử dụng đất.
5. Đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.
6. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông), bản đồ kết quả rà soát kế hoạch sử dụng đất kỳ trước quốc gia.
8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.
9. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
2. Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
3. Xác định diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm.
4. Phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại mục 3 bước này đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.
5. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.
6. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.
7. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và khoản 1, khoản 2 Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
8. Dự kiến các nguồn thu, chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
9. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia:
 - a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.
 - b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
 - c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
 - d) Các giải pháp khác.
10. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề (gồm: bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông).



11. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.
12. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông).
13. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.
14. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

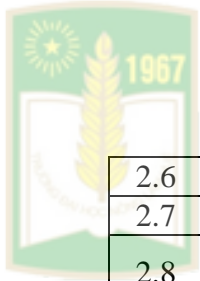
1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.
2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.
3. Hoàn thiện bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
4. Hội thảo.
5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia sau hội thảo.
6. Dự thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.
8. Báo cáo Chính phủ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.
9. Đánh giá, nghiệm thu.

3.3.2. Nội dung phương án phân bổ đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

3.3.2.1. Hệ thống chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Bảng 3.3. Hệ thống chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Chỉ tiêu được phân bổ	Chỉ tiêu được xác định	Chỉ tiêu được xác định bổ sung
I	Loại đất				
1	Đất nông nghiệp	NNP	x	0	X
	<i>Trong đó:</i>				
1.1	Đất trồng lúa	LUA	x	0	x
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>x</i>	<i>0</i>	<i>x</i>
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	0	X	0
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH	x	0	x
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	x	0	x
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	x	0	x
	<i>Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>	<i>x</i>	<i>0</i>	<i>x</i>
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	x	0	0
	<i>Trong đó:</i>				
2.1	Đất quốc phòng	CQP	x	0	0
2.2	Đất an ninh	CAN	x	0	0
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	x	0	0
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	0	X	0
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0	X	0



2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0	X	0
2.7	Đất SD cho hoạt động khoáng sản	SKS	0	X	0
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh	DHT	x	X	0
	<i>Trong đó:</i>				
-	Đất giao thông	DGT	x	X	0
-	Đất thủy lợi	DTL	0	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	x	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	x	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và ĐT	DGD	x	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	x	X	0
-	Đất công trình năng lượng	DNL	x	X	0
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	x	X	0
-	Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia	DKG	x	0	0
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	0	X	0
-	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa tang	NTD	0	x	0
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	x	x	0
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	x	x	0
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	0	x	0
2.10	Đất ở tại nông thôn	ONT	0	x	0
2.11	Đất ở tại đô thị	ODT	0	x	0
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0	x	0
2.13	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0	x	0
2.14	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	0	x	0
3	Đất chưa sử dụng	CSD	X	0	0
II	Khu chức năng*				
1	Đất khu công nghệ cao	KCN	x	0	0
2	Đất khu kinh tế	KKT	x	0	0
3	Đất đô thị	KDT	x	0	0
4	Khu sản xuất nông nghiệp	KNN	0	x	0
5	Khu lâm nghiệp	KLN	0	x	0
6	Khu du lịch	KDL	0	x	0
7	Khu BTTN và đa dạng sinh học	KBT	0	x	0
8	Khu phát triển công nghiệp	KPC	0	x	0
9	Khu đô thị	DTC	0	x	0
10	Khu thương mại - dịch vụ	KTM	0	x	0
11	Khu dân cư nông thôn	DNT	0	x	0

Nguồn: Thông tư 01/2021/TT-BTNMT quy định về kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.

Ghi chú: x: được phân bổ, được xác định, được xác định bổ sung.

0: không được phân bổ, không được xác định, không được xác định bổ sung.

*: Khu chức năng không tổng hợp khi tính tổng diện tích tự nhiên.



3.3.2.2. Nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a. Nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh

- Định hướng sử dụng đất của tỉnh trong thời kỳ quy hoạch.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, bao gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh gồm: đất trồng cây lâu năm; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh gồm đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao, đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông, cơ sở tôn giáo, đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp, khu lâm nghiệp, khu du lịch, khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, khu phát triển công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ, khu dân cư nông thôn.
- Tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất, phân bổ và khoanh vùng các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại điểm b đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Xác định diện tích các loại đất cần thu hồi để thực hiện các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Lập bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

b) Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước.
- Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.
- Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.



- Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
- Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3.3.2.3. Trình tự lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa về kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.

c) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa, xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa.

b) Điều tra, khảo sát thực địa.

c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường:

a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên.

b) Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên.

c) Phân tích hiện trạng môi trường.

d) Đánh giá chung.

2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

a) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

b) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực.

c) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.

d) Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn. thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.

đ) Đánh giá chung.

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

a) Nước biển dâng, xâm nhập mặn.



- b) Hoang mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.
4. Lập bản đồ theo các chuyên đề.
5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.
7. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước:

- a) Tình hình thực hiện.
 - b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.
 - c) Bài học kinh nghiệm.
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:
- a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất.
 - b) Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước.

- c) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.
- d) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước:

- a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước.
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.
- c) Bài học kinh nghiệm.

4. Phân tích, đánh giá kết quả chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước.

6. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn), bản đồ kết quả rà soát kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

2. Xác định diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm.

a) Xác định diện tích các loại đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên địa bàn tỉnh.



b) Xác định diện tích các loại đất do cấp tỉnh xác định.

3. Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

6. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

7. Dự kiến các nguồn thu chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

8. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

9. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề (gồm: bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và bản đồ chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Xây dựng báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

12. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

13. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Hội thảo.

5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, bản đồ kế hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

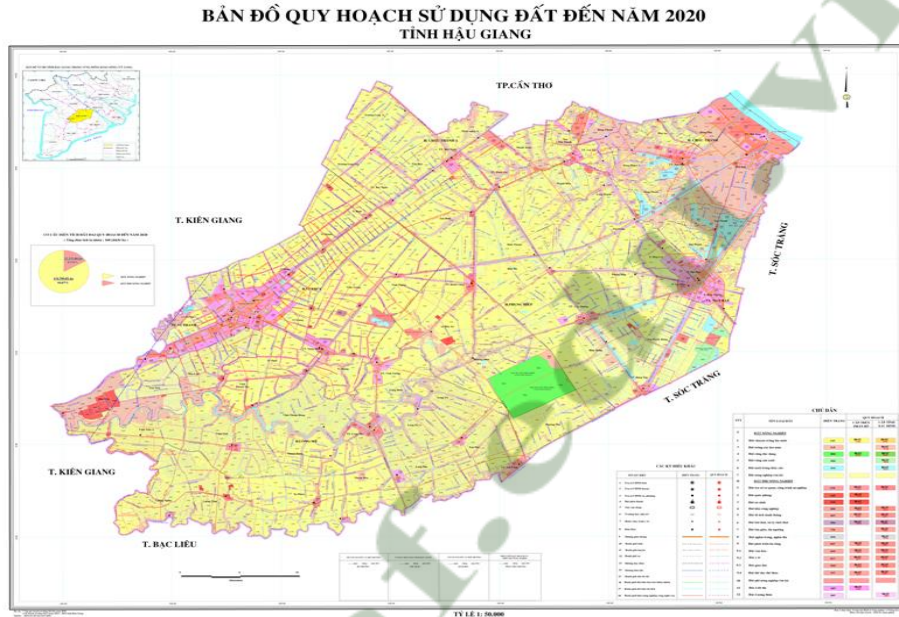
6. Dự thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.



8. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

9. Đánh giá, nghiệm thu.



Hình 5.1: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỉnh Hậu Giang đến năm 2020

Nguồn: <http://stnmt.haugiang.gov.vn/>

3.3.3. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

3.3.3.1. Hệ thống chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Bảng 3.5. Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Chỉ tiêu được phân bổ	Chỉ tiêu được xác định	Chỉ tiêu được xác định bổ sung
I	Loại đất				
1	Đất nông nghiệp	NNP	X	0	x
	<i>Trong đó:</i>				
1.1	Đất trồng lúa	LUA	X	0	x
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	X	0	x
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	0	X	0
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	X	0	x
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	X	0	x
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	X	0	x
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	X	0	x
	<i>Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>	X	0	0
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	0	X	0
1.8	Đất làm muối	LMU	0	X	0



1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	0	X	0
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	X	0	0
	<i>Trong đó:</i>				
2.1	Đất quốc phòng	CQP	X	0	0
2.2	Đất an ninh	CAN	X	0	0
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	X	0	0
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	X	0	0
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	X	0	X
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	X	0	X
2.7	Đất SD cho hoạt động khoáng sản	SKS	X	0	X
2.8	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	0	X	0
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	X	X	0
	<i>Trong đó:</i>				
-	Đất giao thông	DGT	X	X	0
-	Đất thủy lợi	DTL	X	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	X	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	X	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở GD&ĐT	DGD	X	X	0
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục TT	DTT	X	X	0
-	Đất công trình năng lượng	DNL	X	X	0
-	Đất công trình bưu chính, VT	DBV	X	X	0
-	Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia	DKG	X	0	0
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	x	0	0
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	x	0	X
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	x	0	0
-	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	x	0	X
-	Đất xây dựng cơ sở KH&CN	DKH	0	x	0
-	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	0	x	0
-	Đất chợ	DCH	0	x	0
2.10	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	x	0	X
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0	x	0
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0	x	0
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	x	0	X
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	x	0	0
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	x	0	X
2.16	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	x	0	X
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	x	0	0
2.18	Đất tín ngưỡng	TIN	0	x	0



2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	0	x	0
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	0	x	0
2.21	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0	x	0
3	Đất chưa sử dụng	CSD	X	0	0
II	Khu chức năng*				
1	Đất khu công nghệ cao	KCN	X	0	0
2	Đất khu kinh tế	KKT	X	0	0
3	Đất đô thị	KDT	X	0	0
4	Khu sản xuất nông nghiệp (khu vực chuyên trồng lúa nước, khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm)	KNN	X	x	0
5	Khu lâm nghiệp (khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất)	KLN	X	x	0
6	Khu du lịch	KDL	X	0	0
7	Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học	KBT	X	0	0
8	Khu phát triển công nghiệp (khu công nghiệp, cụm công nghiệp)	KPC	X	0	0
9	Khu đô thị (trong đó có khu đô thị mới)	DTC	X	0	0
10	Khu thương mại - dịch vụ	KTM	X	X	0
11	Khu đô thị-thương mại-dịch vụ	KDV	0	X	0
12	Khu dân cư nông thôn	DNT	X	X	0
13	Khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn	KON	0	X	0

Nguồn: Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Ghi chú: x: được phân bổ, được xác định, được xác định bổ sung.

0: không được phân bổ, không được xác định, không được xác định bổ sung.

*: Khu chức năng không tổng hợp khi tính tổng diện tích tự nhiên.

3.3.3.2. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm có các nội dung sau:

- Định hướng sử dụng đất 10 năm.
- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã.
- Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã.



- Xác định diện tích các loại đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyên mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

b) Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước.

- Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch.

- Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Đối với khu vực quy hoạch chuyên mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch tỉnh.

3.3.3.3. Trình tự lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa

1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước và tiềm năng đất đai.

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.

c) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa, xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa.



- b) Điều tra, khảo sát thực địa.
- c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.
3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.
4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.
5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.
6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường:

- a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên.
- b) Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên.
- c) Phân tích hiện trạng môi trường.
- d) Đánh giá chung.

2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

- a) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.
- b) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực.
- c) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.
- d) Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn. thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.
- đ) Đánh giá chung.

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

- a) Nước biển dâng, xâm nhập mặn.
- b) Hoang mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.
4. Lập bản đồ chuyên đề.
5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.
7. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước và tiềm năng đất đai

1. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

- a) Tình hình thực hiện.
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.
- c) Bài học kinh nghiệm.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:

- a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất.
- b) Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ quy hoạch trước.
- c) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.



d) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước.

b) Phân tích, đánh giá kết quả chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Phân tích, đánh giá kết quả đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

d) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.

đ) Bài học kinh nghiệm.

4. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai:

a) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp.

b) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

5. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

6. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn), bản đồ kết quả rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước.

7. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

8. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

2. Xác định định hướng sử dụng đất.

3. Xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã.

c) Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

d) Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất nêu tại mục b và c phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

đ) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực.



c) Đánh tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

đ) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc.

e) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên. yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

5. Xây dựng các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

d) Các giải pháp khác.

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

a) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Bản đồ chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã các khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai.

8. Lập bản đồ chuyên đề (gồm: bản đồ định hướng sử dụng đất, bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

9. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

10. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

11. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 5. Lập kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết nhưng phải phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp huyện.



b) Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người có nhu cầu sử dụng đất.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

6. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch.

Đối với các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà thực hiện bằng ngân sách nhà nước phải được ghi vốn thực hiện trong năm kế hoạch.

Đối với công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

7. Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất.

8. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực dự kiến Nhà nước thu hồi đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm đến từng thửa đất, được sử dụng một trong các loại tài liệu sau đây để thể hiện trên nền bản đồ địa chính, trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã:

Đối với các công trình, dự án xây dựng tập trung thì sử dụng hồ sơ, bản vẽ trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, dự án đầu tư (nếu có).

Đối với các khu vực tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, các khu vực nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất còn lại được trích từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Đối với các công trình, dự án theo tuyến thì sử dụng các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng tuyến.



c) Bản đồ khu vực cần chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

12. Xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất năm đầu.

13. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định.

14. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 6. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan.

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Hội thảo.

5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện sau hội thảo.

6. Lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến (hồ sơ gồm: chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các công trình, dự án thực hiện trong thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện).

b) Hình thức lấy ý kiến: tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi lấy ý kiến góp ý.

7. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

8. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu và trình thẩm định.

10. Đánh giá, nghiệm thu

3.3.3.4. Trình tự lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Bước 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa

1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước.

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.

c) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã xác định.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:



a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa, xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa.

b) Điều tra, khảo sát thực địa.

c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước

1. Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

2. Phân tích, đánh giá các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước.

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn), bản đồ kết quả rà soát kế hoạch sử dụng đất cấp huyện năm trước.

5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết nhưng phải phù hợp với kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp huyện.

b) Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người có nhu cầu sử dụng đất.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

6. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch.



Đối với các công trình, dự án theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà thực hiện bằng ngân sách nhà nước phải được ghi vốn thực hiện trong năm kế hoạch.

Đối với công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

7. Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất.

8. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện gồm:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực dự kiến Nhà nước thu hồi đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm đến từng thửa đất, được sử dụng một trong các loại tài liệu sau đây để thể hiện trên nền bản đồ địa chính; trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã:

Đối với các công trình, dự án xây dựng tập trung thì sử dụng hồ sơ, bản vẽ trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, dự án đầu tư (nếu có);

Đối với các khu vực tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, các khu vực nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất còn lại được trích từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

Đối với các công trình, dự án theo tuyến thì sử dụng các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng tuyến.

c) Bản đồ khu vực cần chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

12. Xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

13. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

14. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định.

15. Đánh giá, nghiệm thu.

3.3.4. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh

3.3.4.1. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng

a. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng



- Phân tích, đánh giá các yếu tố, điều kiện tự nhiên, nguồn lực, bối cảnh trực tiếp tác động và thực trạng sử dụng đất quốc phòng.

- Đánh giá tác động của sử dụng đất quốc phòng:

- + Tác động đến phát triển kinh tế - xã hội.

- + Tác động đến môi trường, đa dạng sinh học và dịch vụ hệ sinh thái.

- + Tác động đến các hoạt động phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Phân tích, đánh giá chủ trương, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường quốc gia và các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất quốc phòng.

- Dự báo tiến bộ khoa học, công nghệ và phát triển kinh tế - xã hội tác động tới sử dụng đất quốc phòng; xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, yêu cầu về định mức sử dụng đất và dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất quốc phòng.

- Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất quốc phòng trong thời kỳ quy hoạch phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia, quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

- Định hướng phân bố không gian và chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng:

- + Định hướng sử dụng đất quốc phòng.

- + Xác định các chỉ tiêu, định mức sử dụng đất.

- + Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng đến từng vùng và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- + Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

- Định hướng bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu liên quan đến sử dụng đất quốc phòng.

- Giải pháp thực hiện quy hoạch bao gồm:

- + Giải pháp về cơ chế, chính sách quản lý đất quốc phòng.

- + Giải pháp về tài chính, đầu tư.

- + Giải pháp về tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch.

- Xây dựng báo cáo quy hoạch (gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt), bản đồ, sơ đồ và cơ sở dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng

b. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng thời kỳ trước.

- Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng trong thời kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm.

- Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng bàn giao lại cho địa phương quản lý trong thời kỳ kế hoạch 05 năm.

- Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng

3.3.4.2. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

a. Nội dung quy hoạch sử dụng đất an ninh

- Phân tích, đánh giá thực trạng và các yếu tố tác động đến việc sử dụng đất an ninh, bao gồm:

- + Quy hoạch sử dụng đất quốc gia.



- + Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng.
 - + Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.
 - + Thực trạng quản lý, sử dụng đất an ninh, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh kỳ trước.
 - + Nhu cầu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch.
 - + Định mức sử dụng đất an ninh.
 - + Tiến bộ khoa học và công nghệ liên quan đến sử dụng đất an ninh.
 - Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất an ninh.
 - Xác định quan điểm và mục tiêu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch.
 - Định hướng sử dụng đất an ninh trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn từ 30 đến 50 năm.
 - Xác định chỉ tiêu sử dụng đất an ninh trong kỳ quy hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.
 - Xác định vị trí, diện tích đất an ninh giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội.
 - Giải pháp, nguồn lực sử dụng đất an ninh.
 - Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về đất an ninh.
 - Xây dựng báo cáo quy hoạch (gồm báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt), bản đồ, sơ đồ và cơ sở dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất an ninh.
- b. Nội dung kế hoạch sử dụng đất an ninh*
- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước.
 - Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích an ninh trong thời kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm.
 - Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất đất an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong thời kỳ kế hoạch 05 năm.
 - Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất an ninh

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3

1. Hãy trình bày về các vấn đề cơ bản trong lập quy hoạch sử dụng đất
2. Hãy trình bày về các bước lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO
3. Hãy trình bày về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và trình tự lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kỳ cuối cấp quốc gia
4. Hãy trình bày nội dung của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh và kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh?
5. Hãy trình bày trình tự lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh?
6. Hãy trình bày về trình tự, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện?
7. Hãy trình bày về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
8. Hãy trình bày về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.



Chương 4

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. CÁC TRƯỜNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1.1. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất được lập cho thời gian dài trên cơ sở dự báo các yếu tố rất dễ thay đổi như điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội. Do vậy, có nhiều trường hợp sau khi phương án quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và đưa vào thực hiện thì các chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án đã không còn phù hợp với điều kiện thực tế phát triển kinh tế - xã hội. Điều này dẫn đến phải điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất. Mục đích của công việc này là nhằm hoàn chỉnh và nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp đó. Có nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất, cụ thể:

a. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Có sự điều chỉnh mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch.
- Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp.
- Có sự thay đổi, điều chỉnh địa giới hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, quy mô không gian lãnh thổ của quy hoạch.
- Do tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, chiến tranh làm thay đổi mục tiêu, định hướng, tổ chức không gian lãnh thổ của quy hoạch.
- Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch.
- Do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch.
- Do yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh.

b. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:

- Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.
- Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất.
- Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.



4.1.2. Các trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

4.2. TRÌNH TỰ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.2.1. Trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia

Bước 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

b) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

c) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định.

d) Điều tra, khảo sát thực địa bổ sung thông tin, tài liệu.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

3. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường.

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

c) Phân tích, đánh giá bổ sung về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

4. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

b) Phân tích, đánh giá bổ sung hiện trạng và biến động sử dụng đất.

5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

6. Phân tích, đánh giá kết quả chuyển mục đích sử dụng đất quốc gia.

7. Đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông).



9. Hội thảo và chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

10. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Xây dựng điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối quốc gia.

3. Xác định diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm.

4. Phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại mục 3 đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

5. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

6. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh.

7. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và khoản 1, khoản 2 Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

8. Dự kiến các nguồn thu, chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

9. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

d) Các giải pháp khác.

10. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề (gồm: bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông).

11. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

12. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông).

13. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

14. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Hội thảo.

5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia sau hội thảo.



6. Dự thảo các văn bản trình duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

8. Báo cáo Chính phủ phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

9. Đánh giá, nghiệm thu.

4.2.2. Trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Bước 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất, tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

b) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp xác định.

d) Điều tra, khảo sát thực địa bổ sung thông tin, tài liệu.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

3. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường.

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

c) Phân tích, đánh giá bổ sung về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

4. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

b) Phân tích, đánh giá bổ sung hiện trạng và biến động sử dụng đất.

5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Phân tích, đánh giá kết quả chuyển mục đích sử dụng đất cấp tỉnh.

7. Đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

9. Hội thảo và chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.



10. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Xây dựng điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Xác định diện tích các loại đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào kỳ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất 5 năm.

a) Xác định diện tích các loại đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên địa bàn tỉnh.

b) Xác định diện tích các loại đất do cấp tỉnh xác định.

2. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

6. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

7. Dự kiến các nguồn thu chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

8. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

9. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề (gồm: bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và bản đồ chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Xây dựng báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

12. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

13. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan



1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.
2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.
3. Hoàn thiện bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
4. Hội thảo.
5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, bản đồ kế hoạch sử dụng đất sau hội thảo.
6. Dự thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
8. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.
9. Đánh giá, nghiệm thu

4.2.3. Trình tự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Bước 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu và khảo sát thực địa; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:
 - a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và tiềm năng đất đai.
 - b) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực xác định và đề xuất.
 - c) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã xác định.
 - d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.
2. Điều tra, khảo sát thực địa:
 - a) Xác định những nội dung cần điều tra, khảo sát điều chỉnh, bổ sung. xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa.
 - b) Điều tra, khảo sát thực địa.
 - c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết điều chỉnh, bổ sung thực địa.
3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.
4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.
5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.
6. Đánh giá, nghiệm thu.
7. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội:
 - a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường.
 - b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.
 - c) Phân tích, đánh giá bổ sung về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.
8. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất:



a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất.

9. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

10. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

11. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn), bản đồ kết quả rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp huyện.

12. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

13. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 2. Xây dựng điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Xác định diện tích các loại đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã.

c) Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

d) Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại điểm b và điểm c phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

đ) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

2. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

3. Xác định định hướng sử dụng đất.

4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực.

c) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

đ) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc.



e) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

5. Xây dựng các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp về nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

d) Các giải pháp khác.

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

a) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Bản đồ chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã các khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai.

8. Lập bản đồ chuyên đề (gồm: bản đồ định hướng sử dụng đất, bản đồ chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

9. Xây dựng các báo cáo chuyên đề (gồm: chuyên đề về đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất thương mại - dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi và chuyên đề về các khu: sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại - dịch vụ, dân cư nông thôn).

10. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

11. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 3. Lập kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết nhưng phải phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp huyện.

b) Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người có nhu cầu sử dụng đất.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

5. Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.



6. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch.

Đối với các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà thực hiện bằng ngân sách nhà nước phải được ghi vốn thực hiện trong năm kế hoạch.

Đối với công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

7. Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất.

8. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực dự kiến Nhà nước thu hồi đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm đến từng thửa đất, được sử dụng một trong các loại tài liệu sau đây để thể hiện trên nền bản đồ địa chính, trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã:

Đối với các công trình, dự án xây dựng tập trung thì sử dụng hồ sơ, bản vẽ trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, dự án đầu tư (nếu có).

Đối với các khu vực tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, các khu vực nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có chuyển mục đích sử dụng đất và các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất còn lại được trích từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Đối với các công trình, dự án theo tuyến thì sử dụng các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng tuyến.

c) Bản đồ khu vực cần chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch trên nền bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

12. Xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

13. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định.

14. Đánh giá, nghiệm thu.

Bước 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.



3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
4. Hội thảo.
5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện sau hội thảo.
6. Lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:
 - a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến (hồ sơ gồm: chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các công trình, dự án thực hiện trong thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện).
 - b) Hình thức lấy ý kiến: tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.
 - c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
 - d) Chỉnh sửa, hoàn thiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi lấy ý kiến góp ý.
7. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
8. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
9. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu và trình thẩm định.
10. Đánh giá, nghiệm thu.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

1. Hãy trình bày về các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất?
2. Hãy trình bày trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia?
3. Hãy trình bày trình tự điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh?
4. Hãy trình bày trình tự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện?



PHÂN BỐ VÀ KHOANH VÙNG ĐẤT ĐAI TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. HOẠCH ĐỊNH RANH GIỚI ĐẤT ĐAI

5.1.1. Nguyên tắc và yêu cầu trong hoạch định ranh giới đất đai

Hoạch định ranh giới đất đai bao gồm cả ranh giới hành chính và ranh giới sử dụng đất giữa các ngành và các chủ sử dụng đất. Ranh giới ổn định lâu dài sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quy hoạch, sử dụng đất cũng như nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong tất cả các ngành với các mục đích sử dụng khác nhau.

Trong một vùng, một huyện thậm chí trong một xã có thể có rất nhiều đơn vị sử dụng đất. Để đảm bảo trên một thửa đất cụ thể chỉ có một chủ sử dụng có quyền sử dụng đất ổn định và lâu dài là vấn đề hết sức quan trọng về mặt pháp lý, là nguyên tắc cơ bản của việc sử dụng đất ở nước ta. Đây là điều kiện làm cho người sử dụng đất quan tâm đầy đủ đến việc thâm canh, tăng vụ, đầu tư, cải tạo, tăng khả năng sinh lợi của đất, thực hiện các biện pháp bảo vệ đất chống xói mòn, ô nhiễm, nâng cao độ màu mỡ của đất. Bên cạnh đó, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thống nhất quản lý đất đai. Để đáp ứng vấn đề này, công tác hoạch định ranh giới phải thỏa mãn các nguyên tắc và yêu cầu sau:

* Nguyên tắc

Khi nghiên cứu vấn đề xác định ranh giới sử dụng đất, cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Tuân theo Luật đất đai và các chính sách của Nhà nước về đất đai, bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp.
- Sử dụng hợp lý, tiết kiệm toàn bộ quỹ đất công của Nhà nước.
- Diện tích, chất lượng và cơ cấu đất trong phạm vi ranh giới được giao phải phù hợp với mục đích sử dụng và nhiệm vụ sản xuất.
- Khi hoạch định ranh giới đất đai phải tạo ra phạm vi đất đai tập trung, gọn và có hình dạng phù hợp.
- Việc xác định ranh giới phải đảm bảo giảm các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản.

* Yêu cầu

Để tạo ra đường ranh giới hợp lý cần đảm bảo các yếu tố sau:

- Đường ranh giới đất phải rõ ràng, dễ nhận biết.
- Đường ranh giới cần được bố trí phù hợp với các yếu tố tự nhiên và nhân tạo hiện có như sông, suối, đường giao thông, đai rừng.
- Trong điều kiện như địa hình bằng phẳng, trồng trọt, không có chướng ngại vật thì đường ranh giới cần được bố trí thẳng, các góc ngoặt phải vuông, không chia cắt các khoảng nhất là đất nông nghiệp.
- Đường ranh giới cần bố trí tránh các chướng ngại vật về địa vật, địa hình gây cản trở cho việc tổ chức và quản lý sản xuất.
- Ở vùng đồi núi địa hình phức tạp, có các quá trình xói mòn cần bố trí các ranh giới theo đường phân thủy, theo hệ thống sông ngòi và dọc theo hướng các dòng chảy trên sườn dốc.

Đường ranh giới bố trí theo các yêu cầu trên sẽ tạo điều kiện tốt nhất để tổ chức lãnh thổ bên trong từng đơn vị sử dụng đất, đáp ứng được yêu cầu sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, có hiệu quả cao tạo điều kiện để bảo vệ đất.



5.2.2. Nội dung công tác hoạch định ranh giới đất

a. Xác định ranh giới đất ở các vùng mới khai hoang

Những vùng kinh tế mới khai hoang là những vùng đất rộng người thưa, khả năng đất đai còn nhiều, thông thường dân địa phương chưa đủ sức khai thác phải huy động dân ở nơi khác đến khai hoang xây dựng kinh tế và phát triển văn hóa. Những vùng đất hoang thường xen kẽ với làng bản và đất đai đang sản xuất của địa phương. Vì vậy, vấn đề đặt ra là phải tổ chức việc ăn, ở và sản xuất của dân địa phương cho hợp lý, đồng thời, thu xếp việc ăn, ở và sản xuất cho dân cư mới đến một cách rõ ràng và dứt điểm. Các vấn đề này được giải quyết trên cơ sở quy hoạch vùng, huyện trong đó xác định rõ phạm vi ranh giới đất cho các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư, đất chuyên dùng.

Đất dành cho dân cư địa phương sản xuất phải được ưu tiên về vị trí, loại đất, phải có diện tích thỏa đáng, phù hợp với khả năng và nhu cầu của họ. Đó là những vùng đất tốt, có điều kiện sản xuất, sinh hoạt thuận lợi thích hợp với tập quán canh tác của dân địa phương. Mặt khác, cũng cần chú ý đến khả năng phát triển sau này.

Việc định cư nên tổ chức thành lập những điểm dân cư lớn, tập trung, lấy những làng bản dân cư đã ở lâu đời để quy tụ những hộ rải rác về đây. Ở những vùng mới khai hoang cũng nên thành lập các tổ chức dịch vụ sản xuất mới (nông trường, hợp tác xã theo chức năng mới) nhằm thống nhất quản lý và phân chia đất đai để các hộ tự quản lý kinh doanh. Có thể tổ chức độc lập cho dân cư mới đến định cư để phát huy thế mạnh hoặc tổ chức xen ghép với dân địa phương để hỗ trợ cùng nhau phát triển.

Sau khi đã xác định được hình thức tổ chức sản xuất và hình thức tổ chức lao động, sẽ xây dựng cụ thể phạm vi ranh giới đất đai cho các khu vực sản xuất và các đơn vị khác nhau theo nguyên tắc và yêu cầu trên. Việc xác định ranh giới đất ở vùng kinh tế mới có nhiều điểm thuận lợi như bố trí được phạm vi quản lý đất đai hoàn chỉnh, bố trí được đường ranh giới hợp lý, tránh được hiện tượng xen canh, xâm phạm canh.

b. Hoạch định ranh giới đất đai hiện có

Trong thực tế, do nhiều nguyên nhân khác nhau đã dẫn đến hiện tượng một số ranh giới đất đai tồn tại ở tình trạng bất hợp lý gây cản trở cho quá trình sử dụng đất và quá trình sản xuất. Một số dạng ranh giới đất đai hiện có cần phải điều chỉnh bao gồm:

- Tình trạng đất nằm phân tán.
- Tình trạng xen canh, xen cư.
- Lãnh thổ có dạng kéo dài.
- Đường ranh giới ở vị trí gây nguy cơ xói mòn.

5.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN

Đất khu dân cư nông thôn là đất chủ yếu để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống, các công trình công cộng, đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở và các loại đất khác thuộc phạm vi ranh giới khu dân cư nông thôn trong địa giới hành chính các xã.

Ranh giới khu dân cư nông thôn được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự.

Trong thực tế, đất khu dân cư nông thôn có vai trò rất quan trọng đối với việc phát triển kinh tế - xã hội và việc quản lý, sử dụng đất đai do đất khu dân cư nông thôn chính là nơi diễn ra các hoạt động mang tính chất quản lý, tổ chức và điều hành xã hội cũng như quản lý, tổ



chức và điều hành sản xuất và sử dụng đất ở vùng nông thôn. Bên cạnh đó, đây chính là nơi người dân sinh sống và làm việc. Do vậy, trong quá trình phát triển của địa phương, hầu hết các nhu cầu sử dụng đất đều xuất hiện trực tiếp hoặc gián tiếp từ đất khu dân cư nông thôn.

5.2.1. Khái niệm và phân loại điểm dân cư nông thôn

* *Khái niệm điểm dân cư nông thôn*

Điểm dân cư nông thôn là trung tâm quản lý và điều hành của xã hoặc các thôn, ở đó tập trung phần lớn các loại công trình sau:

- Nhà ở, công trình phụ, vườn tược, ao của các hộ gia đình nông dân.
- Trụ sở Ủy ban nhân dân xã, ban quản lý Hợp tác xã.
- Các công trình phục vụ sản xuất, trại chăn nuôi, kho tàng, nhà xưởng, sân phơi...
- Các công trình văn hóa phúc lợi, trạm y tế, trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, hội trường, thư viện, câu lạc bộ.
- Các công trình dịch vụ như chợ, cửa hàng, Kiot.

* *Phân loại điểm dân cư nông thôn*

Theo ý nghĩa và vai trò, các điểm dân cư nông thôn được chia thành các loại sau:

- Điểm dân cư trung tâm xã: đây là những điểm dân cư lớn, ở đó có các công trình như
 - + Trụ sở Ủy ban nhân dân, ban quản lý Hợp tác xã, là nơi thực hiện chức năng quản lý hành chính và điều hành sản xuất.
 - + Nhà cửa, công trình phục vụ công cộng và văn hóa, phúc lợi chung của xã.
 - + Tập trung phần lớn số dân trong xã.
- Điểm dân cư cấp thôn: đây là những điểm dân cư có quy mô nhỏ hơn, là trung tâm các đội sản xuất. Ở đó, có các công trình phục vụ sản xuất (nhà kho, sân phơi, cơ sở chế biến), phục vụ văn hóa phúc lợi (nhà trẻ, mẫu giáo) và nhà cửa của các hộ thuộc đội sản xuất.
- Các điểm dân cư chòm, xóm nhỏ: đây là những điểm dân cư nhỏ, ở lẻ tẻ, chỉ bao gồm một số ít hộ gia đình, không phải là trung tâm đội sản xuất.

Căn cứ vào quy mô điều chỉnh diện tích, dân số, số lượng nhà cửa, công trình các loại, vị trí phân bố trên lãnh thổ mà xác định khả năng mở rộng và phát triển của khu dân cư hiện có cũng như xây dựng thêm các điểm dân cư mới. Về phương diện này, có thể chia các điểm dân cư thành 4 nhóm sau:

Nhóm 1: Các điểm dân cư xây dựng mới.

Những điểm dân cư này được dự kiến xây dựng trong trường hợp cần thiết như trên vùng lãnh thổ chưa có hệ thống định cư, hoặc số dân và số hộ phát sinh lớn, dẫn đến việc xây dựng mới có lợi hơn là mở rộng điểm dân cư cũ để thành lập trung tâm xã hoặc đội sản xuất.

Nhóm 2: Các điểm dân cư được tiếp tục mở rộng và phát triển trong tương lai.

Đây là các điểm dân cư lớn, có giá trị xây dựng cơ bản lớn, vị trí thuận lợi, có khả năng phục vụ tốt, có khả năng mở rộng diện tích, nằm trong số điểm dân cư phát triển theo phương án quy hoạch vùng. Chúng sẽ được tiếp tục mở rộng và phát triển trong tương lai cả về quy mô và số lượng nhà cửa công trình.

Nhóm 3: Các điểm dân cư hạn chế phát triển.

Đây là những điểm dân cư tương đối lớn, có vị trí không thuận lợi, nhưng còn có chức năng và ý nghĩa nhất định trong việc quản lý sản xuất, có tổng giá trị xây dựng cơ bản tương



đổi lớn. Những điểm dân cư này trong tương lai không được mở rộng diện tích, không được phát triển hộ mới, không được xây dựng những công trình kiên cố. Tại đây chỉ cho phép sửa chữa nhỏ, để chuyển dần các hộ gia đình tới các điểm nhóm 1, nhóm 2.

Nhóm 4: Các điểm dân cư cần xóa bỏ trong thời kỳ quy hoạch.

Đây là những điểm dân cư kiểu chòm xóm nhỏ, ở lẻ tẻ, vị trí không thuận lợi, thậm chí còn gây trở ngại cho việc tổ chức lãnh thổ, do đó, cần xóa bỏ trong thời kỳ quy hoạch.

Khi bố trí đất khu dân cư cần phân biệt 2 trường hợp đó là quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có và xây dựng các điểm dân cư mới. Trong mỗi trường hợp đó, nội dung, trình tự và phương pháp giải quyết có nhiều điểm không giống nhau.

5.2.2. Yêu cầu quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn

Do mạng lưới điểm dân cư nông thôn có vai trò rất quan trọng đối với việc phát triển kinh tế - xã hội và việc quản lý, sử dụng đất nên khi quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn cần đáp ứng được các yêu cầu cơ bản sau:

- Phù hợp với định hướng phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, đáp ứng yêu cầu xây dựng nông thôn mới.

- Sử dụng đất tiết kiệm và khai thác hiệu quả đất đai.

- Đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông nghiệp hàng hoá, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ.

- Phối hợp chặt chẽ với các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan đã được phê duyệt hoặc đang triển khai ở địa phương (như sản xuất, thủy lợi, giao thông).

- Khi tiến hành chỉnh trang và cải tạo các điểm dân cư hiện hữu phải phù hợp với đặc điểm hiện trạng của địa phương, đồng thời giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá truyền thống, vùng, miền và bảo tồn các di sản (nếu có).

- Cần dự kiến quy hoạch mới, quy hoạch mở rộng các điểm dân cư phục vụ cho nhu cầu phát triển của địa phương.

- Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với đặc trưng sinh thái các vùng miền về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội, khả năng sử dụng đất đai, tập quán sản xuất và sinh hoạt của người dân và các đặc trưng khác.

- Khi lập quy hoạch điểm dân cư nông thôn phải có sự kết hợp chặt chẽ giữa khu vực cải tạo, mở rộng với khu vực xây mới, đáp ứng yêu cầu phục vụ đời sống và sản xuất.

- Hạn chế phát triển các khu dân cư manh mún, phân tán, hình thành các khu dân cư tập trung nhằm tạo điều kiện thuận tiện, hiệu quả cho việc xây dựng các công trình phục vụ công cộng và hạ tầng kỹ thuật.

5.2.3. Quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có

Trong phần lớn các trường hợp quy hoạch sử dụng đất, việc phân bố đất khu dân cư thực chất là giải quyết vấn đề mở rộng và phát triển các điểm dân cư hiện có. Từ hệ thống điểm dân cư hiện tại, cần nghiên cứu để phân thành 3 nhóm:

- **Nhóm 1:** Các điểm dân cư tiếp tục được phát triển trong tương lai.

- **Nhóm 2:** Các điểm dân cư hạn chế phát triển.

- **Nhóm 3:** Các điểm dân cư cần được xóa bỏ trong thời kỳ quy hoạch.

Đồng thời, phải xác định rõ những điểm dân cư nào thuộc nhóm 2 và 3 sẽ được gắn với điểm dân cư nào thuộc nhóm 1.



Nội dung quy hoạch mở rộng điểm dân cư hiện tại bao gồm các vấn đề sau:

- Dự báo dân số và số hộ phát sinh trong thời kỳ quy hoạch.
- Dự báo nhu cầu đất ở mới.
- Lựa chọn khu vực cấp đất ở mới.
- Lập sơ đồ phân bố đất ở và kế hoạch cấp đất.

5.2.3.1. Dự báo dân số và số hộ phát sinh trong thời kỳ quy hoạch

* Dự báo dân số

Nhiệm vụ trọng tâm của quy hoạch sử dụng đất đai là tổ chức sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai nhằm giải quyết hợp lý nhất mâu thuẫn giữa người và đất. Dân số luôn gia tăng, cùng với sự gia tăng của dân số là sự gia tăng về nhu cầu xã hội và đòi hỏi nhu cầu đất đai càng lớn. Trong khi đó, diện tích và sức tải của đất đai là có hạn, mâu thuẫn giữa người và đất ngày càng thêm gay gắt. Vì vậy, dự báo dân số có ý nghĩa quan trọng, là tiền đề của quy hoạch sử dụng đất. Bên cạnh nhân tố lịch sử và chính sách kế hoạch hóa gia đình, sự gia tăng dân số còn chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố khác như sự điều chỉnh chuyển dân từ vùng nông thôn vào đô thị, từ vùng này sang vùng khác, quy mô và tốc độ tăng trưởng kinh tế-xã hội. Vì vậy, khi dự báo dân số cần chú ý đến cả hai vấn đề là tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên và tỷ lệ tăng cơ học. Dân số năm định hình quy hoạch của điểm dân cư được tính theo công thức sau:

$$N_n = N_0 [1 + (K \pm D)]^n$$

Trong đó:

N_n : dân số dự báo ở năm định hình quy hoạch.

N_0 : dân số hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch).

K : tỷ lệ tăng dân số tự nhiên tính trung bình trong giai đoạn quy hoạch.

D : tỷ lệ tăng dân số cơ học với dấu (+) số dân nhập cư cao hơn số dân di cư. với dấu (-) ngược lại.

n : thời hạn (số năm) quy hoạch.

Giá trị K có thể được xác định theo chỉ tiêu khống chế về tỷ lệ tăng dân số (chính sách kế hoạch hóa gia đình) qua các năm của thời kỳ định hình quy hoạch hoặc dựa vào chỉ tiêu thống kê bình quân về lịch sử phát triển dân số của vùng.

* Dự báo số hộ gia đình trong tương lai

Sau khi đã dự báo được tổng dân số ở năm định hình quy hoạch thì số hộ gia đình trong tương lai được tính theo công thức sau:

$$H_n = \frac{N_n}{N_0} * H_0$$

Trong đó:

H_n : số hộ năm định hình quy hoạch.

N_n : dân số dự báo ở năm định hình quy hoạch.

N_0 : dân số hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch).

H_0 : số hộ năm hiện trạng.



5.2.3.2. Dự báo nhu cầu đất ở mới

Diện tích đất ở mới phụ thuộc vào số hộ cần được cấp đất ở. Đó là các hộ phát sinh có nhu cầu đất ở, số hộ gia đình giải tỏa, số hộ tồn đọng và định mức cấp đất ở cho một hộ. Nhu cầu diện tích đất ở mới được tính theo công thức sau:

$$P_Q = (H_p + H_G + H_t - H_{tg}) * D$$

Trong đó:

P_Q : nhu cầu diện tích đất ở mới cho khu dân cư

H_p : số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở trong thời kỳ quy hoạch

H_G : số hộ giải tỏa

H_t : số hộ tồn đọng

H_{tg} : số hộ có khả năng tự giải

D : định mức cấp đất cho một hộ theo điều kiện cụ thể của địa phương

* Định mức cấp đất ở

Điều 143 Luật đất đai 2013 quy định: Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

* Số hộ phát sinh (H_p)

Số hộ mới phát sinh có nhu cầu đất ở phụ thuộc vào số cặp kết hôn hàng năm và tập quán sống ở địa phương. Số cặp kết hôn có thể tính bằng 2 cách:

+ *Cách 1*: tính theo công thức

$$H_p = H_n - H_o$$

Trong đó: H_p : số hộ mới phát sinh có nhu cầu đất ở.

H_o : số hộ năm hiện trạng.

H_n : số hộ năm định hình quy hoạch.

+ *Cách 2*: tính theo phương pháp sau:

- Dựa vào số cặp kết hôn trung bình ở xã trong vòng 5 năm qua.

- Tính khả năng kết hôn của số cặp nam nữ ở độ tuổi kết hôn dựa trên số nam thanh niên chưa vợ và tuổi kết hôn trung bình nam nữ thanh niên ở xã.

Như vậy, tổng số hộ phát sinh có nhu cầu ở được tính theo công thức:

$$H_p = T.t_1.t_2.t_3$$

Trong đó: H_p : số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở trong thời kỳ quy hoạch.

T : số nam thanh niên ở độ tuổi lập gia đình.

t_1 : tỷ lệ số nam thanh niên đến độ tuổi kết hôn sẽ lập gia đình.

t_2 : tỷ lệ số cặp kết hôn sẽ tách hộ.

t_3 : tỷ lệ số cặp kết hôn sẽ tách hộ nhưng không được thừa kế.

* Số hộ giải tỏa (H_G)

Trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất sẽ có những dự kiến phải thu hồi đất ở hiện tại nhằm đáp ứng quỹ đất cho các mục tiêu phát triển trong tương lai. Do



đó, số hộ giải tỏa chính là số hộ nằm trong khu vực giải tỏa do bị thu hồi đất để xây dựng các công trình trong phương án quy hoạch.

*** Số hộ tồn đọng (H_t)**

Là số hộ chưa được cấp đất ở trước thời điểm lập quy hoạch do khó khăn của địa phương hoặc vì một lý do nào đó (ví dụ như chưa có quy hoạch, kế hoạch cấp đất ở trong những năm qua) bao gồm:

- Số phụ nữ nhỡ thì.
- Các hộ thuộc diện chính sách chưa được giải quyết đất ở (gia đình liệt sỹ, thương binh...)
- Hai, ba hộ chung sống trong một nóc nhà với diện tích đất ở không vượt quá mức tiêu chuẩn cho 1 hộ.

Tổng số hộ tồn đọng xác định theo công thức:

$$H_t = L + C + (H_0 - S_0)$$

Trong đó: H_t : số hộ tồn đọng.

L: số phụ nữ nhỡ thì có nhu cầu ra ở riêng.

C: số hộ thuộc diện chính sách chưa được giải quyết đất ở.

H_0 : số hộ năm hiện trạng.

S_0 : số nóc nhà năm hiện trạng.

*** Số hộ có khả năng tự giãn (H_{tg})**

Là những hộ (ở riêng) và số nóc nhà (có trên 2 hộ chung chung sống) với diện tích đất ở vượt tiêu chuẩn quy định của địa phương. Việc xác định số hộ này nhằm mục đích tiết kiệm diện tích và điều chỉnh lại đất ở giữa các hộ gia đình. Để xác định, cần điều tra, phân nhóm các hộ và nóc nhà theo mức đất ở (ví dụ: <200, 200 - 400, 400 - 600, > 600m²) và theo số cặp vợ chồng cùng chung sống (1, 2, 3... cặp). Sau đó, căn cứ vào tình hình thực tế của từng địa phương sẽ đề ra nguyên tắc cấp đất ở, từ đó xác định được số hộ có khả năng tự giãn được.

5.2.3.3. Lựa chọn khu vực cấp đất ở mới

Việc lựa chọn khu vực cấp đất ở mới phải tuân theo Luật đất đai và các văn bản pháp lý của Nhà nước về quản lý sử dụng đất. Vị trí được lựa chọn để phát triển mở rộng khu dân cư phải hạn chế sử dụng đất canh tác và không được nằm trong các khu vực dưới đây:

- Khu vực có môi trường bị ô nhiễm do các chất thải công nghiệp hay không đảm bảo vệ sinh, dễ phát sinh dịch bệnh.
- Khu vực có khí hậu xấu như sườn đồi hướng Tây, nơi có gió quần, gió xoáy.
- Khu vực có tài nguyên cần khai thác hay trong khu vực khảo cổ.
- Khu vực cấm xây dựng như: phạm vi bảo vệ các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, thắng cảnh, khu bảo vệ công trình quốc phòng.
- Khu vực thường xuyên bị ngập lụt quá sâu (hơn 3m).

Ngoài ra, khu vực được lựa chọn để cấp đất ở mới cho dân cư phải đáp ứng được các yêu cầu sau:

- Khu đất đó phải nằm trong phạm vi khu dân cư hoặc nằm kề sát khu dân cư.
- Loại đất phải phù hợp với quy định của Luật đất đai. Tốt nhất là chọn các loại đất chuyên dùng đã hết ý nghĩa sử dụng (nhà kho, sân phơi và một số loại đất xây dựng cơ bản



khác), đất hoang hóa (đất đồi, gò hoang, đất mặt nước hoang). Phải hạn chế đến mức thấp nhất việc lấy đất nông nghiệp có hiệu quả cao để chuyển sang đất ở.

- Khu đất phải thuận lợi cho việc tổ chức đời sống của nhân dân, thuận tiện về mặt giao thông, điện, nước và phải được nhân dân địa phương chấp nhận.

- Việc lấy khu đất làm đất ở không phải gây trở ngại cho việc sử dụng đất của các vùng lân cận.

Trên đây là những nguyên tắc và yêu cầu cơ bản chung để tiến hành xác định khu vực cấp đất ở mới cho dân cư. Tuy nhiên, để lựa chọn được khu vực cấp đất ở mới một cách hợp lý nhất thì phải căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng khu vực, từng vùng.

5.2.3.4. Lập sơ đồ phân bố đất ở và kế hoạch cấp đất

Sau khi xác định vị trí khu vực được chọn làm nơi phát triển mở rộng khu dân cư cần lập sơ đồ phân bố đất ở. Trên mỗi khu vực cấp đất, cần tiến hành những công việc sau:

- Đo vẽ và điều tra chi tiết khu vực trên cơ sở là bản đồ có tỷ lệ thích hợp như 1/500, 1/1000, 1/2000. Nếu khu vực này chưa có bản đồ chi tiết thích hợp thì cần tổ chức đo vẽ bổ sung trên cơ sở đo mới hoặc chỉnh lý bản đồ hiện có.

- Lập bản vẽ thiết kế mặt bằng khu đất trên đó phải thể hiện rõ số thứ tự, diện tích từng lô đất, kích thước các cạnh thiết kế, bề rộng của đường, mương, rãnh thoát nước, hành lang an toàn giao thông.

- Xây dựng những quy định chung về sử dụng đất ở và yêu cầu về thiết kế xây dựng. Bản vẽ thiết kế mặt bằng phải được đưa ra thực địa và cắm mốc chỉ giới rõ ràng.

- Xây dựng kế hoạch cấp đất ở cho từng khu vực theo từng năm thực hiện.

5.2.4. Quy hoạch xây dựng điểm dân cư mới

5.2.4.1. Xác định nhu cầu đất cho một điểm dân cư

Tổng diện tích đất cho điểm dân cư được xây dựng mới bao gồm diện tích đất ở, đất xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, sinh hoạt cho cư dân nông thôn ở năm định hình quy hoạch hay của từng giai đoạn dự báo được xác định cho toàn đơn vị xã hoặc tính riêng cho từng khu dân cư. Diện tích đất cho một điểm dân cư cần xây dựng mới được tính theo công thức:

$$P = P_1 + P_2 + P_3 + P_4$$

Trong đó: P: tổng diện tích đất của điểm dân cư nông thôn cần xây dựng mới.

P_1 : diện tích đất ở của điểm dân cư.

P_2 : diện tích đất công trình công cộng và cây xanh.

P_3 : diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất.

P_4 : diện tích xây dựng đường đi và hệ thống thoát nước trong điểm dân cư.

*** Diện tích đất ở**

Diện tích đất ở của điểm dân cư cần xây dựng mới phụ thuộc vào số hộ của điểm dân cư và định mức cấp đất ở của địa phương. Diện tích đất ở của điểm dân cư cần xây dựng mới được tính theo công thức:

$$P_1 = H * D$$

Trong đó: P_1 : diện tích đất ở của điểm dân cư.

H: số hộ của điểm dân cư.

D: định mức cấp đất ở của địa phương.



* Diện tích đất công trình công cộng và cây xanh

Diện tích đất công trình công cộng và cây xanh của điểm dân cư phụ thuộc vào số dân của điểm dân cư và định mức đất công trình công cộng và cây xanh trên một người dân. Diện tích đất công trình công cộng và cây xanh của điểm dân cư cần xây dựng mới được tính theo công thức:

$$P_2 = N \cdot \sum R$$

Trong đó:

P_2 : diện tích đất công trình công cộng và cây xanh của điểm dân cư.

N : số dân của điểm dân cư cần xây dựng mới ở năm quy hoạch.

R : định mức diện tích các công trình công cộng và cây xanh cho một người dân.

* Diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất

Diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất của điểm dân cư phụ thuộc vào quy mô và định mức diện tích đất dành cho một đơn vị tính của các công trình sản xuất cần xây dựng. Diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất của điểm dân cư cần xây dựng mới được tính theo công thức sau:

$$P_3 = \sum (m \cdot Q) + \sum B$$

Trong đó:

P_3 : diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất.

m : số đơn vị tính cho công trình sản xuất (tổng sản phẩm, con gia súc...).

Q : định mức diện tích cho một đơn vị tính.

B : diện tích xây dựng loại công trình phục vụ cho cụm xã nằm trong ranh giới điểm dân cư.

* Diện tích xây dựng đường đi và hệ thống thoát nước trong điểm dân cư

Diện tích xây dựng đường đi và hệ thống thoát nước trong điểm dân cư được lấy bằng 10 -15% tổng diện tích xây dựng khu ở, khu sản xuất và khu hành chính phúc lợi công cộng.

Bảng 5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)
Đất ở xây dựng công trình nhà ở	≥ 25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	≥ 5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
Đất cây xanh công cộng	≥ 2

Nguồn: Thông tư Số: 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn về kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

5.2.4.2. Xác định vị trí xây dựng điểm dân cư mới

Các điểm dân cư mới sẽ được xây dựng trong trường hợp khi trên lãnh thổ chưa có hệ thống định cư hoàn chỉnh, chưa có điểm dân cư lớn, tập trung mà có thể chỉ có một số điểm dân cư nhỏ nằm rải rác. Việc xây dựng một điểm dân cư lớn sẽ có lợi hơn là tận dụng những điểm dân cư nhỏ hiện có. Vị trí được chọn để xây dựng một điểm dân cư mới phải nằm ngoài những khu vực sau:



- Khu vực có môi trường bị ô nhiễm do các chất thải công nghiệp hay không đảm bảo vệ sinh, dễ phát sinh dịch bệnh.
- Khu vực có khí hậu xấu như sườn đồi hướng Tây, nơi có gió quẩn, gió xoáy.
- Khu vực có tài nguyên cần khai thác hay trong khu vực khảo cổ.
- Khu vực cấm xây dựng như phạm vi bảo vệ các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, thắng cảnh, khu bảo vệ công trình quốc phòng.
- Khu vực thường xuyên bị ngập lụt quá sâu (hơn 3m).

Vị trí được chọn để xây dựng một điểm dân cư mới phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Phải nằm càng gần trung tâm khu vực mà điểm dân cư quản lý thì càng tốt.
- Phải có vị trí thuận lợi và hệ thống giao thông đảm bảo việc giao lưu thuận tiện với các trung tâm hành chính, kinh tế bên ngoài.
- Phải không gây trở ngại cho sản xuất nông nghiệp.
- Phải có địa hình cao ráo, thoáng mát, thoát nước tốt, cảnh quan đẹp.
- Phải có nguồn nước chất lượng tốt và đủ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của nhân dân.
- Phải đáp ứng các yêu cầu về xây dựng và kiến trúc.
- Phù hợp với phong tục tập quán dân tộc.
- Phải là đất hoang hóa, không sản xuất nông nghiệp được hoặc có nhưng kém hiệu quả.
- Nếu điểm dân cư được bố trí kết hợp với các trung tâm sản xuất (trại chăn nuôi, kho tàng, xưởng sửa chữa cơ khí, xưởng chế biến) thì điểm dân cư phải bố trí ở địa hình cao hơn, ở phía trên theo dòng chảy của sông suối, ở phía trước hướng gió so với các khu vực sản xuất.

5.2.5. Thiết kế quy hoạch mặt bằng điểm dân cư nông thôn

Việc quy hoạch mặt bằng điểm dân cư phải được trình bày dưới dạng một đồ án thiết kế quy hoạch mặt bằng chi tiết với tỷ lệ bản đồ thích hợp (1/1000 hoặc 1/2000). Nội dung của công tác quy hoạch mặt bằng điểm dân cư bao gồm:

- Phân khu chức năng trong điểm dân cư.
- Thiết kế mạng lưới đường đi.
- Bố trí các công trình kiến trúc trong khu ở và khu làm việc.
- Bố trí các khu trồng cây xanh.
- Bố trí các hệ thống cung cấp điện, thông tin, cấp thoát nước.

5.2.5.1. Phân khu chức năng trong điểm dân cư

Điểm dân cư nông thôn thường gồm các khu chức năng cơ bản sau:

- Khu ở (gồm lô đất ở gia đình và các công trình phục vụ trong thôn, xóm).
- Khu trung tâm (hành chính, dịch vụ-thương mại, văn hóa-thể thao).
- Các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các công trình hạ tầng xã hội.
- Cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp (nếu có).
- Khu dành cho sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và các mục đích khác.

Việc phân khu chức năng trong điểm dân cư nông thôn cần đáp ứng các yêu cầu sau:



- Sử dụng tiết kiệm đất đai và sử dụng hiệu quả các công trình hạ tầng.
- Thuận tiện cho giao thông, sản xuất, sinh hoạt.
- Bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.
- Tận dụng địa hình, cảnh quan tự nhiên.
- Phù hợp với bản sắc văn hóa từng vùng.
- Phù hợp với các đặc điểm cụ thể của địa phương về tập quán định cư, tập quán sản xuất, mức độ và khả năng phát triển kinh tế...

5.2.5.2. Thiết kế mạng lưới đường trong điểm dân cư

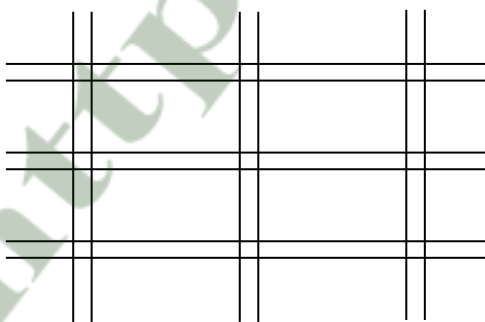
Trong phạm vi mỗi điểm dân cư có hai loại đường, bao gồm:

- Đường chính: là đường nối điểm dân cư với bên ngoài, nối các khu vực chính của điểm dân cư với nhau và là trục đường chủ yếu của điểm dân cư.
- Đường nhánh và ngõ: là các đoạn đường phân chia khu ở thành các cụm, khối và đường nhỏ dẫn đến các hộ gia đình. Đây là phần phát triển tiếp theo của đường chính để tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh.

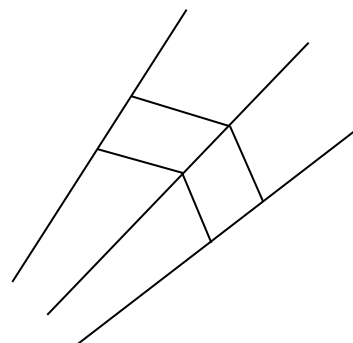
Khi bố trí mạng lưới giao thông trong điểm dân cư phải thỏa mãn những yêu cầu sau:

- Phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường huyện, đường tỉnh. Tận dụng tối đa hệ thống sông ngòi, kênh rạch tổ chức mạng lưới đường thủy phục vụ vận chuyển hàng hóa và hành khách.
- Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến.
- Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù hợp phương tiện vận chuyển.
- Hạn chế đến mức thấp nhất việc xâm phạm vào đất nông nghiệp.
- Hệ thống đường cao phải tạo điều kiện để xây dựng một quần thể kiến trúc đẹp trong điểm dân cư.

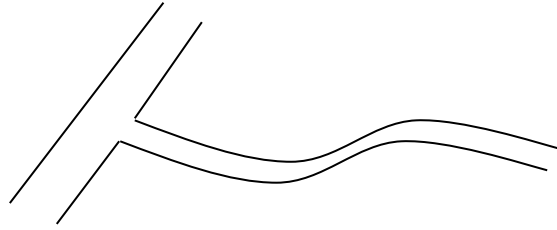
Tùy thuộc vào điều kiện địa hình, địa vật, quy mô các công trình mà có thể chọn các giải pháp bố trí đường khác nhau như bố trí theo kiểu bàn cờ, kiểu rẽ quạt và kiểu tự do...



Hình 5.1. Bố trí đường giao thông theo kiểu ô bàn cờ



Hình 5.2. Bố trí đường giao thông theo kiểu rẽ quạt



Hình 5.3. Bố trí đường giao thông theo kiểu tự do

Kiểu bố trí đường theo hình rẽ quạt có ưu điểm nổi bật là rút ngắn khoảng cách đi lại, song giao thông không thuận lợi lắm, khó bố trí công trình trong mỗi lô.

Kiểu bố trí tự do là kiểu bố trí trong đó có thể bố trí đường thẳng hoặc cong tùy ý, uốn lượn theo các yếu tố địa hình, địa vật. Kiểu bố trí này linh hoạt, thích hợp trong điều kiện địa hình phức tạp, song có nhược điểm là khó bố trí công trình kiến trúc.

Thông thường, người ta chọn phương án hỗn hợp, trong đó khu ở nên bố trí ở địa hình bằng phẳng theo kiểu ô bàn cờ. Khu trung tâm nên bố trí theo kiểu rẽ quạt, còn các khu vực phức tạp nên bố trí theo kiểu tự do.

Một điều cần lưu ý là đường có độ dốc càng nhỏ càng tốt. Tại các ngã ba, ngã tư cần có tầm nhìn an toàn cho phương tiện giao thông. Mặt cắt ngang của đường phải đảm bảo đủ rộng để bố trí rãnh thoát nước và hệ thống cây xanh hai bên đường.

5.2.5.3. Quy hoạch khu ở, khu trung tâm xã và các công trình công cộng

*** Quy hoạch khu ở**

Trong điểm dân cư, khu vực bố trí khu vực nhà ở của các hộ gia đình thường chiếm tỷ lệ lớn nhất trong số các khu vực thuộc điểm dân cư. Khi bố trí khu ở phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Khu ở có diện tích đủ rộng để bố trí nhà ở độc lập cho từng hộ gia đình, theo định mức quy định của Nhà nước.

- Quy hoạch khu ở phải gắn với việc tổ chức các công trình hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, chợ... nhằm đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu của người dân và tổ chức hiệu quả các công trình hạ tầng xã hội.

- Mỗi hộ gia đình phải có đường đi độc lập.

- Khoảng cách từ nhà ở (chỉ có chức năng ở) tới các khu chăn nuôi, sản xuất tiểu thủ công nghiệp phải đảm bảo > 200 m.

- Giữa các hộ gia đình và các loại đất sử dụng khác phải có ranh giới rõ ràng, dễ nhận biết.

- Khu vực ở phải có địa hình cao, thoát nước tốt, nền đất đáp ứng yêu cầu xây dựng và kiến trúc.

- Nên bố trí cạnh ngắn của lô đất giáp với đường đi chung để giảm diện tích đường đi chung và tiết kiệm đường ống kỹ thuật.

- Phải đảm bảo điều kiện vệ sinh phòng bệnh, phòng dịch

Mỗi lô đất gia đình gồm có đất dành cho nhà ở chính, công trình phụ, sân, vườn ao...

Khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình phải đảm bảo thuận tiện cho sinh hoạt và sản xuất. Đất cần được bố trí gọn vào một góc của lô đất, gần đường đi chung để thuận tiện cho việc đi



lại, đồng thời tạo bộ mặt kiến trúc cho thôn xóm. Chuồng chăn nuôi, nhà vệ sinh cần đặt cuối hướng gió so với nhà chính và ở nơi kín đáo. Nên bố trí cạnh ngắn của lô đất giáp với đường đi chung để giảm diện tích đường đi chung và tiết kiệm đường ống kỹ thuật.

*** Quy hoạch khu trung tâm xã và các công trình công cộng**

Tùy thuộc vào điều kiện của từng địa phương, mỗi xã có thể có trung tâm chính và trung tâm phụ. Khi quy hoạch khu trung tâm xã, cần đáp ứng các yêu cầu sau:

- Trung tâm xã nằm trên đường trục chính của xã, đảm bảo sự liên hệ thuận tiện đến các điểm dân cư trong xã và với bên ngoài.

- Khu trung tâm xã có thể được kết hợp với khu di tích lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng của địa phương (nếu có).

- Tại khu trung tâm xã được bố trí các công trình quan trọng như:

+ Trụ sở làm việc của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, công an, xã đội, các đoàn thể.

+ Các công trình công cộng cấp xã: nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế xã, trung tâm văn hóa, sân thể thao, chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, điểm phục vụ bưu chính viễn thông;

+ Các xã có quy mô dân số $\geq 20\ 000$ dân, phải quy hoạch trường trung học phổ thông.

Với tính chất phục vụ chung cho cộng đồng, do vậy việc bố trí vị trí tương quan giữa các công trình trong trung tâm xã cần được nghiên cứu đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Trụ sở cơ quan xã phải bố trí tập trung thành một khu vực để thuận lợi cho việc sử dụng và tiết kiệm đất.

- Địa điểm bố trí cần đảm bảo đáp ứng yêu cầu hoạt động của bản thân công trình.

- Địa điểm bố trí các công trình công cộng cần đảm bảo không gây ra ảnh hưởng bất lợi với khu vực xung quanh.

5.2.5.4. Bố trí khu trồng cây xanh

Cây xanh trong điểm dân cư có vai trò vô cùng quan trọng. Cây xanh là bộ lọc không khí tự nhiên (lọc bụi, khí độc, tiếng ồn, mùi xú uế), đóng vai trò điều tiết tiểu khí hậu. Ngoài ra, cây xanh còn tạo nên cảnh quan đẹp và là nguồn cung cấp các loại sản phẩm như hoa, quả, gỗ. Với vai trò vô cùng quan trọng như vậy nên cây xanh là một bộ phận không thể thiếu của cảnh quan kiến trúc của điểm dân cư.

Việc bố trí đất trồng cây xanh trong điểm dân cư cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Phải bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hóa lịch sử, tôn giáo;

- Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã;

- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, trường mầm non, cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí;

- Bố trí cây xanh trong khoảng cách ly của cụm công nghiệp.

5.2.5.5. Bố trí hệ thống điện và cấp thoát nước

*** Bố trí hệ thống điện**



Hệ thống cấp điện cho các điểm dân cư được thiết kế căn cứ vào khả năng điện khí hóa cho từng vùng. Cần tận dụng các nguồn năng lực khác như năng lượng mặt trời, gió, đặc biệt là thủy điện nhỏ. Quy hoạch tuyến điện trong điểm dân cư phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch giao thông và kiến trúc, không được để đường dây đi qua nơi chứa chất dễ cháy nổ. Hệ thống điện phục vụ sản xuất và sinh hoạt trong điểm dân cư nông thôn bao gồm đường dây cao thế (35KV, 10KV hoặc 6KV), các trạm biến áp và đường dây hạ thế.

Đường dây cao thế cần được bố trí đến từng điểm dân cư. Tại mỗi điểm dân cư cần có một trạm biến áp với công suất đủ đáp ứng nhu cầu phục vụ sản xuất và sinh hoạt có tính đến khả năng phát triển trong tương lai của điểm dân cư. Khi phân bố đất đai phục vụ cho việc bố trí đường dây cao thế và các trạm biến áp cần chú ý đến các yêu cầu sau:

- Khu vực đất dùng để bố trí trạm biến thế phải đặt ở trung độ các hộ dùng điện hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, đặt đường dây ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho việc sản xuất và sinh hoạt. Trường hợp trạm biến thế được đặt ở nơi có nhiều cây cối thì phải tạo khoảng trống xung quanh cách tường rào bảo vệ ít nhất là 2m để khi cây đổ không làm ảnh hưởng đến các thiết bị.

- Hệ thống đường dây 6 KV, 10 KV, 15 KV, 20 KV cần bám theo trục đường bộ, ít vượt ao, hồ, đường giao thông lớn, khu ở và tránh vượt qua các công trình công cộng, công trình sản xuất. Nếu đi qua kênh mương, ruộng phải có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc đất lở.

Hệ thống đường dây hạ thế (220V) phải được bố trí tới từng hộ gia đình với khoảng cách ngắn nhất, đảm bảo an toàn và thuận tiện cho quản lý và sử dụng điện, chi phí xây dựng cơ bản là thấp nhất.

*** Bố trí hệ thống cấp nước**

Nhu cầu về nước trong các điểm dân cư bao gồm các loại sau:

- Nước dùng trong sinh hoạt.
- Nước dùng cho các trại chăn nuôi gia súc, gia cầm.
- Nước dùng cho các cơ sở sản xuất, chế biến nông sản và các hoạt động công nghiệp khác.

Tiêu chuẩn nước dùng cho sinh hoạt, ăn uống khi lập dự án quy hoạch cấp nước tập trung như sau:

- Nước cấp cho sinh hoạt: trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo tối thiểu 60 lít/người/ngày đêm; trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo tối thiểu 40lít/người/ngày đêm.
- Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình $\geq 8\%$ lượng nước cấp cho sinh hoạt.

Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể và khả năng kinh tế có thể chọn một trong số những giải pháp cấp nước như đào giếng khơi, khoan giếng, xây dựng hệ thống nước máy, sử dụng nguồn nước mặt tự nhiên.

*** Bố trí hệ thống thoát nước**

Trong các điểm dân cư phải có hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt. Cần tận dụng thoát nước tự nhiên bằng ao hồ, kênh, rạch. Các ao hồ này phải thông với nhau để tiêu nước ứ đọng. Hệ thống thoát nước ở điểm dân cư bao gồm thoát nước mưa bề mặt, thoát nước ngầm và xử lý nước thải của các doanh nghiệp công nghiệp và trại chăn nuôi. Để tiêu nước bề



mặt có thể bố trí thông mương rãnh thoát nước hồ hoặc kiểu công rãnh ngầm. Để hạ thấp mực nước ngầm, có thể xây dựng hệ thống ống ngầm tiêu nước, hoặc khoan các giếng tiêu nước. Nước thải từ các cơ sở sản xuất công nghiệp và trại chăn nuôi cần được xử lý, lọc sạch trước khi đổ ra nguồn nước tự nhiên để tránh gây ô nhiễm nước, ô nhiễm đất.

5.3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

5.3.1. Xác định nhu cầu diện tích đất phi nông nghiệp

Sự phát triển kinh tế-xã hội đòi hỏi phải xây dựng những công trình công nghiệp, giao thông vận tải, hệ thống thủy lợi, năng lượng, các công trình y tế, giáo dục, các công trình phục vụ nhu cầu an ninh quốc phòng, các khu bảo tồn lịch sử và văn hóa, các khu danh lam thắng cảnh. Để xác định nhu cầu diện tích đất cấp cho các mục đích này cần dựa vào các căn cứ sau:

- Yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Định mức sử dụng đất theo tiêu chuẩn Nhà nước hiện hành đối với từng loại công trình.

- Mật độ xây dựng:

$$M_x = \sum \frac{P_x}{P_t} * 100 (\%)$$

Trong đó:

M_x : mật độ xây dựng (%)

P_x : diện tích xây dựng (m^2).

P_t : tổng diện tích mặt bằng (m^2).

Đại lượng M_x càng lớn chứng tỏ việc sử dụng đất càng tiết kiệm. Trong công nghiệp, M_x giao động từ 17 đến 74%. Đối với các công trình hình tuyến (đường sắt, đường ô tô, đường ống), diện tích này được xác định tùy theo vị trí phân bố tuyến (do định mức bề rộng tuyến phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của địa hình, địa vật), do vậy cần xây dựng nhiều phương án khác nhau để lựa chọn.

5.3.2. Nguyên tắc phân bố đất phi nông nghiệp

Khi phân bố đất phi nông nghiệp phải tuân theo nguyên tắc sau:

- Ưu tiên cho nông nghiệp, thể hiện ở những quy định sau:
 - + Tất cả những diện tích đất có thể sử dụng được vào mục đích nông nghiệp trước hết phải dành cho nông nghiệp. Đối với các mục đích phi nông nghiệp chỉ giao những diện tích không sử dụng được hoặc sử dụng trong nông nghiệp có hiệu quả thấp.
 - + Việc lấy đất nông nghiệp (đặc biệt là đất canh tác) vào mục đích phi nông nghiệp chỉ giải quyết trong những trường hợp đặc biệt và phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Sử dụng hợp lý, tiết kiệm, bảo vệ đất.
- Phải đáp ứng được các yêu cầu hoạt động của bản thân công trình.
- Không gây ra những ảnh hưởng bất lợi đến môi trường và các khu vực sử dụng đất lân cận.



5.3.3. Căn cứ phân bố đất phi nông nghiệp

Mỗi loại đất phi nông nghiệp có vai trò, ý nghĩa, tầm quan trọng, đặc điểm và tính chất sử dụng khác nhau. Tuy nhiên, khi phân bố đất phi nông nghiệp cần dựa vào các căn cứ sau:

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội.
- Phương án quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.
- Luận chứng kinh tế kỹ thuật của từng hạng mục công trình.
- Đặc điểm về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương.

5.3.4. Xác định các thiệt hại của việc quy hoạch đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp và các biện pháp khắc phục

** Các thiệt hại do việc trung dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp gây nên*

Việc trung dụng đất cho nhu cầu phi nông nghiệp có thể gây ra các hậu quả sau:

- Thiệt hại đối với sản xuất nông nghiệp: đó là phần diện tích đất nông nghiệp bị mất đi do bị chuyển đổi sang sử dụng vào các mục đích phi nông nghiệp. Việc chuyển đổi này gây ra những ảnh hưởng rất lớn cho quốc gia và địa phương trong việc đảm bảo an ninh lương thực để ổn định xã hội.

- Thiệt hại đối với chủ sử dụng đất bị trung dụng đất: khoản thiệt hại này có thể bao gồm:

- + Quyền sử dụng đối với diện tích đất bị thu hồi
- + Nhà cửa công trình trên đất bị thu hồi.
- + Nhà cửa công trình nằm ngoài khu đất bị thu hồi nhưng không tiếp tục sử dụng được nữa do ảnh hưởng của công trình.
- + Giá trị hoa lợi trên diện tích bị thu hồi.
- + Chi phí đã đầu tư chưa sử dụng hết.
- Ảnh hưởng xấu đến lãnh thổ lân cận:
 - + Ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của người dân.
 - + Ảnh hưởng đến việc sử dụng vùng đất lân cận.
 - + Gây khó khăn về mặt giao thông.
 - + Làm giảm chất lượng đất (gây ô nhiễm, ngập úng, khô hạn, xói mòn...).

Cần áp dụng các biện pháp ngăn ngừa, hạn chế và xử lý những ảnh hưởng xấu liên quan đến việc giao đất để xây dựng các công trình đó.

** Những giải pháp khắc phục*

- Giải pháp kinh tế

- + Xác định rõ giá trị kinh tế của mảnh đất, tính giá trị đền bù hợp lý khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Giá trị đền bù bao gồm cả giá trị thiệt hại hữu hình (đất đai, tài sản trên đất) và giá trị thiệt hại vô hình (những lợi ích khác mà người sử dụng bị mất đi khi bị thu hồi đất như khả năng tiếp cận các công trình cơ sở hạ tầng) đảm bảo cho người bị thu hồi đất có khả năng tạo lập nơi ở mới, hoặc có khả năng khai hoang đất mới để đưa vào sản xuất cũng như có khả năng để chuyển sang ngành nghề mới.

+ Quy hoạch khu tái định cư với các điều kiện về đất đai và môi trường sống đảm bảo để người dân nhanh chóng ổn định đời sống và sản xuất.

+ Hỗ trợ về vốn để phát triển sản xuất, phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.



+ Tạo điều kiện cho người dân có cơ hội chuyển đổi nghề nghiệp thông qua các khóa đào tạo nghề phù hợp.

- Giải pháp về kỹ thuật

+ Cần có các biện pháp cụ thể để đảm bảo vệ lớp đất mặt trên diện tích đất bị trung dụng sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

+ Đối với các khu vực đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn như đất khai thác khoáng sản, đất sản xuất nguyên vật liệu xây dựng, khi sử dụng cần có các biện pháp khai thác hợp lý. Sau khi hết thời hạn sử dụng phải có các biện pháp khôi phục, cải tạo cụ thể để trả lại cho sản xuất nông nghiệp hoặc cho các mục đích sử dụng khác.

5.3.5. Xác định các điều kiện sử dụng đất phi nông nghiệp

Đối với các diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cần đặt ra những điều kiện sử dụng đất nhất định, cụ thể:

- Trước khi thu hồi đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, kế hoạch di chuyển và phương án đền bù thiệt hại về đất đai và tài sản gắn liền với đất đó.

- Người đang sử dụng đất bị thu hồi phải chấp hành nghiêm chỉnh quyết định thu hồi đất của Nhà nước, những trường hợp cố ý không thi hành quyết định sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chính quyền địa phương chịu trách nhiệm lập và thực hiện các dự án di dân, giải phóng mặt bằng, tạo điều kiện sinh hoạt cần thiết và ổn định cuộc sống cho người có đất bị thu hồi.

- Tổ chức, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp phải có trách nhiệm sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, gắn với việc bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và môi trường, bảo vệ các di tích lịch sử, văn hóa, không gây ra những ảnh hưởng xấu đến sản xuất và đời sống các vùng lân cận.

5.3.6. Một số quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp

5.3.6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Ý nghĩa của hệ thống giao thông

Giao thông là một nhân tố quan trọng góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội. Kinh nghiệm ở nhiều nước đã chỉ ra rằng, một mạng lưới giao thông được quy hoạch và xây dựng tốt là yếu tố trước tiên để phát triển sản xuất và nâng cao đời sống cho người dân. Điều này được thể hiện ở chỗ:

- Hệ thống giao thông sẽ góp phần giải phóng sức lao động trong khâu vận chuyển sản phẩm, nguyên vật liệu phục vụ đời sống và sản xuất. Tạo điều kiện quản lý tốt số lượng và chất lượng sản phẩm dẫn đến hạ giá thành sản phẩm.

- Hệ thống giao thông là tiền đề cho việc đẩy mạnh giao lưu hàng hóa trong và ngoài khu vực, nhờ vậy sẽ thúc đẩy sản xuất phát triển.

- Hệ thống giao thông hỗ trợ tích cực cho đời sống văn hóa và tinh thần cho người lao động.

Như vậy, hệ thống giao thông nông thôn có ý nghĩa vô cùng quan trọng nên việc xây dựng một mạng lưới giao thông hợp lý trên cơ sở tổ chức lãnh thổ để phân bố lại mạng lưới giao thông thích hợp phục vụ tốt cho sản xuất và đời sống của nhân dân hiện tại trong khu vực đồng thời tạo điều kiện cho công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong tương lai là một vấn đề mang



tính thiết. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng giao thông gắn liền với một quỹ đất không nhỏ, vì vậy, công tác quy hoạch giao thông cần được giải quyết thấu đáo và hợp lý.

b. Một số nguyên tắc và yêu cầu cơ bản trong quy hoạch giao thông

** Nguyên tắc*

Quy hoạch hệ thống giao thông nông thôn phải đảm bảo những nguyên tắc cơ bản sau:

- Chi phí hợp lý nhất

Nguyên tắc này có thể hiểu là xác định một phương án quy hoạch giao thông sao cho chi phí trong khoảng chấp nhận được của điều kiện đầu tư, trong khi đó hiệu quả sử dụng gồm lưu lượng vận chuyển, chất lượng đường, chi phí vận chuyển hàng năm trong điều kiện đó là tốt nhất.

- Sử dụng đất đai hợp lý nhất

Sử dụng đất đai hợp lý nhất có thể hiểu là tiết kiệm đất đai cho cùng một khả năng đáp ứng giao thông. Chọn phương án sử dụng ít đất nông nghiệp, nhất là đất canh tác.

- Quy hoạch từ tổng thể đến cụ thể

Tuyến đường được xây dựng phải đảm bảo khả năng phục vụ cho lãnh thổ lớn, sau đó mới đáp ứng nhu cầu vận chuyển cho từng khu vực nhỏ. Đảm bảo được nguyên tắc này có nghĩa là đã giải quyết được mối quan hệ tổng thể trong vùng. Tận dụng được khả năng phục vụ của tất cả các tuyến đường một cách tối đa, đảm bảo được quá trình vận chuyển một cách tối ưu nhất.

** Yêu cầu*

Từ những nguyên tắc trên, khi tiến hành quy hoạch hệ thống giao thông nông thôn cần chú ý đảm bảo các yêu cầu sau:

- Phải đảm bảo chi phí vận tải thấp nhất và thực hiện kịp thời nhu cầu vận tải. Hệ thống đường cần phân bố theo hướng ngắn nhất giữa các điểm vận chuyển.

- Hệ thống đường chính phải phù hợp với hệ thống giao thông cấp cao hơn và với hệ thống đường đồng (đường cấp thấp hơn) và với các yếu tố tổ chức lãnh thổ.

- Phù hợp yếu tố địa hình, địa vật để có thể bố trí đường theo đường ngắn nhất và tránh được những chướng ngại vật (sông, suối, núi đá, đầm lầy, hồ, ao).

- Sự phân bố đường trục phải tạo điều kiện lãnh thổ tốt nhất để sử dụng hợp lý đất đai. Hạn chế đến mức tối thiểu việc sử dụng đất có hiệu quả kinh tế cao để làm đường. Khi bố trí trục đường cần chú ý đến hiệu quả sử dụng lâu dài, tránh làm đi làm lại. Nên bố trí phù hợp với các yếu tố lãnh thổ (sông, ngòi, mương máng, bờ vùng, bờ thửa), không gây chia cắt đất canh tác.

- Việc phân bố hệ thống đường phải không gây ngập úng cho đất canh tác, không gây tập trung dòng chảy dẫn đến xói mòn, rửa trôi đất.

- Phải đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật về xây dựng đường, hệ thống đường phải đi qua vùng đất có điều kiện địa chất ổn định, tránh đi qua vùng quá cao, quá trũng.

5.3.6.2. Quy hoạch thủy lợi

a. Mục đích, ý nghĩa

Quy hoạch thủy lợi là một trong những biện pháp quan trọng và cơ bản để xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật ở nông thôn, là một trong những khâu then chốt để công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông thôn. Điều kiện tự nhiên của nước ta khá phức tạp, dẫn đến yêu cầu về điều tiết



nước rất cao. Điều này có thể giải quyết được khi có một mạng lưới thủy lợi hợp lý và có hiệu quả cao. Muốn vậy cần thiết phải tiến hành quy hoạch thủy lợi. Quy hoạch thủy lợi sẽ giải quyết tốt vấn đề điều tiết nước mặt và nước ngầm nhằm sử dụng hợp lý, đầy đủ và có hiệu quả nhất đất đai, tiêu úng, chống xói mòn đất kết hợp thủy lợi với thủy điện, thủy sản. Quy hoạch thủy lợi nhằm mục đích:

- Xác định các biện pháp công trình và mối quan hệ giữa các công trình đó, khai thác hợp lý các nguồn nước nhằm phục vụ tốt nhất đời sống và sản xuất.
- Xác định trình tự xây dựng các công trình thủy lợi.
- Đánh giá tổng quát hiệu suất của các biện pháp công trình.

b. Phân loại các công trình thủy lợi

Để tiện lợi cho việc xác định vị trí phân bố, thiết kế xây dựng và quản lý, vận hành, các công trình thủy lợi được phân loại theo chức năng:

- Các công trình đầu mối lấy nước và tiêu nước gồm hồ, đập, cống lấy nước, cống tiêu nước.
- Các công trình bảo vệ sản xuất như đê, kè, đập ngăn mặn.
- Hệ thống công trình phục vụ tưới tiêu như kênh, mương, cống.
- Các công trình thủy lợi bảo vệ đất, chống xói mòn, thau chua, rửa mặn.
- Các công trình thủy lợi đặc biệt như thủy điện, kênh giao thông.

c. Yêu cầu trong quy hoạch thủy lợi

Trong khi quy hoạch thủy lợi, cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Đảm bảo phù hợp với mạng lưới giao thông, thủy lợi trong vùng, trong huyện.
- Đáp ứng đủ đất đai để quy hoạch hệ thống thủy lợi theo đúng các tiêu chuẩn kỹ thuật của từng hạng mục công trình.
- Chống được úng, chống được hạn, giữ ẩm, cải tạo đất, cải tạo tiểu khí hậu.
- Tưới tiêu khoa học, tiết kiệm nước, sử dụng hợp lý các nguồn nước.
- Ưu tiên nước dành cho sinh hoạt, các công trình thí nghiệm, các ngành sản xuất chính, rồi mới tới các nhu cầu khác.
- Bảo vệ tốt các nguồn nước, chống ô nhiễm nguồn nước và môi trường.

5.3.6.3. Quy hoạch đất cơ sở y tế

Đất xây dựng cơ sở y tế là đất xây dựng các công trình về y tế, bao gồm: Trạm y tế, bệnh viện đa khoa, bệnh viện chuyên khoa (cấp huyện, cấp tỉnh, cấp Trung ương), phòng khám đa khoa khu vực, trung tâm y tế dự phòng, bệnh viện y học cổ truyền.

Thông thường, diện tích chiếm đất của cơ sở y tế thường rất nhỏ, chỉ khoảng vài trăm đến vài nghìn m². Tuy nhiên, đây là công trình giữ vai trò rất quan trọng trong việc chăm sóc sức khỏe cho người dân địa phương. Do vậy, khi phân bố đất đai để xây dựng công trình y tế cần chú ý đảm bảo các yêu cầu cơ bản sau:

- Công trình y tế được đặt tại khu vực trung tâm nơi có sự thuận lợi về hệ thống giao thông.
- Vị trí quy hoạch cơ sở y tế phải đảm bảo cho xe cứu thương đi vào tận nơi khi cần thiết.
- Công trình y tế cần đặt tại nơi yên tĩnh, cao ráo, thoáng mát, có nguồn nước tốt và liên hệ thuận tiện với khu ở.



- Phải đảm bảo về an toàn vệ sinh phòng bệnh.
- Đảm bảo quy mô diện tích đất đai đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

Bảng 5.2. Định mức sử dụng đất cơ sở y tế theo công trình

Loại công trình/đơn vị hành chính	Định mức sử dụng đất		
	Quy mô dân số (nghìn người)	Quy mô (giường bệnh)	Diện tích công trình (1.000 m ²)
1. Cấp xã			
Trạm y tế		5 - 7	0,5 - 2,0
2. Cấp huyện			
Bệnh viện đa khoa	<100	50 - <100	10,0 - 20,0
	≥100	100 - 200	25,0 - 30,0
Phòng khám đa khoa khu vực	20 - 30	6 - 15	1,8 - 2,4
Trung tâm y tế dự phòng			1,0 - 1,5
3. Cấp tỉnh			
Bệnh viện đa khoa	<1.000	250 - <350	27,0 - 31,5
	1.000 - 1.500	350 - 500	31,5 - 42,0
	>1.500	>500	42,0 - 44,0
Bệnh viện chuyên khoa	2.000 - 4.000	250 - 500	27,0 - 36,0
Bệnh viện y học cổ truyền	<1.000	100 - <150	20,0 - 25,0
	1.000 - 1.500	150 - <250	25,0 - 27,0
	>1.500	250 - 350	27,0 - 31,5
4. Cấp Trung ương			
Bệnh viện đa khoa		500 - 1.500	42,0 - 345,0
Bệnh viện chuyên khoa		250 - 1.200	27,0 - 300,0

Nguồn: Thông tư 01/2017/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Bảng 5.3. Định mức sử dụng đất cơ sở y tế theo người

Đơn vị tính: m²/người

STT	Phân theo vùng	Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh
		Đồng bằng	Miền núi	Đồng bằng	Miền núi	
1	Trung du miền núi phía Bắc	0,25 - 0,32	0,33 - 0,35	0,62 - 0,77	0,79 - 0,84	0,96 - 1,34
2	Đồng bằng sông Hồng	0,18 - 0,20	0,18 - 0,20	0,45 - 0,50	0,45 - 0,50	0,55 - 0,75
3	Bắc Trung bộ	0,21 - 0,25	0,28 - 0,31	0,58 - 0,70	0,76 - 0,83	0,85 - 0,95
4	Duyên hải Nam Trung bộ	0,20 - 0,25	0,26 - 0,29	0,48 - 0,70	0,58 - 0,71	0,74 - 0,90
5	Tây Nguyên	0,23 - 0,25	0,30 - 0,32	0,60 - 0,70	0,79 - 0,84	0,90 - 1,10
6	Đông Nam bộ	0,15 - 0,18	0,15 - 0,18	0,30 - 0,55	0,30 - 0,55	0,60 - 0,75
7	Đồng bằng sông Cửu Long	0,16 - 0,20	0,16 - 0,20	0,34 - 0,57	0,34 - 0,77	0,63 - 0,80

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao



5.3.6.4. Quy hoạch đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở của cơ quan, tổ chức không phải là tổ chức kinh tế và đất xây dựng các công trình sự nghiệp. Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp bao gồm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của Nhà nước và đất trụ sở khác. Trong đó, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của Nhà nước là đất xây dựng trụ sở của các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công và đất xây dựng công trình sự nghiệp của Nhà nước. Đất trụ sở khác là đất xây dựng trụ sở của các tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp.

Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp trên địa bàn xã là đất để xây dựng trụ sở xã với các công trình như trụ sở Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và các tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội của xã (Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên, Hội Cựu Chiến binh, Mặt trận Tổ quốc), Công an, Xã đội, Văn phòng - Thống kê, Địa chính - Xây dựng, Tài chính - Kế toán - Thuế. Tư pháp - Hộ tịch. Văn hoá - Xã hội. Khi quy hoạch đất để bố trí xây dựng công trình này cần chú ý đảm bảo các yêu cầu sau:

- Trụ sở xã được xây dựng tập trung ở trung tâm xã, thuận tiện giao thông và thuận tiện cho các hoạt động đối nội, đối ngoại.

- Trụ sở Hội đồng nhân dân xã, Ủy ban nhân dân xã và các cơ quan trực thuộc, trụ sở Đảng ủy xã và các đoàn thể quần chúng cần được bố trí tập trung để thuận lợi cho giao dịch và tiết kiệm đất.

- Vị trí bố trí phải tương đối yên tĩnh để đảm bảo tính nghiêm túc của công trình.

- Diện tích đất trụ sở cơ quan xã tối thiểu là 1.000m².

- Định mức diện tích sử dụng trụ sở làm việc của trụ sở cơ quan xã được quy định tối đa theo từng khu vực như sau:

- + Khu vực đồng bằng, trung du: ≤ 500 m².

- + Khu vực miền núi, hải đảo: ≤ 400 m².

5.3.6.5. Quy hoạch đất cơ sở giáo dục- đào tạo

Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất xây dựng các công trình giáo dục và đào tạo, bao gồm: Trường mầm non, trường tiểu học, trường phổ thông dân tộc bán trú, trường trung học cơ sở, trường trung học cơ sở dân tộc nội trú, trường trung học phổ thông, trường trung học phổ thông dân tộc nội trú, trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên, trung tâm giáo dục nghề, trường trung cấp nghề, trường cao đẳng nghề, trường cao đẳng trường đại học. Khi quy hoạch đất để xây dựng các công trình này cần chú ý đảm bảo các yêu cầu sau:

- Mỗi xã phải quy hoạch xây dựng nhà trẻ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, được bố trí đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu của người dân và đóng góp xây dựng bộ mặt cho khu trung tâm xã, thôn.

- Ở những vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, có thể chia thành các điểm trường, bố trí tại các địa điểm khác nhau trên địa bàn xã.

- Khu vực xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo phải đảm bảo yên tĩnh, có điều kiện vệ sinh tốt, bảo đảm học sinh đi lại được an toàn và thuận tiện.

- Đảm bảo đủ diện tích để xây dựng công trình.



Bảng 5.4. Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo theo công trình

STT	Tên công trình	Định mức sử dụng đất					
		Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh Diện tích công trình (1.000 m ²)	Cấp Trung ương Diện tích công trình (1.000 m ²)
		Quy mô dân số (nghìn người)	Diện tích công trình (1.000 m ²)	Quy mô dân số (nghìn người)	Diện tích công trình (1.000 m ²)		
1	Trường mầm non	<5	2,0 - <3,0				
		5 - 10	3,0 - <5,0				
		>10	5,0 - 7,0				
2	Trường tiểu học	<5	2,0 - <3,5				
		5 - 10	3,5 - <7,5				
		>10	7,5 - 10,0				
3	Trường PT dân tộc bán trú		5,0 - 10,0				
4	Trường trung học cơ sở	<5	2,0 - <3,5				
		5 - 10	3,5 - <7,5				
		>10	7,5 - 10,0				
5	Trường THCS dân tộc nội trú				10,0 - 30,0		
6	Trường trung học phổ thông			<50	10,0 - 25,0		
				≥50	25,0 - 45,0		
7	Trường THPT dân tộc nội trú					40,0 - 60,0	
8	Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên				10,5 - 31,0		
9	Trung tâm giáo dục nghề nghiệp					5,0 - 30,0	
10	Trường TC nghề					10,0 - 50,0	
11	Trường CĐ nghề					20,0 - 65,0	
12	Trường cao đẳng						30,0 - 75,0
13	Trường đại học						50,0 - 240,0

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao



Bảng 5.5. Định mức sử dụng đất cơ sở giáo dục, đào tạo theo tính theo người

TT	Phân theo cấp học	Định mức sử dụng đất (m ² /người)					
		Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh	
		Nông thôn	Đô thị	Nông thôn	Đô thị	Nông thôn	Đô thị
1	Trường mầm non	0,60	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40
2	Trường tiểu học	0,80 - 1,00	0,60 - 0,80	0,80 - 1,00	0,60 - 0,80	0,80 - 1,00	0,60 - 0,80
3	Trường PT dân tộc bán trú	0,90 - 1,00	0,70 - 0,80	0,90 - 1,00	0,70 - 0,80	0,90 - 1,00	0,70 - 0,80
4	Trường THCS	0,90 - 1,10	0,70 - 0,90	0,90 - 1,10	0,70 - 0,90	0,90 - 1,10	0,70 - 0,90
5	Trường THCS dân tộc nội trú			0,90 - 1,05	0,55 - 0,80	0,90 - 1,05	0,55 - 0,80
6	Trường THPT			0,85 - 1,00	0,50 - 0,75	0,85 - 1,00	0,50 - 0,75
7	Trường THPT dân tộc nội trú					0,90 - 1,05	0,55 - 0,80
8	Trung tâm GD nghề nghiệp - GD thường xuyên			0,55 - 0,75	0,35 - 0,55	0,55 - 0,75	0,35 - 0,55
9	Trung tâm giáo dục nghề nghiệp					0,05 - 0,07	0,03 - 0,05
10	Trường trung cấp nghề					0,60 - 0,75	0,50 - 0,65
11	Trường CĐ nghề					0,65 - 0,80	0,45 - 0,65

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao

5.3.6.6. Quy hoạch đất cơ sở văn hóa

Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất xây dựng các công trình về văn hóa, bao gồm: Trung tâm văn hóa, cung thiếu nhi hoặc nhà thiếu nhi hoặc trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, cung văn hóa lao động hoặc nhà văn hóa lao động, rạp chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, nhà triển lãm văn học nghệ thuật, nhà bảo tàng, quảng trường, thư viện, nhà văn hóa thôn, hội trường thôn, trụ sở thôn, câu lạc bộ thôn. Khi bố trí đất để xây dựng các công trình này cần chú ý đáp ứng các yêu cầu sau:

- Nhà văn hóa phải được bố trí ở những nơi thuận tiện cho người dân đến sử dụng.
- Có bán kính phục vụ ≤ 5 km.
- Đảm bảo đủ diện tích để xây dựng.



Bảng 5.6. Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa theo công trình

STT	Tên công trình	Định mức sử dụng đất						
		Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh		Cấp trung ương
		Quy mô dân số (nghìn người)	Diện tích công trình (1.000m ²)	Quy mô dân số (nghìn người)	Diện tích công trình (1.000m ²)	Quy mô dân số (nghìn người)	Diện tích công trình (1.000m ²)	Diện tích công trình (1.000m ²)
1	Hội trường thôn, trụ sở thôn, câu lạc bộ thôn		0,05 - 1,0					
2	Nhà văn hóa thôn		0,2 - 0,5					
3	Trung tâm văn hóa	<5	0,5 - 1,0	<100	2,5 - 5,0	<1.000	5,0 - 10,0	
		>5	1,0 - 3,0	≥100	5,0 - 10,0	≥1.000	10,0 - 15,0	
4	Cung thiếu nhi hoặc nhà thiếu nhi hoặc Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi			<100	2,5 - 3,0	<1.000	5,0	
				100 - 150	3,0 - 4,0	1.000 - 1.500	5,0 - 7,5	
				>150	4,0-5,0	>1.500	7,5 - 10,0	
5	Cung văn hóa lao động hoặc nhà văn hóa lao động			<100	2,5 - 3,0	<1.000	5,0	
				100 - 150	3,0 - 4,0	1.000 - 1.500	5,0 - 7,5	
				>150	4,0 - 5,0	>1.500	7,5 - 10,0	
6	Rạp chiếu phim				1,5 - 3,0		5,0 - 10,0	10,0 - 15,0
7	Rạp xiếc						10,0 - 15,0	10,0 - 15,0
8	Nhà hát						10,0 - 20,0	15,0 - 25,0
9	Nhà triển lãm văn học nghệ thuật						1,0 - 1,5	20,0 - 25,0
10	Nhà bảo tàng						20,0 - 25,0	20,0 - 25,0
11	Quảng trường					<1.000	10,0 - 15,0	
						>1.000	15,0 - 20,0	
12	Thư viện				0,5 - 1,0		7,0 - 14,0	10,0 - 15,0

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao



Bảng 5.6. Định mức sử dụng đất cơ sở văn hóa theo người

TT	Phân theo vùng	Định mức sử dụng đất (m ² /người)				
		Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh
		Đồng bằng	Miền núi	Đồng bằng	Miền núi	
1	Trung du miền núi phía Bắc	0,52 - 0,57	0,34 - 0,52	0,12 - 0,17	0,15 - 0,23	0,25 - 0,40
2	Đồng bằng sông Hồng	0,34 - 0,41	0,19 - 0,34	0,08 - 0,14	0,08 - 0,14	0,14 - 0,25
3	Bắc Trung bộ	0,40 - 0,51	0,29 - 0,40	0,09 - 0,13	0,12 - 0,17	0,18 - 0,27
4	Duyên hải Nam Trung bộ	0,27 - 0,46	0,16 - 0,27	0,09 - 0,13	0,12 - 0,17	0,18 - 0,28
5	Tây Nguyên	0,50 - 0,65	0,21 - 0,50	0,08 - 0,15	0,12 - 0,21	0,19 - 0,31
6	Đông Nam bộ	0,25 - 0,45	0,12 - 0,25	0,06 - 0,12	0,06 - 0,12	0,11 - 0,22
7	Đồng bằng sông Cửu Long	0,28 - 0,35	0,18 - 0,28	0,08 - 0,17	0,08 - 0,17	0,15 - 0,29

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao

5.3.6.7. Quy hoạch đất cơ sở thể dục thể thao

Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao là đất xây dựng các công trình thể dục thể thao, bao gồm: Sân tập thể thao đơn giản, sân vận động, cơ sở thể dục thể thao, nhà thi đấu và nhà tập luyện đa năng, bể bơi, khu liên hợp thể thao hoặc trung tâm thể thao cấp tỉnh, cấp vùng. Việc quy hoạch đất để xây dựng các công trình này cần chú ý đến các vấn đề sau:

- Bố trí ở những nơi bằng phẳng, địa hình cao ráo, dễ thoát nước.
- Địa điểm bố trí phải thuận lợi về giao thông và dễ tiếp cận để sử dụng.
- Khu vực đất bố trí nên có địa thế quay theo hướng Bắc - Nam.
- Đảm bảo đủ diện tích đất để xây dựng công trình theo tiêu chuẩn quy định.

Bảng 5.8. Định mức sử dụng đất cơ sở thể dục, thể thao theo người

STT	Phân theo vùng	Định mức sử dụng đất (m ² /người)				
		Cấp xã		Cấp huyện		Cấp tỉnh
		Đồng bằng	Miền núi	Đồng bằng	Miền núi	
1	Trung du miền núi phía Bắc	1,46 - 1,79	1,22 - 1,51	1,65 - 1,82	1,68 - 1,88	1,89 - 1,99
2	Đồng bằng sông Hồng	0,71 - 0,87	0,71 - 0,87	0,87 - 1,03	0,87 - 1,03	0,88 - 1,08
3	Bắc Trung bộ	1,11 - 1,36	1,18 - 1,45	1,32 - 1,68	1,35 - 1,62	1,36 - 1,84
4	Duyên Hải Nam Trung bộ	1,00 - 1,24	1,05 - 1,30	1,25 - 1,51	1,35 - 1,60	1,61 - 1,74
5	Tây Nguyên	1,25 - 1,54	1,28 - 1,55	1,55 - 1,78	1,56 - 1,85	1,86 - 1,96
6	Đông Nam bộ	0,63 - 0,80	0,63 - 0,80	0,81 - 0,95	0,81 - 0,95	0,94 - 1,02
7	Đồng bằng sông Cửu Long	0,70 - 0,89	0,70 - 0,89	0,89 - 1,01	0,89 - 1,01	1,02 - 1,07

Nguồn: Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 2 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao



Bảng 5.9. Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao theo công trình

STT	Tên công trình	Định mức sử dụng đất (1.000 m ² /công trình)			
		Cấp xã	Cấp huyện	Cấp tỉnh	Cấp trung ương
1	Sân tập thể thao đơn giản	0,2 - 1,2			
2	Sân vận động	6,0 - 7,0	25,0 - 30,0	45,0 - 50,0	50,0 - 55,0
3	Cơ sở thể dục thể thao	0,5 - 0,6	2,0 - 3,0	2,5 - 3,5	
4	Nhà thi đấu và nhà tập luyện đa năng	0,5 - 0,6	4,5 - 5,0	6,0 - 7,0	
5	Bể bơi	0,5 - 0,6	2,5 - 3,0	4,5 - 5,0	
6	Khu liên hợp thể thao hoặc Trung tâm thể thao cấp tỉnh			150,0 - 200,0	
7	Khu liên hợp thể thao hoặc Trung tâm thể thao cấp vùng				400,0 - 500,0

5.3.6.8. Quy hoạch đất chợ, cơ sở dịch vụ

Chợ và các cơ sở dịch vụ giữ vai trò vô cùng quan trọng trong việc đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống và phát triển kinh tế. Do vậy, khi quy hoạch đất chợ và cơ sở dịch vụ cần chú ý đảm bảo các yêu cầu cơ bản sau:

- Mỗi xã cần tổ chức tối thiểu một chợ.
- Chợ cần bố trí ở nơi thuận tiện đường giao thông đi lại, trên khu đất cao, dễ thoát nước.
- Chợ phải có diện tích để chỗ để xe đạp, xe máy, có nơi thu, chứa chất thải rắn trong ngày, có nhà vệ sinh công cộng.
- Diện tích đất xây dựng một chợ ở xã phải đảm bảo $\geq 3.000\text{m}^2$, riêng đối với khu vực miền núi là $\geq 1.500\text{m}^2$.
- Chỉ tiêu diện tích đất xây dựng cơ sở dịch vụ là $\geq 16\text{m}^2/\text{điểm kinh doanh}$.
- Ngoài các cửa hàng dịch vụ tư nhân, cửa hàng dịch vụ do xã tổ chức cần được bố trí ở khu trung tâm xã.

5.4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

5.4.1. Sự cần thiết phải quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tác động đến việc sử dụng đất của các bộ, ngành, các vùng kinh tế. Do đó, quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý và sử dụng đất đai trong cả nước. Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp là cơ sở để bố trí hợp lý các ngành, tạo điều kiện để chuyên môn hóa các vùng kinh tế nông nghiệp và là một trong những điều kiện quan trọng nhất trong bước quá độ từ nền nông nghiệp lạc hậu lên nền nông nghiệp hiện đại, chuyên môn hóa.

Khi quy hoạch sử dụng đất sẽ tạo nên đường ranh giới rõ ràng giữa các đơn vị sử dụng đất nông nghiệp, và giữa đất nông nghiệp với các loại đất khác. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp có vai trò quan trọng trong việc ngăn chặn hành vi xâm phạm sự toàn vẹn lãnh thổ đối với các đơn vị sử dụng đất nông nghiệp.



Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tạo nên những điều kiện tổ chức lãnh thổ hợp lý trên cơ sở đó có thể áp dụng các hình thức quản lý kinh tế tiên tiến, ứng dụng các công nghệ mới, các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành nông nghiệp.

Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tạo cơ sở cho việc sử dụng đất có hiệu quả do quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp sẽ xác định cơ cấu đất đai thích hợp, cơ cấu luân canh hợp lý thích ứng với biến đổi khí hậu, làm tăng năng suất cây trồng, đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm, nguyên liệu cho công nghiệp chế biến và tạo ra hàng hóa để xuất khẩu.

Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp góp phần quan trọng trong việc cải tạo và nâng cao độ màu mỡ của đất trên cơ sở xác định ra các biện pháp tác động thích hợp làm thay đổi một số tính chất của đất theo hướng có lợi cho sản xuất.

5.4.2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

5.4.2.1. Xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp

Quá trình sản xuất của ngành phi nông nghiệp không phụ thuộc vào các đặc tính tự nhiên của đất nên việc mở rộng diện tích đối với loại đất này có thể lấy từ đất chưa sử dụng hoặc từ lấy từ đất nông nghiệp chuyển sang. Trong khi đó, do đất đai tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất của ngành nông nghiệp, quá trình sản xuất và chất lượng sản phẩm của ngành này phụ thuộc rất chặt chẽ vào các đặc tính tự nhiên của đất nên hầu như khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp phụ thuộc chủ yếu vào diện tích đất hoang hóa, hiện nay chưa sử dụng nhưng có khả năng áp dụng các biện pháp cải tạo, thuần hóa thích hợp để đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp. Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể của từng vùng, để mở rộng diện tích đất nông nghiệp có thể sử dụng các nguồn đất sau:

- Đất chưa sử dụng (đất chưa được sử dụng do một số nguyên nhân nào đó, như chưa có nhu cầu, khả năng có hạn về vốn, vật tư, lao động).
- Đất nông nghiệp cũ bị bỏ hoang hóa.
- Đất phi nông nghiệp đã hết ý nghĩa sử dụng.

Để xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp, cần đánh giá các loại đất trên theo các chỉ tiêu như đặc tính tự nhiên của đất, đặc điểm khí hậu, chế độ nước, mối quan hệ sinh thái giữa đất với các yếu tố môi trường khác và hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp và các biện pháp áp dụng.

Sau khi đánh giá, từng khoanh đất sẽ được xếp hạng theo 4 mức thích nghi là thích hợp cao, thích hợp trung bình, thích hợp thấp và không thích nghi với từng mục đích sử dụng cụ thể gồm đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất đồng cỏ chăn thả, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng rừng.

Dựa vào kết quả đánh giá đất về chất lượng đất, mức độ phức tạp của các biện pháp cần áp dụng và nhu cầu vốn đầu tư sẽ xác định hướng sử dụng cho từng khu vực cụ thể trên cơ sở đó sẽ xác định được khả năng mở rộng diện tích cho từng loại đất trong nhóm đất nông nghiệp. Tuy nhiên, khi xác định hướng sử dụng cụ thể cần lưu ý những trường hợp sau:

- Đất nông nghiệp bỏ hoang hóa do hạn, úng quá mức, nếu đưa vào sử dụng phải kèm theo biện pháp thủy lợi thích hợp.
- Đất nông nghiệp có chất lượng xấu, sử dụng kém hiệu quả, nếu có thể được nên đưa sang trồng rừng.
- Đất hiện đang có rừng, về nguyên tắc không được chuyển sang mục đích khác, song trong một số trường hợp để giải quyết những bất hợp lý trong quá trình sử dụng đất, có thể



xem xét chuyển thành đất các loại đất nông nghiệp khác với yêu cầu phải đảm bảo cân bằng môi trường sinh thái.

- Những diện tích đất phi nông nghiệp đã hết ý nghĩa sử dụng (như đất khai thác khoáng sản, đất chuyên dùng đã hết ý nghĩa sử dụng) thì cần căn cứ vào các biện pháp khai hoang, phục hóa, thuần hóa có thể áp dụng để xem xét đưa vào sử dụng với mục đích nông nghiệp cụ thể một cách phù hợp và đem lại hiệu quả cao.

5.4.2.2. Xác định khả năng thâm canh, tăng vụ trên đất nông nghiệp

Thâm canh, tăng vụ là một hướng quan trọng nhằm tăng diện tích gieo trồng, tăng sức sản xuất của đất, tăng thu nhập ở những nơi đất chật, người đông, không còn khả năng mở rộng diện tích.

Thâm canh là quá trình tăng sức sản xuất của đất trên cơ sở tăng đầu tư vật chất và sức lao động.

Tăng vụ là việc tăng số vụ sản xuất cây trồng trong một năm. Tăng vụ được áp dụng trên diện tích đất canh tác cây hàng năm nhằm mục đích tăng diện tích gieo trồng.

Khả năng tăng vụ được xác định dựa vào các yếu tố sau:

- Tính chất tự nhiên của đất nông nghiệp và khả năng đầu tư vốn để cải tạo, nâng cao sức sản xuất của đất.

- Khả năng sử dụng của con người như trình độ canh tác, mức độ trang bị các phương tiện sản xuất.

- Khả năng thích hợp của cây trồng theo thời vụ.

Để xác định khả năng tăng vụ cần dựa vào kết quả điều tra đánh giá đất đai, tiềm năng lao động, vốn đầu tư và mức trang bị kỹ thuật mà địa phương có thể có.

5.4.2.3. Xác định các biện pháp chuyển loại, cải tạo và bảo vệ đất nông nghiệp

** Biện pháp chuyển loại đất*

Chuyển loại đất là biện pháp chuyển đất từ loại sử dụng này sang loại sử dụng khác nhằm mục đích tạo ra cơ cấu sử dụng đất hợp lý để nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai. Khi chuyển loại đất cần tuân theo nguyên tắc cơ bản là chỉ được phép chuyển đất từ loại sử dụng có hiệu quả kinh tế thấp sang loại sử dụng có hiệu quả kinh tế cao hơn. Các hướng chính của chuyển loại đất là:

- Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng ở các mục đích nông nghiệp cụ thể.

- Mở rộng diện tích đất nông nghiệp có giá trị kinh tế cao (đặc biệt là đất canh tác).

- Cải tạo hình dạng và vị trí phân bố đất đai (do các yếu tố địa hình, thủy văn, vị trí điểm dân cư gây nên, hoặc giải quyết hiện tượng nằm phân tán, xen kẽ) để có thể chuyển sang mục đích sử dụng mới.

** Các biện pháp cải tạo đất*

Mỗi loại đất đều có những ưu điểm và cũng có những hạn chế nhất định. Ví dụ: đất đồi núi có hạn chế cơ bản là độ dốc cao dẫn đến hiện tượng đất dễ bị xói mòn, rửa trôi. đất bạc màu thì nghèo dinh dưỡng. đất ven biển thì bị nhiễm phèn và mặn. Tất cả những hạn chế này đều gây trở ngại đối với việc sử dụng có hiệu quả.

Mục đích của việc cải tạo đất là bằng những biện pháp tác động thích hợp làm thay đổi một số tính chất của đất theo hướng có lợi cho việc sử dụng. Các biện pháp cải tạo đất rất đa dạng áp dụng cho các loại đất khác nhau để cải tạo những tính chất đất khác nhau.



Cải tạo đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng khi chuyển những loại đất chưa sử dụng sang loại đất dành cho mục đích sản xuất nông nghiệp, nhất là đất canh tác. Cải tạo đất còn là biện pháp phục vụ cho thâm canh tăng năng suất cây trồng và tăng vụ gieo trồng. Khi cải tạo đất, có thể áp dụng một số biện pháp sau:

- Biện pháp thuần hóa đất: là biện pháp ban đầu để đưa đất chưa sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như chặt cây, dọn gốc, dọn đá, dọn vệ sinh bề mặt, san ủi gò đồng, lấp hồ ao, thùng vũng, phay đất, phá bờ ruộng, đường đi, kênh mương không cần thiết.

- Biện pháp thủy nông cải tạo: là biện pháp áp dụng cho nhiều loại đất nhằm nâng cao rõ rệt hiệu quả sử dụng đất thông qua việc cải tạo chế độ nước của đất, giải quyết vấn đề tưới tiêu hợp lý, thau chua, rửa mặn, rửa phèn.

- Biện pháp kỹ thuật canh tác: là biện pháp cải tạo một số tính chất lý hóa của đất thông qua quy trình làm đất khoa học như tăng từ từ chiều sâu đường cày đối với đất bạc màu, không làm ải đối với đất mặn và đất phèn, kết hợp bón phân hữu cơ và vô cơ, thực hiện chế độ luân phiên cây trồng, tăng tỷ lệ trồng cây họ đậu, trồng cây phân xanh để cải tạo đất.

- Biện pháp hóa học: bằng cách sử dụng một số chất hóa học bón vào đất để làm thay đổi tính chất đất như bón vôi để khử chua, bón thạch cao, cao lanh làm tăng kết cấu của đất.

** Các biện pháp bảo vệ đất và bảo vệ môi trường*

Các yếu tố của môi trường tự nhiên luôn nằm trong một khối thống nhất, có liên hệ chặt chẽ với nhau. Nhiệm vụ đặt ra là phải đảm bảo sự cân bằng sinh thái của các yếu tố tự nhiên và chú ý đến khả năng thay đổi, cải tạo điều kiện môi trường trong quá trình phân bố đất đai, hạn chế đến mức thấp nhất những ảnh hưởng có thể làm hủy hoại đất. Như vậy, khi phân bố đất đai, vấn đề đặc biệt quan trọng là:

- Tuân thủ chế độ sử dụng đất đặc biệt là khu vực dễ bị xói mòn.

- Ngăn ngừa và đề phòng các quá trình gây tổn hại đến lớp đất mặt, nguồn nước, thảm thực vật, giới động vật, khí quyển.

Ở Việt Nam, xói mòn là một vấn đề gây hậu quả nghiêm trọng. Nguyên nhân chủ yếu là do lượng mưa lớn lại thường tập trung vào mùa mưa lũ. Trong khi đó, đất đai có địa hình dốc, dốc (85% là đồi núi), có kết cấu không chặt, dễ bị rửa trôi. Ngoài ra, việc sử dụng đất thiếu cân nhắc, bừa bãi mà cụ thể là thực hiện chế độ khai thác sử dụng đất dốc không hợp lý, chế độ canh tác không phù hợp, không áp dụng các biện pháp chống xói mòn đã và đang làm cho đất đai ngày càng bị xói mòn và nghèo dinh dưỡng. Do vậy, chống xói mòn là một yêu cầu cấp thiết và quan trọng hiện nay.

Căn cứ vào các điều kiện cụ thể về địa hình, thổ nhưỡng, khí hậu và mức độ xói mòn, có thể áp dụng các biện pháp chống xói mòn sau:

- Biện pháp tổ chức quản lý: biện pháp này đề ra các chế độ cụ thể khi khai hoang và bố trí sử dụng đất:

+ Xác định phương hướng sản xuất phù hợp với yêu cầu bảo vệ đất và chống xói mòn.

+ Không cày vỡ và phá lớp thực bì tự nhiên trên vùng đất có độ dốc cao, đặc biệt là trong mùa mưa.

+ Chọn giống cây trồng và công thức luân canh có tác dụng bảo vệ đất chống xói mòn.

+ Đề ra chế độ sử dụng đặc biệt cho từng loại đất bị xói mòn.

- Biện pháp kỹ thuật canh tác: biện pháp này có thể làm tăng năng suất cây trồng lên 30 - 40%, thông qua các tác động sau:



+ Thực hiện quy trình kỹ thuật canh tác đặc biệt như làm đất theo hướng vuông góc với sườn dốc, làm đất đúng thời điểm, bố trí thửa có cạnh dài song song với đường đồng mức.

+ Điều chỉnh dòng chảy trên sườn dốc và các đường phân thủy.

+ Tăng tỷ lệ cây trồng giữ đất trong cơ cấu diện tích gieo trồng. Trồng xen canh, gối vụ, trồng theo băng vuông góc với dòng chảy, trồng cây phân xanh, trồng cỏ lâu năm trên đất bị xói mòn nặng.

+ Áp dụng chế độ bón phân hợp lý như bón theo hốc, bón nhiều phân hữu cơ để làm xốp đất và tăng tính thấm, bón vôi.

- Biện pháp trồng rừng cải tạo:

+ Trồng đai rừng phòng hộ đồng ruộng, đai rừng ngăn nước, giữ nước, điều tiết nước.

+ Trồng rừng trên đỉnh đồi cao, trên đường phân thủy, trồng cây phân tán để tiêu nước.

+ Trồng rừng trên đất cát, đất không có khả năng sản xuất nông nghiệp.

+ Trồng cây hai bên đường, kênh mương, quanh hồ ao lớn, điểm dân cư, công trình sản xuất, công trình xây dựng...

- Biện pháp thủy lợi công trình: đây là biện pháp bảo vệ đất đòi hỏi vốn đầu tư lớn, nên thông thường biện pháp này chỉ được áp dụng khi các biện pháp khác không hiệu quả. Có thể kể đến các biện pháp cụ thể như: Làm ruộng bậc thang. + Xây dựng đê kè ngăn phát sinh xói lở. Xây dựng thác nước chuyển cấp bằng đá, bê tông tạo mương dẫn nước tránh xói lở thành mương xói sâu. Xây dựng các công trình gia cố đáy và taluy. Đắp đập chắn nước hoặc đào hào ngăn nước bề mặt trên sườn dốc.

- Biện pháp hóa học:

+ Sử dụng các chất hóa học làm tăng liên kết của đất như thạch cao, sợi thủy tinh (tạo thành mạng lưới trên mặt đất).

+ Dùng một loại giấy đặc biệt phủ lên mặt đất

5.4.2.4. Dự báo nhu cầu diện tích đất nông nghiệp

a. Dự báo diện tích đất trồng cây hàng năm

Diện tích đất trồng cây hàng năm được dự báo dựa vào các căn cứ sau:

- Kết quả đánh giá đất đai.

- Hiện trạng cây hàng năm, tổng sản lượng, năng suất, diện tích đã sử dụng trong những năm gần đây.

- Số lượng các loại sản phẩm cây hàng năm cần đạt được theo các mục tiêu quy hoạch, năng suất dự báo và diện tích đất canh tác cần có.

Tổng diện tích đất cây hàng năm được tính theo công thức sau:

$$S_{HN} = \sum_{i=1}^n \frac{W_{Hni}}{P_{Hni}}$$

Trong đó: S_{HN} : tổng diện tích đất trồng cây hàng năm theo quy hoạch (ha).

W_{Hni} : tổng nhu cầu nông sản cây hàng năm i theo quy hoạch.

P_{Hni} : năng suất cây hàng năm i dự báo theo quy hoạch.

n : chủng loại cây hàng năm.



b. Dự báo diện tích đất trồng cây lâu năm

Việc dự báo diện tích đất trồng cây lâu năm cần dựa trên các căn cứ sau:

- Dựa vào kết quả đánh giá tính thích nghi của đất đai và số diện tích đất thích nghi với cây lâu năm nhưng chưa được khai thác sử dụng.
- Dựa vào nhu cầu về các loại sản phẩm cây lâu năm trên thị trường và khả năng bao tiêu sản phẩm.
- Dựa vào năng suất dự báo được xây dựng căn cứ vào giống cây, độ tuổi, trình độ quản lý và sản xuất kinh doanh.

Diện tích đất trồng cây lâu năm được tính bằng tổng lượng sản phẩm cây lâu năm chia cho năng suất dự tính và được tính theo công thức:

$$S_{HN} = \sum_{i=1}^n \frac{W_{LNi}}{P_{LNi}}$$

Trong đó:

S_{LN} : diện tích đất trồng cây lâu năm theo quy hoạch (ha).

W_{LNi} : nhu cầu về các loại sản phẩm cây lâu năm i theo quy hoạch.

P_{LNi} : năng suất dự tính của các loại cây lâu năm theo quy hoạch.

N : chủng loại cây lâu năm.

c. Dự báo diện tích đất đồng cỏ chăn thả

Diện tích đồng cỏ chăn thả được dự báo dựa vào những căn cứ và kết quả đánh giá tính thích nghi của đất đai, diện tích đất có thể dùng làm đồng cỏ trong số đất chưa sử dụng, nhu cầu về lượng sản phẩm gia súc trong và ngoài vùng.

Nhu cầu sản phẩm quyết định bởi tập tính sinh hoạt, mức độ tiêu dùng và thông tin từ thị trường tiêu thụ. Từ lượng nhu cầu sản phẩm sẽ tính được số đầu con gia súc. Cùng với sức tải số lượng con gia súc trên một đơn vị diện tích sẽ tính được nhu cầu diện tích về đồng cỏ chăn thả. Sức tải gia súc (ký hiệu là G) có thể tính được như sau:

$$G \text{ (con/ha)} = \frac{\text{Sản lượng cỏ(kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng}}{\text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng thức ăn(kg/con/ngày)}}$$

Sau khi đã tính được sức tải gia súc, sẽ tính được diện tích đồng cỏ cần có trong thời kỳ quy hoạch theo công thức sau:

$$S_{DC} = \frac{M}{G}$$

Trong đó:

S_{DC} : diện tích đất đồng cỏ chăn thả ở năm định hình quy hoạch (ha).

M : số đầu gia súc (con).

G : sức tải gia súc (con/ha).

d. Dự báo diện tích đất nuôi trồng thủy sản

Diện tích nuôi trồng thủy sản được xác định căn cứ vào điều kiện tự nhiên và diện tích đất mặt nước thích hợp để nuôi trồng thủy sản (theo kết quả đánh giá tính thích nghi của đất



đai). Ngoài ra, cần tính đến nhu cầu về loại sản phẩm này. Mặc dù hiệu quả kinh tế nuôi trồng thủy sản đôi khi cao hơn nhiều so với hiệu quả kinh tế của ngành trồng trọt, tuy nhiên, không nên phát triển quá mức, do nuôi trồng thủy sản thường chịu tác động của nhiều yếu tố, đặc biệt là sự hạn chế về mặt kỹ thuật và phòng trị bệnh cho thủy sản. Vì vậy, diện tích nuôi trồng thủy sản nên xác định dựa vào nguồn tài nguyên đất đai ở địa phương, yêu cầu của thị trường, giống, điều kiện nuôi dưỡng và năng suất dự báo và các quy định sử dụng đất nuôi trồng thủy sản của địa phương.

d. Dự báo diện tích đất làm muối

Diện tích đất làm muối được xác định dựa vào điều kiện tự nhiên cho phép như gần biển, có bãi cát thích hợp để làm muối, điều kiện giao thông thuận lợi và nhu cầu sản xuất muối.

e. Dự báo diện tích đất lâm nghiệp

Đất lâm nghiệp được dự báo trên cơ sở các căn cứ sau:

- Căn cứ vào nhu cầu nguyên vật liệu cho các ngành công nghiệp, khai thác khoáng sản, xây dựng, chất đốt.
- Căn cứ vào nhu cầu trồng rừng nhằm bảo vệ đất đai, bảo vệ môi trường.
- Căn cứ vào khả năng về vốn, lao động và trang bị kỹ thuật của địa phương.
- Căn cứ vào kết quả đánh giá tính thích nghi và khả năng tận dụng các loại đất hiện chưa được sử dụng.

Diện tích đất lâm nghiệp cần phát triển được xem xét cụ thể với từng loại rừng gồm rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất và được dự báo theo công thức sau:

$$R_{qh} = R_{ht} - R_{td} + R_{tm}$$

Trong đó:

R_{qh} : diện tích đất lâm nghiệp năm định hình quy hoạch.

R_{ht} : diện tích đất lâm nghiệp năm hiện trạng.

R_{td} : diện tích đất lâm nghiệp bị trung dụng chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác

R_{tm} : diện tích rừng trồng mới

Dự báo diện tích đất rừng đặc dụng phụ thuộc vào đặc điểm của khu vực. Căn cứ vào yêu cầu bảo vệ nguồn gen động thực vật và tỷ lệ che phủ thích hợp để bảo vệ môi trường sinh thái sẽ hình thành các khu rừng quốc gia, rừng cấm, vùng đệm và các khu đặc dụng khai thác.

Rừng phòng hộ gồm rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ ven biển, rừng phòng hộ ven đường giao thông, xung quanh công trình, khu dân cư, đai rừng phòng hộ đồng ruộng với mục đích chủ yếu là bảo vệ nguồn nước, đất đai, cây trồng, công trình, phòng gió, tránh cát, chống ô nhiễm. Diện tích loại đất này được xác định căn cứ vào mục đích phòng hộ và điều kiện tự nhiên cụ thể của khu vực.

Dự báo diện tích đất rừng sản xuất phải dựa trên yêu cầu về các loại lâm sản như gỗ nguyên liệu cho công nghiệp, gỗ phục vụ cho xây dựng, làm đồ gỗ tiêu dùng, chống lò, củi đun cho vùng cũng như ngoài vùng căn cứ theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc yêu cầu của thị trường bên ngoài. Từ nhu cầu sản phẩm lâm sản và năng suất của đơn vị diện tích rừng (xác định bởi giống cây, chu kỳ sản xuất, trình độ quản lý) có thể dự báo được diện tích rừng cần thiết.

Do điều kiện tự nhiên của các vùng rất khác nhau, vì vậy, diện tích rừng được xác định phải phù hợp với tình hình cụ thể của khu vực. Đối với những vùng có diện tích gò đồi, núi



cao chiếm tỷ lệ lớn trong tổng diện tích tự nhiên, việc phát triển lâm nghiệp là con đường có hiệu quả nhất để làm giàu và nâng cao đời sống dân cư. Ở vùng đồng bằng, tỷ lệ diện tích đất lâm nghiệp và đất có khả năng trồng rừng rất nhỏ, tuy nhiên, vẫn không thể thiếu được nghề rừng. Mục đích phát triển ngành lâm nghiệp ở đây không phải vì lợi ích kinh tế mà vì hiệu ích môi trường, hiệu ích xã hội. Phát triển lâm nghiệp giúp cải thiện môi trường, đầu tư gắn với phát triển du lịch nhằm thỏa mãn các yêu cầu về tinh thần của người dân.

f. Dự báo diện tích đất nông nghiệp khác

Diện tích đất nông nghiệp khác được xác định dựa vào quỹ đất của địa phương và nhu cầu xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

5.4.3. Phân bố đất nông nghiệp

Đất đai ở các khu vực khác nhau thường không đồng nhất về điều kiện địa hình, thổ nhưỡng, độ ẩm, ánh sáng... Trong khi đó, mỗi loại cây trồng lại có những đòi hỏi rất khác nhau về điều kiện đất đai. Vì vậy, khi phân bố đất nông nghiệp, để đảm bảo sử dụng hợp lý và hiệu quả loại đất này cần dựa vào các căn cứ và yêu cầu sau:

*** Căn cứ phân bố đất nông nghiệp**

- Đặc điểm tự nhiên của từng phần lãnh thổ.
- Khả năng thay đổi, cải tạo các yếu tố tự nhiên do áp dụng các biện pháp bảo vệ và cải tạo đất.

- Quy hoạch phát triển nông, lâm nghiệp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (bao gồm cả các dự án bảo vệ môi trường).

- Kết quả đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp.
- Yêu cầu của sản xuất và đặc điểm của từng loại cây.

*** Yêu cầu phân bố đất nông nghiệp**

- Phân bố hợp lý, tập trung đất đai.
- Sử dụng hợp lý và có hiệu quả toàn bộ diện tích đất phù hợp với tính chất tự nhiên của đất.
- Cho phép tổ chức và sử dụng lao động hợp lý vào quá trình sản xuất.
- Giảm chi phí đầu tư khai hoang, xây dựng các công trình như đường giao thông, thủy lợi, đai rừng phòng hộ.
- Đáp ứng các yêu cầu phòng hộ, bảo vệ đất và bảo vệ môi trường.

Sau khi đã xác định được quy mô diện tích, địa điểm phân bố đất nông nghiệp cần tiến hành hoạch định ranh giới, trong đó, giải quyết luôn cả những tồn tại về ranh giới sử dụng trước đây. Trên các khu đất mới khai hoang, cần lập quy hoạch mặt bằng, thể hiện chi tiết ranh giới sử dụng để làm căn cứ giao đất, giao quyền sử dụng đất cho các nông, lâm trường, hợp tác xã và các hộ gia đình.



CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 5

1. Hãy trình bày nguyên tắc và yêu cầu trong hoạch định ranh giới đất đai?
2. Hãy trình bày nội dung quy hoạch mở rộng điểm dân cư hiện có?
3. Hãy trình bày nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư mới?
4. Hãy trình bày các nguyên tắc và căn cứ phân bố đất phi nông nghiệp?
5. Hãy trình bày nội dung xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp?
6. Hãy trình bày nội dung xác định các biện pháp chuyên loại, cải tạo và bảo vệ đất nông nghiệp?
7. Hãy trình bày căn cứ và yêu cầu phân bố đất nông nghiệp?



TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Tài liệu tập huấn công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, 2011.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*, 2012.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT quy định về định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao*, 2017
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 27/2018/TT-BTNMT Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất*, 2018.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 01/2021/TT-BTNMT quy định về kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, 2021
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư 11/2021/TT-BTNMT quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật trong lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, 2021
7. Bộ Xây dựng, *Thông tư 01/2021/TT-BTNMT ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng*, 2021.
8. Chính phủ Việt Nam, *Nghị định số 37/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch*, 2021.
9. Chính phủ Việt Nam, *Nghị định 148/2020/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*, 2020.
10. Chương trình hợp tác Việt Nam- Thụy Điển về đổi mới hệ thống Địa chính, *Phương pháp luận cơ bản về quy hoạch sử dụng đất*, 2001.
11. Đoàn Công Quỳ, Vũ Thị Bình, Nguyễn Thị Vòng, Nguyễn Quang Học, Đỗ Thị Tâm, *Giáo trình quy hoạch sử dụng đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội, 2006.
12. Lê Quang Trí, *Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất*, Đại học Cần Thơ, 2007.
13. Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Thị Hải, *Giáo trình Quy hoạch quy hoạch sử dụng đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, 2013.
14. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật đất đai*, 2013.
15. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị quyết số 17/2011/QH13 về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2011-2015 cấp quốc gia*, 2011.
16. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật Quy hoạch*, 2017
17. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật sửa đổi, bổ sung 37 luật liên quan đến quy hoạch*, 2018
18. Tổng Cục địa chính, *Công văn 1814/CV-TCĐC về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai*, 1998.
19. Tổng Cục địa chính, *Tài liệu tập huấn công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai*, 1998.



20. Tổng Cục địa chính, Công văn số 429/TCQLĐĐ-CQHĐĐ hướng dẫn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 2012.

Tiếng Anh

1. Andrew H. Dawson, *The Land Problem in the Developed Economy*, Barnes & Noble Books, America, 1984.
2. Bruce Koppel and D. Young Kim, *Land Policy Problems in East Asia*, East West Center and Korea research institute for human settlements, 1994.
3. Food and Agriculture Policy Research Center, *Changes in Japan's Agrarian Structure*, Printed in Tokyo, Japan by Shinseisakusha Co., Ltd, 1998.
4. Food and Agriculture Organization of the United Nations, *Guidelines for land-use planning*, FAO Development Series No. 1, 1993.
5. G. S Kleppel, M. Richard Devoe and Mac V. Rawson, *Changing Land Use Patterns in the Coastal Zone: Managing Environmental Quality in Rapid Developing Regions*, @Springer Science and Business Media, LLC, 2006.
6. K. Kim, I. Bowler and C. Bryant, *Developing Sustainable Rural Systems*, Published by Pusan National University Press, 2001.
7. K. Takeuchi et al., *Satoyama-the traditional rural landscape of Japan*, @Springer – Verlag Tokyo, 2003.
8. International Geographical Union, *Land use/Land cover changes in the period of globalization*, Charles University in Prague, Praha, 2001.
9. Richard H. Jackson, *Land Use in America*, Edward Arnold Ltd. Publisher, 1981.