

**ĐẠI HỌC HUẾ TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM BÀI GIẢNG QUY  
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Dành cho hệ Đại học ngành Quản lý đất đai) Biên  
soạn: TS. Nguyễn Hữu Ngữ Huế, 10/2010**

<b>2 MỤC LỤC CHƯƠNG 1 CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI 1.1.</b>			
<b>Khái niệm và những chức năng cơ bản của đất đai</b> .....	7	1.1.1.	
Khái niệm về đất đai .....	7	1.1.2.	
Các chức năng cơ bản của đất đai .....	8	<b>1.2.</b>	
<b>Đất đai - tư liệu sản xuất đặc biệt</b> .....	9	<b>1.3.</b>	
<b>Các nhân tố ảnh hưởng tới việc sử dụng đất đai</b> .....	11	1.3.1.	
Nhân tố điều kiện tự nhiên .....	11	1.3.2.	
Nhân tố kinh tế - xã hội .....	13	1.3.3.	
Nhân tố không gian .....	14	<b>1.4. Các</b>	
<b>xu thế phát triển sử dụng đất đai</b> .....	15	1.4.1.	Sử
dụng đất phát triển theo chiều rộng và tập trung .....	15	1.4.2.	Cơ
cấu sử dụng đất phát triển theo hướng phức tạp hóa và chuyên môn	16	1.4.3.	hóa
hóa .....	16	1.4.3.	Sử dụng
đất đai phát triển theo hướng xã hội hóa và công hữu hóa .....	17	1.4.4.	Sử dụng
đất theo xu thế phát triển kinh tế hợp tác hóa, khu vực hóa, toàn cầu	18	1.4.5.	Sử dụng đất trong
hóa .....	18	1.4.5.	hệ cân bằng sinh thái và bảo vệ môi trường .....
18			<b>CHƯƠNG 2 CƠ SỞ</b>
			<b>LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 2.1. Khái niệm, đặc điểm và</b>
<b>phân loại quy hoạch sử dụng đất</b> .....	20	2.1.1.	Khái niệm về quy hoạch
sử dụng đất .....	20	2.1.2.	Đặc điểm của quy hoạch
sử dụng đất .....	21	2.1.3.	Phân loại quy hoạch sử
dụng đất đai .....	23	<b>2.2. Căn cứ, mục tiêu và nội</b>	
<b>dung của quy hoạch sử dụng đất</b> .....	27	2.2.1.	Căn cứ lập quy hoạch sử
dụng đất .....	27	2.2.2.	Mục tiêu của quy hoạch sử
dụng đất .....	27	2.2.3.	Nội dung của quy hoạch sử
dụng đất .....	28	<b>2.3. Đối tượng và phương pháp</b>	
<b>nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất</b> .....	28	2.3.1.	Đối tượng nghiên
cứu .....	28	2.3.2.	Các phương pháp
nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất đai.....	29	<b>2.4. Các nguyên tắc cơ</b>	
<b>bản khi phân bố đất đai trong</b>			
<b>đất</b>	<b>quy</b>	<b>hoạch</b>	<b>sử</b>
			<b>dụng</b>
			31
3			
2.4.1. Chấp hành quyền sở hữu Nhà nước về đất			
đai .....	32	2.4.2.	Sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ đất và bảo vệ
thiên nhiên .....	33	2.4.3.	Tổ chức phân bổ hợp lý quỹ đất cho các
ngành .....	34	2.4.4.	Tạo ra những điều kiện tổ chức lãnh thổ
hợp lý .....	35	2.4.5.	Phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh
tế, xã hội của vùng lãnh			thổ.....
thổ.....	36	<b>2.5. Tổng</b>	
<b>quan về quy hoạch sử dụng đất đai trên thế giới</b> .....	36	2.5.1.	Vài
nét về lịch sử quy hoạch sử dụng đất đai .....	36	2.5.2.	Sơ
lược về quy hoạch sử dụng đất đai ở một số nước .....	37	2.5.3.	Quy

hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	38
<b>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 đai.....</b>	<b>41</b>
3.1.1. Công tác chuẩn bị quy hoạch .....	41
3.1.2. Điều tra thu thập các thông tin cơ bản .....	42
3.1.3. Nghiên cứu, phân tích các chuyên đề .....	43
3.1.3.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội	
3.1.3.2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất	
3.1.3.3. Đánh giá tính thích nghi và tiềm năng của đất đai	
3.1.3.4. Định hướng phát triển và dự báo nhu cầu sử dụng đất đai theo các mục đích, các ngành và các dự án trọng điểm	
3.1.3.5. Đề xuất các quan điểm khai thác sử dụng đất đai	
3.1.3.6. Nghiên cứu chiến lược, định hướng sử dụng dài hạn	
3.1.4. Xây dựng phương án quy hoạch .....	50
3.1.5. Hoàn tất hồ sơ và thủ tục pháp lý .....	51
3.1.6. Tổ chức thực hiện và chỉnh lý quy hoạch .....	52
<b>3.2. Kinh nghiệm về tổ chức triển khai thực hiện dự án lập QHSDĐD .....</b>	<b>52</b>
<b>CHƯƠNG 4 TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO FAO VÀ BỘ TÀI NGUYÊN &amp; MÔI TRƯỜNG</b>	
<b>4.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO .....</b>	<b>59</b>
4.1.1. Các cấp độ quy hoạch .....	59
4.1.2. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO: gồm có 10 bước .....	61
4	
4.1.3. Cần thiết cho uyển chuyển .....	63
4.1.4. Quy hoạch và thực hiện .....	65
<b>4.2. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Bộ Tài nguyên &amp; Môi trường .....</b>	<b>65</b>
4.2.1. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia .....	65
4.2.1.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia	
4.2.1.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia	
4.2.1.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	
4.2.2. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.....	73
4.2.2.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp tỉnh	
4.2.2.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp tỉnh	
4.2.2.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	
4.2.3. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện .....	77
4.2.3.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp huyện	
4.2.3.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp huyện	
4.2.3.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	
4.2.4. Trình tự, nội	

dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã ..... 82 4.2.4.1. *Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp xã* 4.2.4.2. *Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp xã* 4.2.4.3. *Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã* 4.2.5. **Thẩm định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất** ..... 86 4.2.5.1. *Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất* 4.2.5.2. *Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất* 4.2.5.3. *Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* 4.2.5.4. **Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

5

4.2.5.5. *Kiểm tra, khảo sát thực địa để thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* 4.2.5.6. *Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* 4.2.6. **Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** ..... 89 4.2.6.1. *Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* 4.2.6.2. *Lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

## **CHƯƠNG 5 PHÂN BỐ ĐẤT ĐAI VÀ THIẾT KẾ CÁC NỘI DUNG TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CẤP XÃ**

**5.1. Hoạch định ranh giới đất đai** ..... 91 5.1.1. Nguyên tắc

và yêu cầu trong hoạch định ranh giới đất đai ..... 91 5.1.2. Nội dung

công tác hoạch định ranh giới đất ..... 92 5.1.2.1. *Xác định*

*ranh giới đất ở các vùng mới khai hoang* 5.1.2.2. *Trình tự và thủ tục hoạch định*

*ranh giới đất đai* **5.2. Quy hoạch đất khu dân cư nông**

**thôn** ..... 95 5.2.1. Khái niệm và phân loại điểm dân

cư nông thôn ..... 95 5.2.2. Quy hoạch mở rộng các điểm dân

cư hiện có..... 97 5.2.2.1. *Dự báo dân số và số hộ trong thời*

*kỳ quy hoạch* 5.2.2.2. *Dự báo nhu cầu đất ở mới* 5.2.2.3. *Lựa chọn khu vực cấp đất*

*ở mới* 5.2.2.4. *Lập sơ đồ phân bố đất ở và kế hoạch cấp đất* 5.2.3. Quy hoạch xây

dựng điểm dân cư mới ..... 102 5.2.3.1. *Xác định nhu*

*cầu đất cho một điểm dân cư* 5.2.3.2. *Xây dựng vị trí xây dựng điểm dân cư mới*

5.2.4. **Thiết kế quy hoạch mặt bằng điểm dân cư** ..... 106

5.2.4.1. *Phân khu chức năng trong điểm dân cư* 5.2.4.2. *Thiết kế mạng lưới trong*

*điểm dân cư* 5.2.4.3. *Bố trí khu ở và các công trình công cộng* 5.2.4.4. *Bố trí khu*

*trồng cây xanh* 5.2.4.5. *Bố trí hệ thống điện và cấp thoát nước* **5.3. Quy hoạch**

**đất chuyên dùng** ..... 112 5.3.1. *Xác định*

*nhu cầu diện tích đất chuyên dùng* ..... 112 5.3.2. *Phân bố*

*đất chuyên dùng* ..... 113 5.3.2.1. *Đặc*

*điểm phân bố đất chuyên dùng*

6

5.3.2.2. *Nguyên tắc phân bố đất chuyên dùng* 5.3.2.3. *Căn cứ phân bố đất*

*chuyên dùng* 5.3.3. *Xác định các thiệt hại của việc trưng dụng đất vào mục đích*

*chuyên dùng và các biện pháp khắc phục* ..... 114

5.3.4. *Xác định các điều kiện sử dụng đất chuyên dùng*..... 116

5.3.5. *Quy hoạch hệ thống giao thông nông thôn* ..... 116

5.3.5.1. *Ý nghĩa và đặc điểm của hệ thống giao thông nông thôn* 5.3.5.2. *Phân loại*

đường giao thông nông thôn 5.3.5.3. Một số nguyên tắc và yêu cầu cơ bản trong quy hoạch giao thông	5.3.6. Thiết kế quy hoạch thủy lợi	120
Nguyên tắc, yêu cầu trong quy hoạch thủy lợi	5.3.6.1. Mục đích ý nghĩa	5.3.6.2. Phân loại các công trình thủy lợi
<b>5.4. Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp</b>		121
5.4.1. Đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp	5.4.1.1. Xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp	5.4.1.2. Khả năng thâm canh tăng vụ trên đất nông nghiệp
5.4.1.3. Xác định các biện pháp chuyển loại, cải tạo và bảo vệ đất	5.4.2. Dự báo nhu cầu đất nông nghiệp	127
5.4.2.1. Dự báo diện tích cây hàng năm	5.4.2.2. Dự báo diện tích cây lâu năm	5.4.2.3. Dự báo diện tích đồng cỏ chăn thả
5.4.2.4. Dự báo diện tích nuôi trồng thủy sản	5.4.2.5. Dự báo diện tích đất làm muối	5.4.2.6. Dự báo nhu cầu đất lâm nghiệp
5.4.2.7. Phân bố đất nông nghiệp	<b>5.5. Xây dựng và luận chứng phương án QHSDDĐ</b>	134
5.5.1. Xây dựng phương án QHSDDĐ	5.5.2. Cân đối và điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất đai	135
5.5.3. Đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch	5.5.4. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai	140
<b>Phụ lục</b>		141
		143

7

## 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, nó có nghĩa trùng với thổ hay thổ những bao hàm ý nghĩa về tính chất của nó. Còn “Đất đai” tương đương với từ “Land” trong tiếng Anh, nó có 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” (Brinkman 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 Janeiro, 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 nhưỡng, 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** Khái niệm về đất đai gắn liền với nhận thức con người về thế giới tự nhiên và sự nhận thức này 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 bảo 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 vật 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. Đất đai - 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 và mặt bằng lãnh thổ (bao gồm các tài nguyên trên mặt đất, trong lòng đất và mặt nước) là điều kiện đầu tiên. Nói về tầm quan trọng của đất, Các Mác viết: *“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”*. Nói về vai trò của đất với sản xuất, Mác khẳng định *“Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ. Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ”*. Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người. Đất được tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên. Cần nhận thấy rằng, đất đai ở hai thể khác nhau:

Nếu đất tách rời sản xuất (tách rời con người) thì đất tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên (trời sinh ra đất) cứ thế tồn tại và biến đổi. Như vậy, đất không phải là tư liệu sản xuất. Nếu đất gắn liền với sản xuất, nghĩa là gắn với con người, gắn với lao động thì đất được coi là tư liệu Đất chỉ khi tham gia vào quá trình lao động, khi kết hợp với lao động sống và lao động quá khứ thì đất mới trở thành một tư liệu sản xuất. Không phụ thuộc vào hình thái kinh tế - xã hội, để thực hiện quá trình lao động, cần phải có đủ 3 yếu tố:

- *Hoạt động hữu ích*: chính là lao động hay con người có khả năng sản xuất, có kỹ năng lao động và biết sử dụng công cụ, phương tiện lao động để sản xuất ra của cải vật chất.

- *Đối tượng lao động*: là đối tượng để lao động tác động lên trong quá trình lao động.

- *Tư liệu lao động*: là công cụ hay phương tiện lao động được lao động sử dụng để tác động lên đối tượng lao động.

Như vậy, quá trình lao động chỉ có thể bắt đầu và hoàn thiện được khi có con người và điều kiện vật chất (bao gồm cả đối tượng lao động và công cụ lao động hay phương tiện lao động). Đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người, vừa là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động, như: xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, làm đất...) vừa là phương tiện lao động (mặt bằng cho sản xuất, dùng để gieo trồng, nuôi gia súc...), vì vậy đất đai là “Tư liệu sản xuất”. Tuy nhiên, cần lưu ý các tính chất “đặc biệt” của loại tư liệu sản xuất là đất so với các tư liệu sản xuất khác như sau: 1) *Đặc điểm tạo thành*: đất đai xuất hiện, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người; là sản phẩm của tự nhiên, có trước lao động, là điều kiện tự nhiên của lao động. Chỉ khi tham gia vào hoạt động sản xuất của xã hội, dưới tác động của lao động đất đai mới trở thành tư liệu sản xuất. 2) *Tính hạn chế về số lượng*: đất đai là tài nguyên hạn chế về số lượng, diện tích đất (số lượng) bị giới hạn bởi ranh giới đất liền trên mặt địa cầu. Các tư liệu sản xuất khác có thể tăng về số lượng, chế tạo lại tùy theo nhu cầu của xã hội.

3) *Tính không đồng nhất*: đất đai không đồng nhất về chất lượng, hàm lượng chất dinh dưỡng, các tính chất lý, hoá. Các tư liệu sản xuất khác có thể đồng nhất về chất lượng, quy cách, tiêu chuẩn (mang tính tương đối do quy trình công nghệ quy định).

4) *Tính không thay thế*: đất không thể thay thế bằng tư liệu sản xuất khác, những thay thế do áp dụng KH-CN có tính chất nhân tạo chỉ mang tính tức thời, không ổn định như tính vốn có của đất. Các tư liệu sản xuất khác, tùy thuộc vào mức độ phát triển của lực lượng sản xuất có thể được thay thế bằng tư liệu sản xuất khác hoàn thiện hơn, có hiệu quả kinh tế hơn.

5) *Tính cố định vị trí*: đất đai hoàn toàn cố định vị trí trong sử dụng (khi sử dụng không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác). Các tư liệu sản xuất khác được sử dụng ở mọi chỗ, mọi nơi, có thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác tùy theo sự cần thiết.

6) *Tính vĩnh cửu*: đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh cửu (không phụ thuộc vào tác động của thời gian). Nếu biết sử dụng hợp lý, đặc biệt là trong sản xuất nông - lâm nghiệp, đất sẽ không bị hư hỏng, ngược lại có thể tăng tính chất sản xuất (độ phì nhiêu) cũng như hiệu quả sử dụng đất. Khả năng tăng tính chất sản xuất của đất tùy thuộc vào phương thức sử dụng (tính chất có giá trị đặc biệt), không tư liệu sản xuất nào có được. Các tư liệu sản xuất khác đều bị hư hỏng dần, hiệu ích sử dụng giảm và cuối cùng bị loại khỏi quá trình sản xuất. Có thể nói rằng đất không thể là đối tượng của từng cá thể. Đất mà chúng ta đang sử dụng, tự coi là của mình, không chỉ thuộc về chúng ta. Đất là điều kiện vật chất cần thiết để tồn tại và tái sản xuất cho các thế hệ liên nhau của loài người. Vì vậy, trong sử dụng cần làm cho đất tốt hơn cho các thế hệ sau.



**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. Thực vậy, 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. Còn sử dụng đất như thế nào, được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế xã hội, 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 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 kinh doanh sản xuất. 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, do vậy, theo đà phát triển của dân số và 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. Điều này quyết định việc điều chỉnh cơ cấu đất đai theo loại, số lượng được sử dụng căn cứ sản xuất của đất và yêu cầu của xã hội nhằm đảm bảo nâng cao lực tải của đất. 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 5 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.

#### **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 ... đã 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 chế, 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 tự 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 tiên 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 9 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.

## CHƯƠNG 2 CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

### 2.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại quy hoạch sử dụng đất

**2.1.1. 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 của xã hội 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. Tuy nhiên, đối với cả hai cách nhận thức trên bản chất của quy hoạch sử dụng đất không được thể hiện đúng và đầy đủ vì bản thân của quy hoạch sử dụng đất không nằm trong kỹ thuật đo đạc và cũng không thuộc về hình thức pháp lý mà nó nằm bên trong việc tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất đặc biệt, coi đất như đối tượng của các mối quan hệ xã hội trong sản xuất. Như vậy, quy hoạch sử dụng đất sẽ là một hoạt động vừa mang tính kỹ thuật, tính kinh tế và tính pháp lý. Cụ thể:

- *Tính kỹ thuật*: Trong quy hoạch sử dụng đất sẽ sử dụng các công tác chuyên môn như điều tra, khảo sát, đo đạc, xây dựng bản đồ, khoanh định, xử lý số liệu... để tính toán và thống kê diện tích đất đai, thiết kế, phân chia khoanh thửa. Từ đó, tạo điều kiện tổ chức sử dụng đất hợp lý trên cơ sở tiên bộ của khoa học kỹ thuật. - *Tính pháp chế*: Biểu hiện của tính pháp chế thể hiện ở chỗ đất đai được nhà nước giao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào các mục đích cụ thể đã được xác định theo phương án quy hoạch sử dụng đất.

- *Tính kinh tế*: Khi giao đất, thông qua phương án quy hoạch sử dụng đất nhà nước đã xác định rõ mục đích sử dụng của diện tích được giao. Đây chính là biện pháp quan trọng nhất nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả cao tiềm năng đất đai. Ở đây đã thể hiện rõ tính kinh tế của quy hoạch sử dụng đất. Song, điều này chỉ đạt được khi tiến hành đồng bộ cùng với biện pháp kỹ thuật và pháp chế. Từ đó có thể rút ra khái niệm quy hoạch sử dụng đất như sau: *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.* Từ những phân tích nêu trên cho thấy, 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 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 hóa 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 chồng 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 hủy hoại đất, phá vỡ cân bằng sinh thái, gây ô nhiễm môi trường dẫn đến những tổn thất hoặc kìm hãm sản xuất, phát triển kinh tế xã hội và các hậu quả khó lường về 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.

**2.1.2. 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 bộ phận hợp thành quan trọng của hệ thống kế 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 nó thể hiện đồng thời hai yếu tố: thúc đẩy lực lượng sản xuất phát triển và thúc đẩy sự phát triển của các mối quan hệ sản xuất. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất luôn là một bộ phận của phương thức sản xuất xã hội và lịch sử phát triển của xã hội chính là lịch sử phát 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:

+ *Mặt thứ nhất:* Đối với của quy hoạch sử dụng đất là khai thác, sử dụng, cải tạo, bảo vệ... tài nguyên đất đai cho nhu cầu toàn bộ nền kinh tế uốc dân (trong quy hoạch sử dụng đất thường đụng chạm đến việc sử dụng của tất cả các loại đất chính).

+ *Mặt 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 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 kinh tế



xã hội, đảm bảo cho nền kinh tế quốc dân luôn phát triển bền vững, đạt tốc độ 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 hoặc lâu hơn. 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 kinh tế 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 đặc 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 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 nó chỉ có thể là một quy hoạch mang tính chiến lược chỉ đạo vĩ mô. Các chỉ tiêu quy hoạch càng khái lược hóa quy hoạch càng ổn định.

- *Tính chính sách:* Quy hoạch sử dụng đất thể hiện rất rõ đặc tính chính trị và chính sách xã hội. 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 đai 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 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.

**2.1.3. Phân loại quy hoạch sử dụng đất đai** Đối với nước ta, luật đất đai đã quy định rõ: Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành theo lãnh thổ và theo ngành.

\* *Quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính:* Mục đích chung của quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính bao gồm:

- Đáp ứng nhu cầu đất đai cho hiện tại và cho tương lai một cách tiết kiệm, khoa học hợp lý và có hiệu quả để phát triển ngành kinh tế quốc dân.

- Cụ thể hóa một bước quy hoạch sử dụng đất của các ngành và các đơn vị hành chính cấp cao hơn.

- Làm căn cứ, cơ sở để các ngành cùng cấp và các đơn vị hành chính cấp dưới triển khai quy hoạch sử dụng đất của ngành và địa phương mình.

- Làm cơ sở để lập kế hoạch 5 năm và hàng năm (căn cứ để giao đất, thu hồi đất theo thẩm quyền được quy định trong luật đất đai). - Phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính có những dạng sau:

**1) Quy hoạch sử dụng đất đai cả nước và các vùng kinh tế** Quy hoạch sử dụng đất đai cả nước và các vùng kinh tế là chỗ dựa của quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh, nó được xây dựng căn cứ vào nhu cầu của nền kinh tế quốc dân, kế hoạch dài hạn phát triển kinh tế - xã hội, trong đó xác định phương hướng, mục tiêu và nhiệm vụ sử dụng đất cả nước nhằm điều hoà quan hệ sử dụng đất giữa các ngành, các tỉnh và các thành phố trực thuộc Trung ương; đề xuất các chính sách, biện pháp, bước đi để khai thác, sử dụng, bảo vệ và nâng cao hệ số sử dụng đất, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và thực hiện quy hoạch.

**2) Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh** Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh xây dựng căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất đai toàn quốc và quy hoạch vùng. Cụ thể hoá các chỉ tiêu chủ yếu của quy hoạch toàn quốc kết hợp với đặc điểm đất đai và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong phạm vi tỉnh mình. Nội dung chủ yếu của quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh gồm: + Xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu sử dụng đất toàn tỉnh. Điều tra nhu cầu sử dụng đất của các ngành, xử lý mối quan hệ giữa khai thác sử dụng, cải tạo và bảo vệ đất. + Đề xuất định hướng, cơ cấu các chỉ tiêu và phân bổ sử dụng đất của tỉnh, cũng như các biện pháp để thực hiện quy hoạch.

### **3) Quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện**

Xây dựng trên cơ sở định hướng của quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh nhằm giải quyết các mâu thuẫn về quan hệ đất đai căn cứ vào đặc tính nguồn tài nguyên đất mục tiêu dài hạn phát triển kinh tế - xã hội và các điều kiện cụ thể khác của huyện (điều hoà quan hệ sử dụng đất trong phát triển xây dựng, đô thị và phát triển nông lâm nghiệp); đề xuất các chỉ tiêu và phân bổ sử dụng các loại đất; xác định các chỉ tiêu khống chế về đất đai đối với quy hoạch ngành và xã phường trên phạm vi của huyện. Nội dung cụ thể quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện như sau: + Xác định phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp cơ bản sử dụng đất đai của huyện. + Xác định quy mô, cơ cấu và phân bổ sử dụng đất của các ngành. + Xác định cơ cấu, phạm vi và phân bổ sử dụng cho các công trình hạ tầng chủ yếu, đất dùng cho nông lâm nghiệp, thuỷ lợi, giao thông, đô thị, khu dân cư nông thôn, xí nghiệp công nghiệp, du lịch và nhu cầu đất đai cho các nhiệm vụ đặc biệt (đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất có tính khống chế theo từng khu vực, cho các xã trong huyện theo từng loại đất, như: khu công nghiệp, khu an ninh quốc phòng, khu bảo vệ bảo tồn, vị trí các điểm dân cư nông thôn, các loại đất chuyên dùng, đất nông - lâm nghiệp...)

**4) Quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã** Quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã là quy hoạch vi mô, là khâu cuối cùng của hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai, được xây dựng dựa trên khung chung các chỉ tiêu định hướng sử dụng đất đai của huyện. Mặt khác, quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã còn là cơ sở để chỉnh lý quy hoạch sử dụng đất đai của cấp vĩ mô. Kết quả của quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã là căn cứ để giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, để tiến hành dồn điền đổi thửa nhằm thực hiện các phương án sản xuất kinh doanh cũng như các dự án cụ thể. Nội dung chủ yếu của quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã là: + Xác định mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể và các giải pháp sử dụng đất đai cho từng mục đích trên địa bàn xã. + Xác định nhu cầu và cân đối quỹ đất đai cho từng mục đích sử dụng, từng dự án + Xác định cụ thể vị trí phân bố, hình thể, diện tích và cơ cấu sử dụng từng khoanh đất cho các mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, khu dân cư, hệ thống cơ sở hạ tầng như: đường giao thông, kênh mương, thủy lợi, mạng lưới điện, bưu chính viễn thông, y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao... các dự án và các công trình chuyên dùng khác.

#### ***Mối quan hệ quy hoạch sử dụng đất đai của 4 cấp***

Quy hoạch sử dụng đất đai của 4 cấp được thực hiện theo nguyên tắc kết hợp xây dựng từ trên xuống và từ dưới lên. Tuy nhiên, do yêu cầu của thực tiễn đôi khi phải thực hiện độc lập, hoặc đồng thời sau đó sẽ chỉnh lý khi điều kiện cho phép (đã hoàn thành quy hoạch sử dụng đất đai các cấp liên quan). Quy hoạch sử dụng đất đai toàn quốc, cấp vùng và cấp tỉnh là quy hoạch chiến lược dùng để không chế vĩ mô và quản lý kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch cấp huyện phải phù hợp và hài hoà với quy hoạch cấp tỉnh. quy hoạch cấp huyện là giao điểm giữa quy hoạch quản lý vĩ mô và vi mô. Quy hoạch cấp xã là quy hoạch vi mô và là cơ sở để thực hiện quy hoạch thiết kế chi tiết. Trong một số trường hợp cần thiết (khi có tác động của tính đặc thù khu vực), đôi khi phải xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai cấp trung gian - gọi là quy hoạch vùng đặc thù (quy hoạch sử dụng đất đai liên tỉnh hoặc xuyên tỉnh, liên huyện). Quy hoạch sử dụng đất đai là quy hoạch dài hạn có tính không chế vĩ mô đối với đất đai trong một vùng hoặc một địa phương. Do vậy, tính tổng hợp thể hiện rất rõ ràng, trong đó đề cập tới nhiều ngành và phạm vi lãnh thổ khá rộng, ngoài ra tính chính sách thể hiện rất cao. Phương án quy hoạch được xây dựng với yêu cầu số lượng lớn các tư liệu và thông tin. Quá trình thu thập, xử lý rất phức tạp (bao gồm từ khâu thu thập tư liệu, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, phân tích tính thích nghi của đất, đánh giá tiềm năng đất đai, đề xuất chiến lược sử dụng đất, dự báo các yêu cầu sử dụng đất, phân khu sử dụng đất, thiết kế và tổng hợp phương án quy hoạch...). Để quy hoạch vừa phù hợp với tình hình thực tế, lại vừa thích hợp với tình hình phát triển kinh tế sau này, vừa có tính khả thi, khi lập quy hoạch cần phải bảo đảm tính tổng hợp trên vùng lãnh thổ, so sánh và thống nhất với định hướng chủ đạo của quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; có sự tham gia, đóng góp ý kiến của các ngành, các cán bộ chuyên môn kỹ thuật và người dân; sử dụng kết hợp giữa phương pháp truyền thống với kỹ

thuật hiện đại (nhuần hàng không, viễn thám...); kết hợp với phương pháp định tính, định lượng; áp dụng cơ chế phản hồi trong quy hoạch nhằm tăng tính khoa học, tính thực tiễn và tính quần chúng của quy hoạch. \* *Quy hoạch sử dụng đất theo ngành*: Quy hoạch sử dụng đất theo ngành bao gồm: - Quy hoạch sử dụng đất đai của Bộ Quốc phòng - Quy hoạch sử dụng đất đai của Bộ Công an

Đối tượng của quy hoạch sử dụng đất đai theo ngành là diện tích đất đai thuộc quyền sử dụng và diện tích đất đai dự kiến cấp thêm cho ngành.

## **2.2. Căn cứ, mục tiêu và nội dung của quy hoạch sử dụng đất**

### **2.2.1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất**

Về thực chất quy hoạch sử dụng đất chính là quá trình hình thành các quyết định nhằm tạo điều kiện đưa đất đai vào sử dụng bền vững để mang lại lợi ích cao nhất đồng thời thực hiện việc điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng đất như một tư liệu sản xuất đặc biệt. Để hình thành được các quyết định đúng đắn, quy hoạch sử dụng đất phải dựa vào 2 nhóm căn cứ chủ yếu là yêu cầu chủ quan và điều kiện thực tế khách quan.

\* *Yêu cầu chủ quan*: Là yêu cầu chung yêu cầu của xã hội, của nền kinh tế quốc dân (hoặc của địa phương) đối với các ngành kinh tế khác nhau có liên quan đến việc sử dụng đất. Yêu cầu của xã hội và nền kinh tế luôn thay đổi tùy theo sự phát triển, do vậy khi quy hoạch sử dụng đất phải nắm bắt được các yêu cầu này. Yêu cầu chủ quan được thể hiện thông qua nhóm căn cứ cụ thể gồm:

- Định hướng phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.
- Nhu cầu sử dụng đất đai.
- Quy hoạch phát triển các ngành và địa phương
- Định mức sử dụng đất đai
- Yêu cầu bảo vệ môi trường, yêu cầu bảo vệ tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh ...

\* *Điều kiện thực tế khách quan*: Điều kiện thực tế khách quan là căn cứ rất quan trọng, quyết định tính thực tiễn và khoa học của quy hoạch sử dụng đất.

- *Điều kiện tự nhiên*: Địa hình, thổ nhưỡng, khí hậu, thời tiết, thủy văn, khoáng sản ...

- *Điều kiện xã hội*: Hiện trạng sử dụng quỹ đất, thực trạng phát triển sản xuất, khả năng đầu tư, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học công nghệ, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai kỳ trước...

### **2.2.2. Mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất**

Mục tiêu quan trọng nhất của quy hoạch sử dụng đất và 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 cả nội dung: toàn vẹn lãnh thổ, an toàn lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường, đẩy mạnh xuất khẩu hàng hóa...

- *Sử dụng đất phải có tính hợp lý chấp nhận được* Sử dụng đất đai phải có tính hợp lý và được xã hội chấp nhận. Những mục đích này bao gồm các vấn đề về an ninh lương thực, việc làm và đảm bảo thu nhập cho cư dân ở nông thôn. Sự cải thiện và phân phối lại đất đai có thể đảm bảo làm giảm sự không đồng đều về kinh tế giữa các vùng khác nhau, giữa các chủ sử dụng đất khác nhau và góp phần tích cực trong việc xóa đói giảm nghèo.

- *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.

### **2.2.3. Nội dung của quy hoạch sử dụng đất**

Với mỗi quốc gia khác nhau cũng như từng vùng trong một nước ở những giai đoạn lịch sử khác nhau tùy thuộc vào yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội sẽ có những nội dung cụ thể về quy hoạch sử dụng đất khác nhau. Hiện nay, nội dung cụ thể của quy hoạch sử dụng đất đai theo lãnh thổ hành chính bao gồm: - Nghiên cứu, phân tích và tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai đặc biệt là đất chưa sử dụng. - Đề xuất phương hướng, mục tiêu, trọng điểm và các nhiệm vụ cơ bản về sử dụng đất trong thời hạn lập quy hoạch. - Xử lý, điều hòa nhu cầu sử dụng đất giữa các ngành, xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội và an ninh. - Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án. - Xác định các biện pháp sử dụng, cải tạo và bảo vệ đất, bảo vệ môi trường. - Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất có giá trị pháp lý sẽ là cơ sở để xây dựng và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đai các chuyên ngành hoặc các khu vực dựa trên bảng cân đối nhu cầu sử dụng của các ngành và ranh giới hoạch định cho từng khu vực.

## **2.3. Đối tượng và phương pháp nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất**

### **2.3.1. Đối tượng nghiên cứu**

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 khí hậu, địa hình, thổ nhưỡng. - Hình dạng và mật độ khoảng thửa - 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 tác động đồng thời của nhiều yếu tố cho nên đề 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 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.

**2.3.2. Các phương pháp nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất đai** Trong quá trình nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất phải sử dụng hai nhóm phương pháp là phương pháp luận trong nghiên cứu và các phương pháp nghiên cứu các vấn đề cụ thể. \* *Phương pháp luận trong nghiên cứu* Cơ sở của phương pháp luận nghiên cứu quy hoạch đất đai 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, tiên 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.

\* *Phương pháp nghiên cứu các vấn đề cụ thể*

- *Phương pháp điều tra khảo sát:* Đây là phương pháp được ứng dụng để điều tra thu thập các số liệu, dữ kiện thông tin cần thiết phục vụ cho mục đích nghiên cứu. Trong thực tế, có thể sử dụng phương pháp 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:* Đây là phương pháp đặc thù của công tác quy hoạch đất đai. 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 đất đai, bản đồ thổ nhưỡng nông hóa, bản đồ khảo sát hoặc quy hoạch giao thông, thủy lợi, bản đồ cây trồng, bản đồ địa hình, chế độ nước...

- *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 đất, các đặc tính về lượng và chất

+ 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 nghiên cứu điểm:* Đây là phương pháp được áp dụng nhằm bổ sung cho phương pháp thống kê. Nó nghiên cứu từng sự kiện mang tính điển hình. Phương pháp này 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 này đòi hỏi phải rất thận trọng trong quá trình chọn mẫu và quy mô mẫu cũng như đặc điểm của sự kiện và hiện tượng có liên quan đến mẫu.

- *Phương pháp phương án (phương pháp tính toán theo định mức)*: Đây là phương pháp áp dụng nhiều trong quy hoạch đất đai 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 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 cũng có một số hạn chế cụ thể là nó bị giới hạn về số lượng phương án (thường chỉ xây dựng từ 2-3 phương án) và việc lựa chọn phương án 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 sử dụng máy vi tính*: 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, nó 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 đất đai, một số vấn đề có thể giải quyết bằng phương pháp mô hình hóa toán học như:

- + Vấn đề chuyên loại đất sử dụng
- + 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 + Tổ chức sử dụng hợp lý thức ăn gia súc

Một ứng dụng quan trọng của tin học trong quy hoạch sử dụng đất là hệ thống thông tin đại 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*: Dựa vào việc ứng dụng chuỗi biến động, phép ngoại suy toán học, phương pháp chuyên gia. Ngoài ra, trong thực tế đôi khi người ta còn sử dụng các phương pháp sau: + *Phương pháp điển hình*: 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. + *Phương pháp thực nghiệm*: Bố trí thực nghiệm để phát hiện các quy luật khác nhau.

**2.4. Các nguyên tắc cơ bản khi phân bổ đất đai trong quy hoạch sử dụng đất** Các quy luật phát triển kinh tế khách quan của phương thức sản xuất xã hội chủ nghĩa là yếu tố quyết định nội dung và phương pháp quy hoạch sử dụng đất. Nói cách khác, các quy luật đó đã điều khiển hoạt động của Nhà nước trong lĩnh vực phân phối và sử dụng tài nguyên đất đai. Quyền sở hữu Nhà nước về đất đai là cơ sở để bố trí hợp lý các ngành, tạo điều kiện để chuyên môn hóa sâu sắc các vùng kinh tế nông nghiệp và là một trong những điều kiện quan trọng nhất của bước quá độ từ nền kinh tế nông dân cá thể lên sản xuất lớn xã hội chủ nghĩa. Trong quá trình đó, quy hoạch sử dụng đất đóng vai trò quan trọng. Thông qua quy hoạch sử dụng đất, Nhà nước thành lập các đơn vị sản xuất nông nghiệp quốc doanh và tập thể là những đơn vị sản xuất ra khối lượng nông sản chủ yếu nhất. Quy hoạch sử dụng đất còn là công cụ để Nhà nước hoàn chỉnh các đơn vị sử dụng đất, triển khai các biện pháp về tổ chức lãnh thổ bên trong của mỗi đơn vị sử dụng đất, củng cố pháp chế xã hội chủ nghĩa. Những luận điểm cơ bản phản ánh những nét đặc trưng nhất của quy hoạch sử dụng đất - một hiện tượng kinh tế, xã hội - chính trị là những nguyên tắc của nó.

*Quy hoạch sử dụng đất tuân theo những nguyên tắc cơ bản sau đây:*

#### **2.4.1. Chấp hành quyền sở hữu Nhà nước về đất đai**

Nguyên tắc này 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. Nó 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 sở hữu Nhà nước, đồng thời là một căn cứ quan trọng để phát triển sức sản xuất, để củng cố và hoàn thiện phương thức sản xuất xã hội chủ nghĩa trong tất cả các ngành, đặc biệt là nông nghiệp. Do 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 sở hữu Nhà nước về đất đai, chấp hành triệt để quyền 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, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất... Quyền sử dụng đất của các chủ đất được xác định bằng các văn bản cụ thể và được pháp luật bảo hộ.

#### **2.4.2. Sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ đất và bảo vệ thiên nhiên**

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. Tính chất đặc biệt này của đất đòi hỏi phải hết sức chú ý trong việc sử dụng đất. Một trong những vấn đề bảo vệ đất quan trọng nhất là ngăn ngừa và dập tắt quá trình xói mòn do nước và gió gây nên. Các



quá trình xói mòn có tác hại rất lớn đến sản xuất nông nghiệp. Do hậu quả của quá trình xói mòn và rửa trôi lớp đất mặt mà 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. Nạn 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 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 nó 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. Tô hợp các biện pháp chống xói mòn sẽ được giải quyết trong một đồ án quy hoạch có luận chứng khoa học. Ngày nay người ta ứng dụng các biện pháp chống xói mòn sau:

- Biện pháp kinh tế tổ chức
- Biện pháp kỹ thuật canh tác;
- Biện pháp trồng rừng cải tạo - Biện pháp kỹ thuật thủy lợi

- Biện pháp khoa 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 đồ 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 đợt 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.

**2.4.3. Tổ chức phân bổ 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 vậy, sẽ đảm bảo đạt được những chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội 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 lâm nghiệp để bố trí một công trình phi nông nghiệp nào đó. Do ngành nông nghiệp có những yêu cầu rất đặc thù trong quá trình sử dụng đất, vì vậy, 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. Những diện tích đất cấp cho các nhu cầu phi nông nghiệp nên lấy từ đất không sử dụng hoặc sử dụng có hiệu quả kém trong nông nghiệp.

**2.4.4. Tạo ra những 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 nó 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 trong xí nghiệp để tạo ra những điều kiện tốt nhất cho những ngành đó phát triển để nâng cao năng suất lao động. Khi giải quyết nội dung của đồ án quy hoạch sử dụng đất phải căn cứ vào yêu cầu tổ chức hợp lý sản xuất. Ví dụ như 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 tiên bộ nhất, cơ giới hóa sản xuất tổng hợp, ứng dụng có hiệu quả máy móc thiết bị, điện khí hóa nông nghiệp.

**2.4.5. Phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của vùng lãnh thổ** Mỗi vùng, mỗi đơn vị sử dụng đất đều có những đặc điểm khác biệt về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội. Nếu không tính đến điều đó thì không thể tổ chức sử dụng hợp lý đất đai. Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện để sử

dụng có hiệu quả từng tác đất. Để đạt được mục tiêu đó cần nghiên cứu kỹ các điều kiện tự nhiên như đặc điểm thổ nhưỡng, đặc điểm địa hình, đặc điểm tiêu 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 đến việc quyết định sử dụng đất vào mục đích cụ thể.

**2.5. Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất đai trên thế giới 2.5.1. Vài nét về lịch sử quy hoạch sử dụng đất đai** Quy hoạch sử dụng đất đai 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 đai 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 đai 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. Quá trình công nghiệp hóa 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. Do đó, vào những năm đầu của thế kỷ 20 đã xuất hiện tư tưởng quy hoạch sử dụng đất đai đối với ngành nông nghiệp. Từ đó đã làm xuất hiện tư tưởng quy hoạch sử dụng đất đai 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 đai được xây dựng và áp dụng trong thực tế.

**2.5.2. Sơ lược về quy hoạch sử dụng đất đai ở một số nước** \* *Áo*: Ở Áo, vai trò của Chính phủ bị hạn chế trong việc lập và thực hiện quy hoạch. Cơ chế tiến hành ở đây là tất cả các cấp lập quy hoạch đều tiến hành đồng thời bao gồm cả các tổ chức cũng như thành viên xã hội thông qua hội nghị quy hoạch quốc gia. Hội nghị này đưa ra các quan điểm và mục tiêu cho cả nước. Những ý kiến của hội nghị được đưa lên cấp trung ương và đưa xuống cấp vùng địa phương. \* *Đức*: Ở Đức có cách tiếp cận theo giai đoạn. Chính phủ Liên bang cùng với sự tham gia của các bang đưa ra hướng dẫn quy hoạch theo vùng. Các hướng dẫn này được sử dụng làm điểm xuất phát để trao đổi ở cấp bang sau đó được xây dựng thành đồ án tác nghiệp ở cấp vùng. \* *An-giê-ri*: Quy hoạch sử dụng đất đai ở An-giê-ri được xây dựng trên nguyên tắc nhất thể hóa, liên hợp hóa và kỷ luật đa phía. Trong toàn bộ quá trình quy hoạch có sự tham gia đầy đủ của các địa phương liên quan, các tổ chức ở cấp chính phủ, tổ chức nhà nước, các cộng đồng và tổ chức nông gia... Ở

nước này, Chính phủ có trách nhiệm ngay từ đầu đối với những quan hệ ở tầm vĩ mô còn công chúng - người có liên quan tới các hành vi lập quy hoạch giữ một vị trí quan trọng. \* *Philippine*: tồn tại ba cấp quy hoạch - Cấp quốc gia: Hình thành những hướng dẫn chỉ đạo chung - Cấp vùng: Triển khai một khung chung cho quy hoạch cấp vùng - Cấp quận, huyện chịu trách nhiệm triển khai các đồ án tác nghiệp. Chính phủ có vai trò quan trọng trong việc thống nhất giữa các ngành và các quan hệ giữa các cấp lập quy hoạch khác nhau, đồng thời cũng tạo điều kiện để các chủ sử dụng đất tham gia. Ở Philipin nhấn mạnh vai trò luật pháp cả ở cấp quốc gia và cấp vùng.

\* *Nam Phi*: Đã thiết lập đồ án quy hoạch mặt bằng ở cấp quốc gia do Chính phủ thiết kế với sự tham gia của Chính quyền các tỉnh. Đồ án quy hoạch cấp quốc gia này được coi là căn cứ cho chính quyền cấp tỉnh soạn thảo các đồ

38

án chi tiết hơn với sự kết hợp của các đơn vị chính quyền cấp thấp hơn. Các đồ án quy hoạch tiếp theo (cấp quận, huyện) được xây dựng với sự tham gia của các chủ sử dụng đất. \* *Đài Loan*: Đài Loan chủ trương lập quy hoạch sử dụng đất đai theo từng cấp khác nhau, từng vùng khác nhau và tùy thuộc vào tính chất yêu cầu của quy hoạch sử dụng đất đai trong từng giai đoạn và các cấp quy hoạch được tiến hành như sau: - Quy hoạch phát triển tổng hợp khu vực Đài Loan - Quy hoạch sử dụng đất theo vùng - Quy hoạch phát triển tổng hợp của huyện, thành phố - Quy hoạch đô thị - Quy hoạch sử dụng đất phi đô thị \* *Liên Xô (cũ)*: Có 4 cấp quy hoạch gồm: - Tổng sơ đồ sử dụng đất toàn liên bang - Tổng sơ đồ sử dụng đất các tỉnh và các nước cộng hòa. - Quy hoạch sử dụng đất các vùng và huyện - Quy hoạch sử dụng đất liên xí nghiệp và xí nghiệp.

**2.5.3. Quy hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ** \* *Thời kỳ trước những năm 1980* Quy hoạch sử dụng đất đai 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. Mặc dù công tác quy hoạch sử dụng đất đai lồng vào công tác phân vùng quy hoạch nông, lâm nghiệp đã được xúc tiến vào năm 1962 nhưng chủ yếu là do các ngành chủ quản 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.

39

\* *Thời kỳ 1981-1986* Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ 5 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 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* Đây là thời kỳ công tác quy hoạch sử dụng đất đai 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 lao 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. Công tác quy hoạch cấp xã trong giai đoạn này nổi lên như một vấn đề cấp bách về giao đất, cấp đất,... Đây là mốc đầu tiên trong việc triển khai quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã trên khắp các xã của cả nước. Tuy vậy 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 VII 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 đai trên phạm vi cả nước được các ngành, các cấp và mọi thành viên trong xã hội hưởng ứng. Đây chính là cái mốc bắt đầu của thời kỳ đưa công tác quản lý đất đai vào nề nếp sau một thời gian dài tuyệt đối hóa về công hữu đất đai ở

40

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 đai 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 đai của cả nước đến năm 2010 để chính phủ trình ra quốc hội khóa 9 kỳ họp thứ 10 và 11. Tại kỳ họp thứ 11, Quốc hội đã thông qua kế hoạch sử dụng đất đai cả nước 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. Cùng với báo cáo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước, tới nay đã có nhiều tỉnh

soạn thảo và triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Còn ở cấp huyện và xã 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. 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 nước ta đã không ngừng được hoàn thiện và đã đem lại được 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.

41

### **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 đai**

**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 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 đai. 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 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 quy hoạch sử dụng đất đai gồm các thành viên sau:

+ *Trưởng ban chỉ đạo:* Chủ tịch UBND hoặc phó chủ tịch UBND cấp làm quy hoạch

+ *Phó ban thường trực:* Lãnh đạo cơ quan Tài nguyên Môi trường cùng cấp

+ *Ủy viên:* Lãnh đạo các lĩnh vực, ban ngành liên quan nhiều đến việc sử dụng đất đai 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 kí 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

- **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 qua 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: - 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 cả các nguồn tài nguyên, cảnh quan và môi trường.

+ Điều kiện kinh tế- xã hội (nhìn từ góc độ thực trạng gây áp lực đối với đất đai).

+ 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 các 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 công tác quy hoạch. Cần thu thập các tài liệu bản đồ hiện có phục vụ quy hoạch sử dụng đất đai 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 đai, 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.

- 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...

**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... Nêu lên các ưu thế và hạn chế của yếu tố 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 nghề 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, 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**

\* *Tình hình quản lý và biến động đất đai* Tình hình quản lý và biến động đất đai nên đánh giá theo các nội dung sau:

- 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 các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các 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, đánh giá và phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng 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 - Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý sổ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
  - Thống kê, kiểm kê đất đai
  - + Quản lý tài chính về đất đai
  - + Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản
  - + Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
  - + Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai
  - . + Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.
  - + Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.
  - 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 các đất canh tác).

\* *Phân tích hiện trạng sử dụng đất đai*

Phân tích hiện trạng sử dụng đất đai 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 đai. Mục đích của nó 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 đai Các nội dung cần thực hiện trong việc đánh giá phân tích hiện trạng sử dụng đất đai bao gồm:

- **Phân tích loại hình sử dụng đất đai:** Loại hình sử dụng đất đai được xác định thống nhất trong cả nước (theo chỉ tiêu thống kê do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ban hành). 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:

+ 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.

+ Đặc điểm phân bố các loại đất trên địa bàn lãnh thổ

+ 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:

$\%100 \cdot \frac{\text{Diện tích sử dụng đất đai}}{\text{Diện tích đất đai}} (\%)$  SD I Tyí □  $\%100 \cdot \frac{\text{Diện tích đất đai}}{\text{Diện tích đất đai}} (\%)$  t loài cạc SD I Tyí □ canh tác) (t nm ha ñngcy  $\frac{\text{Diện tích đất đai}}{\text{Diện tích đất đai}} (\%)$  HĨ □  $\%100 \cdot \frac{\text{Diện tích đất đai}}{\text{Diện tích đất đai}} (\%)$  phuíc he □ □

- **Phân tích hiệu quả sản xuất đất đai**

Hiệu quả sản xuất của đất đai biểu thị năng lực của 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 sử dụng đất đai như sau:

- Sản lượng (GTSL) của đơn vị DT cây trồng      Sản lượng (GTSL) một loại cây trồng  
Diện tích cây trồng đó

- Giá trị tổng sản lượng của đơn vị DT đất NN      Giá trị tổng sản lượng nông, lâm, ngư  
DT đất nông nghiệp

- Sản lượng (GTSL) của đơn vị DT gieo trồng      Sản lượng (GTSL) cây trồng  
Diện tích gieo trồng

- Sản lượng (GTSL) của đơn vị DT mặt nước      Sản lượng (GTSL) sản phẩm thủy sản  
Diện tích mặt nước



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 các dự án trọng điểm**

- 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 chuyên 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 **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** Là giai đoạn thể hiện kết quả nghiên cứu của các giai đoạn trước bằng việc phân bố, 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 đai của thời kỳ quy hoạch. Trước khi đi vào tính toán lập các phương án quy hoạch sử dụng 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 đai theo các mục đích, các ngành và dự án trọng điểm. 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 đai:

+ Khoanh định các khu vực sử dụng đất đai cho từng mục đích sử dụng như sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xây dựng đô thị, khu dân cư nông thôn, các khu đặc biệt, 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 đai 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 tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, 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 đai 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. Kinh nghiệm về tổ chức triển khai thực hiện dự án lập QHSDĐĐ**

Thực tiễn triển khai các dự án lập quy hoạch sử dụng đất đai cho thấy, sau khi dự án được phê duyệt việc bố trí, tổ chức, phối hợp lực lượng giữa các cấp, các ngành và các cơ quan chuyên môn là vô cùng quan trọng. Tại một số địa phương, có thể không thành lập Ban chỉ đạo (BCĐ) quy hoạch sử dụng đất đai mà Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND trực tiếp chỉ đạo các đơn vị (bộ phận) trực thuộc tham gia quy hoạch sử dụng đất đai thông qua bộ phận tham mưu là ngành Địa chính. Tuy nhiên, việc thành lập Ban chỉ đạo quy hoạch sử dụng đất đai sẽ giải quyết tốt hơn vấn đề giúp UBND các cấp chỉ đạo, theo dõi tiến độ, đề xuất các biện pháp xử lý và giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án. Ban chỉ đạo quy hoạch các cấp thường được thành lập với thành phần bao gồm: - Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND các cấp làm trưởng Ban. - Phó Ban thường trực: lãnh đạo (phụ trách) ngành Địa chính cùng cấp

- Các ủy viên: Lãnh đạo (phụ trách) các lĩnh vực, ban ngành liên quan nhiều đến việc sử dụng đất đai (thường có 5 người đại diện các Ban ngành sau:

Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông, Công nghiệp – Xây dựng, Thống kê). Tùy thuộc cấp lập quy hoạch có thể bổ sung thêm các ủy viên lãnh đạo đơn vị hành chính cấp dưới (Ví dụ: QHSDĐ cấp tỉnh thì các ủy viên Ban chỉ đạo có thể là Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND các huyện, thị...) Cơ cấu tổ chức chỉ đạo và triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đai các cấp đúc kết từ kinh nghiệm có thể diễn giải theo những sơ đồ bên dưới. Về phía cơ quan chuyên môn (đơn vị thực hiện dự án quy hoạch) cần thực hiện tốt các nhiệm vụ:

- Xây dựng kế hoạch chi tiết và lịch triển khai các nội dung công việc trình thông qua Ban chỉ đạo.
- Chuẩn bị phương tiện, máy móc, thiết bị, vật tư – văn phòng phẩm... -

Triển khai các nội dung công việc của dự án - Báo cáo định kỳ tiến độ thực hiện công việc và các sản phẩm theo quy định trong dự án cho Ban chỉ đạo. Kinh nghiệm thực tế cho thấy, sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban chỉ đạo quy hoạch sử dụng đất đai các cấp với ngành Địa chính và đơn vị chuyên môn cũng như với các ban ngành của địa phương sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc điều tra, thu thập, xử lý thông tin ban đầu và thống nhất thông qua các bước của phương án quy hoạch sử dụng đất sau này. Quy hoạch sử dụng đất đai là một công việc có nội dung rất phức tạp, vừa mang tính chính trị xã hội cao, vừa yêu cầu về kiến thức tổng hợp

chuyên môn của nhiều ngành khoa học (quy hoạch đất đai, đo đạc bản đồ, thổ nhưỡng, kinh tế, giao thông, thủy lợi, môi trường...), đòi hỏi những người trực tiếp thực hiện công tác quy hoạch sử dụng đất đai phải được đào tạo kỹ có nhiều kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực quy hoạch tốt nhất là các đơn vị chuyên môn (các viện, trung tâm, đội, đoàn...) có chức năng và đội ngũ cán bộ đủ trình độ và kinh nghiệm thực tiễn về quy hoạch sử dụng đất đai. Ngoài ra, cần có kế hoạch đào tạo đối với những cán bộ của ngành Địa chính ở các cấp hành chính về công tác quy hoạch sử dụng đất.

Song, sẽ là khiếm khuyết nếu chỉ có nỗ lực của nhà chuyên môn mà không có sự phối hợp chặt chẽ, hài hòa giữa ý chí của các nhà lãnh đạo địa phương với các cán bộ kỹ thuật. Bởi lẽ, chính các nhà lãnh đạo là những người hiểu rõ nhất

### **SƠ ĐỒ TỔNG QUÁT CƠ CẤU TỔ CHỨC TRIỂN KHAI LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CÁC CẤP**

Cấp xét duyệt quy hoạch

Cơ quan chuyên môn thực hiện quy hoạch

Cấp lập quy hoạch

Cơ quan tham mưu thường trực

Cơ quan Trung ương (cấp cao)

.....

.....

.....

.....

Cơ quan Trung ương (cấp cao)

Ban chỉ đạo QHSDĐĐ

Cơ quan ban ngành địa phương

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Cơ quan hành chính địa phương

55

### **CƠ CẤU TỔ CHỨC TRIỂN KHAI LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI CẤP TỈNH**

Cấp xét duyệt quy hoạch

(Chính phủ)

Cơ quan chuyên môn thực hiện quy hoạch

Cấp lập quy hoạch

(UBND cấp tỉnh)

Cơ quan tham mưu

Sở TNMT (Đ.chính-Nhà đất)

Bộ



Kế hoạch – đầu tư  
Bộ  
NN & PTNT  
Bộ  
Xây dựng  
Bộ  
Giao thông – Vận tải  
Bộ  
Giáo dục  
Đào tạo  
Bộ .....  
Ban chỉ đạo QHSDDĐ cấp tỉnh  
Sở.....  
Sở Nông nghiệp  
và PTNT  
Sở Giao thông – Vận tải  
Sở  
Xây dựng  
Sở  
Kế hoạch – đầu tư  
Ủy ban nhân dân huyện.....  
Ủy ban nhân dân huyện B  
Ủy ban nhân dân huyện A  
56

**CƠ CẤU TỔ CHỨC TRIỂN KHAI LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG  
ĐẤT ĐAI CẤP HUYỆN**

Cấp xét duyệt quy hoạch  
(UBND cấp tỉnh)  
Cơ quan chuyên môn thực hiện quy hoạch  
Cấp lập quy hoạch  
(UBND cấp huyện)  
Cơ quan tham mưu  
Sở TNMT (Đ.chính-Nhà đất)  
Sở  
Kế hoạch – đầu tư  
Sở  
NN & PTNT  
Sở  
Xây dựng  
Sở  
Giao thông – Vận tải  
Sở  
Giáo dục

Đào tạo  
Sở .....  
Ban chỉ đạo QHSDĐĐ cấp huyện  
Phòng Nông nghiệp  
và PTNT  
Phòng Giao thông – Công nghiệp-Xây dựng  
Phòng  
Kế hoạch – đầu tư  
Cơ quan tham mưu  
(Phòng Địa chính)  
Ủy ban nhân dân xã.....  
Ủy ban nhân dân  
xã B  
Ủy ban nhân dân  
xã A  
Phòng.....  
57

**CƠ CẤU TỔ CHỨC TRIỂN KHAI LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG  
ĐẤT ĐAI CẤP XÃ**

Cấp xét duyệt quy hoạch  
(UBND cấp huyện)  
Cơ quan chuyên môn thực hiện quy hoạch  
Cấp lập quy hoạch  
(UBND cấp xã)  
Cơ quan tham mưu  
Phòng TNMT (Đ.chính-Nhà đất)  
Phòng  
Kế hoạch – đầu tư  
Phòng  
NN & PTNT  
Phòng  
Giao thông – Công nghiệp - Xây dựng  
Phòng .....  
Phòng .....  
Phòng.....  
Phòng Nông nghiệp  
và PTNT  
Phòng Giao thông – Công nghiệp-Xây dựng  
Phòng  
Kế hoạch – đầu tư  
Cơ quan tham mưu  
(Phòng Địa chính)  
Ủy ban nhân dân xã.....

Ủy ban nhân dân  
xã B  
Ủy ban nhân dân  
xã  
58

A

tình hình chính trị - kinh tế - xã hội tại địa phương, đồng thời là những người nắm vững và ban hành các chủ trương, chính sách có liên quan đến đất đai (quyết định thiếu cân nhắc, kỹ lưỡng của các nhà lãnh đạo địa phương sẽ để lại những hậu quả khó lường cho những năm sau này khi quy hoạch sử dụng đất đai được định hình). Kết thúc mỗi giai đoạn thực hiện công việc, phải tổ chức kịp thời và có hiệu quả các cuộc hội thảo với sự tham gia của các nhà lãnh đạo địa phương (Thường trực Tỉnh ủy, Huyện ủy, Thường trực UBND, HĐND), Ban chỉ đạo quy hoạch, Sở TNMT, lãnh đạo các Ban, Ngành của địa phương, các nhà chuyên môn, các chuyên gia để đóng góp ý kiến và thống nhất các số liệu hiện trạng cũng như định hướng phát triển và nhu cầu sử dụng đất đai của địa phương. Đây là cơ sở chắc chắn để xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất đai Các nhu cầu sử dụng đất đai luôn biến đổi theo thời gian, đặc biệt trong bối cảnh phát triển của nền kinh tế thị trường. Vì vậy, để đảm bảo tính khả thi của phương án quy hoạch, ngoài sự phối hợp thống nhất về kỹ thuật, thông tin, tài liệu giữa cơ quan chuyên môn với lãnh đạo và các ban ngành của địa phương, cần có sự khống chế chặt chẽ về thời gian thực hiện dự án. Từ đó, hạn chế đến mức thấp nhất việc chỉnh sửa phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

59

## **CHƯƠNG 4 TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO FAO VÀ BỘ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG**

### **4.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO**

**4.1.1. Các cấp độ quy hoạch** Quy hoạch sử dụng đất đai có thể áp dụng ở 3 cấp theo FAO - *Tổ chức lương thực và nông nghiệp thế giới* (1993): cấp 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, tùy theo từng quốc gia mà có thể sử dụng cấp nào mà chính quyền nơi đó có thể quyết định được việc quy hoạch sử dụng đất đai. 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 đai 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 đai không bao gồm sự

phân chia thật sự đất đai cho các sử dụng khác nhau, nhưng lại đặt thành dạng ưu tiên cho những đề án cấp tỉnh. Quy hoạch sử dụng đất đai 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 - 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 được dịch giải ra các đề án cho tỉnh. Những mâu thuẫn trong ước muốn giữa cấp quốc gia và tỉnh sẽ được hóa giải trong cấp này. 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.

Ở cấp địa phương này thường cũng phải đáp ứng với những đòi hỏi trực tiếp từ thị trường; thí dụ như vùng thích nghi cho lúa, hay cây ăn trái phải phù hợp với những đề nghị của các công ty có liên quan như: đất này thích nghi, đất này không thích nghi; cần thiết phải quản lý thực hành; chi phí đầu tư cao nhưng thu hồi cũng cao. Nhìn chung, quy hoạch ở những cấp khác nhau cần có những thông tin ở những tỉ 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. Tỉ lệ bản đồ thích hợp nhất cho quy hoạch cấp quốc gia mà trong đó toàn quốc gia có được trong một tờ bản đồ 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 tỉ lệ bản đồ 1/250000. Ở cấp độ địa phương, bản đồ có thể ở tỉ 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. Trong điều kiện Việt Nam hiện nay, quy hoạch sử dụng đất được chia ra làm 4 cấp, đó là: cấp Quốc gia, cấp Tỉnh, cấp Huyện và cấp Xã. Do đó, phương pháp và tỷ lệ bản đồ cho quy hoạch sử dụng đất đai cũng chi tiết hơn

#### **4.1.2. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất theo FAO:** 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 đồng; 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 lựa chọn.

**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 lựa chọn 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 đai

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, ta 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.

**4.1.3. Cần thiết cho 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 đai 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 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 đai là những yêu cầu cần thiết cần phải có cho quy hoạch nên đây là công việc không phải quá cứng nhắc theo từng bước một trong phương thức của nó. 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 đai chỉ được mời đến khi sự việc nơi đó đã xảy ra và đã được nhận thấy, thí dụ như tình trạng đất bị xoáy 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 phân 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 dân cá thể 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 – *bottom-up*). 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, trong đó có một hoặc hơn một giải pháp cho những vấn đề khó khăn đã được nhận ra, cũng như những kết quả liên quan và hành động thực hiện

#### **4.1.4. Quy hoạch và thực hiện**

Quy hoạch được xây dựng để từ đó đưa ra thực hiện trên thực tế, nên nếu chỉ quy hoạch cho biết hoặc phục vụ cho một vấn đề hội thảo nào thì rất là phí

công cho việc xây dựng một chuyên đề quy hoạch. Thành thạo, 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 nó 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 mà quy hoạch như là phần cơ sở chung cho việc dự đoán tương lai. Do đó, trong trường hợp này thì bước thứ 8 và 9 mang tính hữu hiệu cho việc đánh giá tiền đề án. Quy hoạch sử dụng đất đai ở cấp địa phương Huyện, Xã có tính tổng hợp hơn và sử dụng cùng tài lực của nhóm quy hoạch như cấp Tỉnh.

#### **4.2. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của Bộ Tài nguyên & Môi trường (theo thông tư số 19/2009)**

##### **4.2.1. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia**

**4.2.1.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia** 1. Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước:

a) Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên theo vùng lãnh thổ gồm đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, khoáng sản và tài nguyên biển, hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về hiện trạng kinh tế, xã hội của cả nước gồm:

- Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành kinh tế;

- Dân số, lao động, việc làm và thu nhập; tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

- Phân bố, mức độ phát triển các đô thị và các khu dân cư nông thôn; - Cơ sở hạ tầng kỹ thuật về giao thông, thủy lợi, điện và cơ sở hạ tầng xã hội về văn hoá, y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao;

c) Thu thập thông tin về hiện trạng sử dụng đất của cả nước, của các tỉnh;

d) Thu thập các thông tin, dữ liệu về chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội của cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh;

đ) Thu thập thông tin, dữ liệu và bản đồ về quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực có liên quan đến việc sử dụng đất;



e) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực có tác động đến việc sử dụng đất; g

) Phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu (nước biển dâng, sa mạc hoá, thiếu nguồn nước, lũ lụt, bão, xâm nhập mặn, nhiệt độ tăng,...) đến việc sử dụng đất

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

a) Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất của cả nước (cụ thể đến từng vùng kinh tế - xã hội) theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước như sau:

- Đối với nhóm đất nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất khu bảo tồn thiên nhiên;

- Đối với nhóm đất phi nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất đô thị, đất khu công nghiệp, đất di tích danh thắng, đất để xử lý, chôn lấp rác thải nguy hại và đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia.

b) Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:

- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được Quốc hội quyết định;

- Đánh giá những mặt được, những mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

c) Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của từng vùng kinh tế - xã hội và tổng hợp thành bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp quốc gia.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và định hướng dài hạn về sử dụng đất:

a) Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị;

b) Định hướng dài hạn về sử dụng đất: -

Quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn hai mươi (20) năm tới và giai đoạn tiếp theo;

- Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng kinh tế - xã hội.

4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

a) Tổng hợp, dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các Bộ, ngành, các tỉnh và nhu cầu sử dụng đất để điều tiết thị trường đất đai;

b) Xác định khả năng đáp ứng về đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được dự báo tại điểm a khoản này;

c) Xác định diện tích đất để phân bổ cho mục đích nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất khu bảo tồn thiên nhiên; diện tích đất để phân bổ cho mục đích phi nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất khu công nghiệp, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất di tích danh thắng và đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia;

d) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại điểm c khoản này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch;

đ) Diện tích các loại đất quy định tại điểm c mục này được phân bổ cụ thể cho từng tỉnh;

e) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng kinh tế, xã hội và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường:

a) Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ;

b) Đánh giá hiệu quả kinh tế đất của phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến 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;

c) Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất;

d) Đánh giá hiệu quả xã hội 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;

đ) Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của phương án quy hoạch sử dụng đất;

e) Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của phương án quy hoạch sử dụng đất;

g) Đánh giá mức độ đô thị hóa, mức độ đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho việc phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia;

h) Đánh giá môi trường chiến lược đối với phương án quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu:

a) Chỉ tiêu các loại đất đã xác định trong phương án quy hoạch sử dụng đất được phân chia cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã xác định tại điểm a khoản này được phân bổ cụ thể đến từng năm;

c) Dự kiến thu ngân sách 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;

d) Xác định danh mục các công trình, dự án quan trọng cấp quốc gia trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

7. Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm:

a) Giải pháp về chính sách;

b) Giải pháp về nguồn lực và vốn đầu tư;

c) Giải pháp về khoa học - công nghệ;

d) Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

đ) Giải pháp về tổ chức thực hiện.

**4.2.1.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia**

1. Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, dữ liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường của cả nước phục vụ cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất của cả nước và của các tỉnh.

2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia kỳ đầu:

a) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đã được Quốc hội quyết định;

b) Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối:

a) Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

b) Tổng hợp các chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm a khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại điểm a khoản 6 Điều 6 của Thông tư 19;

c) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm b khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối. Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai thì phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Thông tư 19;

d) Chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được phân bổ cụ thể đến từng năm;

đ) Dự kiến thu ngân sách 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;

e) Xác định danh mục các công trình, dự án quan trọng cấp quốc gia trong kỳ kế hoạch.

4. Đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19

#### **4.2.1.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia**

##### ***4.2.1.3.1. Nguyên nhân của việc điều chỉnh, bổ sung phương án QHSDĐ***

Yêu cầu quy hoạch đất ở nước ta rất bức thiết, mặt khác do điều kiện cơ sở vật chất, kỹ thuật, kiến thức và kinh nghiệm làm quy hoạch ở nước ta có những hạn chế nhất định, vì vậy các phương án quy hoạch đã được xây dựng ở mức độ này, ở mức độ khác. Mặt khác, nền sản xuất xã hội phát triển rất mạnh đòi hỏi phải có những điều chỉnh, bổ sung quy hoạch. Công tác quy hoạch có đặc điểm quan trọng là phục vụ đắc lực cho nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của quốc gia trong

từng thời kỳ nhất định, trong khi đó, tình hình chính trị, kinh tế, xã hội ở nước ta, nhất là trong giai đoạn gần đây, có sự thay đổi nhanh chóng, điều đó cần có điều chỉnh quy hoạch. Như vậy, quy hoạch đất là công việc không chỉ làm một lần là xong mà phải làm đi làm lại, bởi trong từng thời gian nó mang tính ổn định song không phải là bất di, bất dịch. Có nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch. Mặt khác công tác này được tiến hành trong những điều kiện cụ thể hết sức khác nhau. Do những yếu tố như vậy nội dung và phương pháp của nó cũng phải hết sức linh hoạt. Mục đích của công việc này là nhằm hoàn chỉnh và nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch. Nói cách khác, phải trên cơ sở của phương án quy hoạch đã có, dựa vào tài liệu mới hoặc những thay đổi về mặt này, mặt khác mà xác định yêu cầu phải điều chỉnh, bổ sung vấn đề gì một cách cụ thể. Các nguyên nhân phổ biến dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

- *Do có chủ trương phát triển kinh tế xã hội mới:* trong những trường hợp nhất định, do yêu cầu phát triển nền kinh tế xã hội hoặc do những lí do đặc biệt khác như thiên tai tác động... sẽ có nhiều chủ trương kinh tế, chính sách... thay đổi dẫn đến yêu cầu phải tổ chức lại sản xuất, tổ chức lại ruộng đất, do đó quy hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với điều kiện thực tế khách quan và yêu cầu chủ quan của nền kinh tế.

- *Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương:* sự thay đổi địa giới hành chính sẽ dẫn tới sự thay đổi phạm vi quản lý kinh tế, xã hội, quản lý đất đai, thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất... của địa phương. Điều này đòi hỏi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phải được điều chỉnh cho phù hợp với quỹ đất và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội mới của địa phương.

- *Do có sự thay đổi nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp trên liên quan trực tiếp:* trong thực tế, các phương án quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Quy hoạch sử dụng đất cấp trên là căn cứ và là định hướng để lập quy hoạch sử dụng đất sử dụng cấp dưới. Quy hoạch sử dụng đất cấp dưới cụ thể hóa một bước quy hoạch sử dụng đất sử dụng của cấp trên. Do vậy khi nội dung của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp trên có sự thay đổi sẽ dẫn tới nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất cấp dưới liên quan trực tiếp bị thay đổi theo. Điều này dẫn tới việc phải điều chỉnh phương án quy hoạch sử dụng đất cấp dưới trực tiếp có liên quan.

- *Do có những tài liệu điều tra cơ bản mới:* điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội là những yếu tố luôn luôn thay đổi, quá trình thu thập thông tin để làm quy hoạch thông thường chỉ trong một thời điểm nhất định dẫn đến nhiều khi quy hoạch làm xong đã lạc hậu với tình hình. Vì những điều đó, phải luôn khảo sát, thu thập để bổ sung cho tình hình cơ bản và từ đó bổ sung cho quy hoạch. Ví dụ: do sự thay đổi của quá trình sử dụng đất dẫn đến sự thay đổi về tính chất nông hóa (thay đổi tình hình cơ bản). Sự thay đổi này đòi hỏi phải có sự thay đổi của cây trồng.

- *Do có tài liệu kỹ thuật mới:* có nhiều tài liệu kỹ thuật mới dẫn đến phải điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, trong đó quan trọng nhất là có bản đồ địa hình mới. Những tài liệu kỹ thuật mới giúp cho việc điều chỉnh, nâng cao chất lượng phương

án quy hoạch cũng như bổ sung nội dung mới để hoàn chỉnh phương án quy hoạch hiện có. Ví dụ: chưa có bản đồ địa hình tỷ lệ lớn thì chưa thể thiết kế mặt bằng khu trung tâm, các công trình hình tuyến đòi hỏi thiết kế phức tạp. Đến khi có bản đồ địa hình tỷ lệ lớn thì có thể hoàn chỉnh các nội dung này.

- *Do có trang bị kỹ thuật mới:* tổ chức sản xuất cũng như tổ chức sử dụng ruộng đất không thể thay thế trang bị kỹ thuật. Khi trang bị kỹ thuật thay đổi vấn đề tổ chức ruộng đất phải thay đổi, nói cách khác phải điều chỉnh, bổ sung quy hoạch. Ví dụ: điều kiện cơ giới hóa thay đổi dẫn đến quy hoạch, thiết kế đồng ruộng thay đổi.

Việc tiến hành điều chỉnh, bổ sung thiết kế quy hoạch đất đai phải tiến hành chủ động, sáng tạo song tuyệt đối không tùy tiện. Phần lớn do các đơn vị sử dụng đất, các xã tự làm. Khi có những điều chỉnh lớn hoặc bổ sung cho những nội dung có yêu cầu chuyên môn cao thì cần có sự giúp đỡ của các cơ quan quy hoạch. Trong trường hợp có những thay đổi lớn, nhất là thay đổi phân bố sử dụng đất, trước khi tiến hành chỉnh lý, bổ sung quy hoạch cần phải xin ý kiến của cấp trên và khi làm xong trình duyệt lại.

#### **4.2.1.3.2. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia**

##### **1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

a) Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất theo mục đích sử dụng quy định tại điểm c khoản 4 Điều 6 của Thông tư 19 trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất và cụ thể đến từng tỉnh;

c) Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

##### **2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:**

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 7 của Thông tư 19;

b) Tổng hợp phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

c) Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm b mục này và các chỉ tiêu khác cần điều chỉnh;

d) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm c khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố hủy bỏ;

đ) Chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được phân bổ cụ thể đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch;

e) Dự kiến thu ngân sách 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; g) Xác định danh mục các công trình, dự án quan trọng cấp quốc gia trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch;

h) Đề xuất các giải pháp quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19 phù hợp với yêu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

#### **4.2.2. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

##### **4.2.2.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp tỉnh**

1. Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội:

a) Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Thông tư 19 trên địa bàn của tỉnh;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về hiện trạng kinh tế, xã hội của tỉnh theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 của Thông tư 19;

c) Thu thập thông tin hiện trạng sử dụng đất của tỉnh, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp; d) Thu thập các thông tin, dữ liệu về chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của tỉnh;

đ) Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện trực thuộc đã được quyết định, xét duyệt;

e) Thu thập thông tin, dữ liệu và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh;

g) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và các chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực có tác động đến việc sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

h) Phân tích, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu (nước biển dâng, sa mạc hoá, thiếu nguồn nước, lũ lụt, bão, xâm nhập mặn, nhiệt độ tăng,...) đến việc sử dụng đất. 2

. Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

a) Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của tỉnh theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước, gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu bảo tồn thiên nhiên, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản tập trung;

- Nhóm đất phi nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất khu công nghiệp (bao gồm cả cụm công nghiệp), đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp tỉnh; đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia và cấp tỉnh; đất cho hoạt động khoáng sản; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do cấp tỉnh quản lý; đất di tích danh thắng và đất khu du lịch;

- Nhóm đất chưa sử dụng, đánh giá cụ thể đối với đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng và núi đá không có rừng cây.

b) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, gồm:

- Chỉ tiêu do cấp quốc gia phân bổ;

- Chỉ tiêu do cấp tỉnh xác định;
- Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

c) Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và định hướng dài hạn về sử dụng đất:

a) Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị và du lịch;

b) Định hướng dài hạn về sử dụng đất:

- Quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn hai mươi (20) năm tới và giai đoạn tiếp theo;

- Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng.

4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

a) Tổng hợp, dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp huyện và của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh; trong đó làm rõ nhu cầu sử dụng đất phục vụ các mục tiêu công ích, chính sách xã hội và tái định cư;

b) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn tỉnh đã được cấp quốc gia phân bổ;

c) Xác định khả năng đáp ứng về đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm a và điểm b mục này;

d) Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh, phương án quy hoạch sử dụng đất cần xác định cụ thể diện tích đất nông nghiệp, trong đó làm rõ đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tập trung; đất phi nông nghiệp, trong đó làm rõ đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất cho hoạt động khoáng sản, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa do tỉnh quản lý, đất di tích danh thắng, đất khu du lịch và đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh;

đ) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và điểm d mục này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch;

e) Xác định diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của tỉnh;

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

h) Diện tích các loại đất nêu tại các điểm b, d, e và g mục này được phân bổ cụ thể cho từng đơn vị hành chính cấp huyện; i) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 5 Điều 6 của Thông tư 19.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

a) Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại điểm a mục này được phân bổ cụ thể đến từng năm;

c) Xác định danh mục các công trình, dự án quan trọng cấp tỉnh trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

d) Dự kiến thu ngân sách 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 tại tỉnh. 7. Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19.

#### **4.2.2.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp tỉnh**

1. Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, dữ liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh phục vụ cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất của tỉnh và của các huyện.

2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước:

a) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, gồm:

- Chỉ tiêu do cấp quốc gia phân bổ;

- Chỉ tiêu do cấp tỉnh xác định.

b) Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối:

a) Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

b) Tổng hợp chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm a khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại điểm a khoản 6 Điều 9 của Thông tư 19;

c) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm b khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối. Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai thì phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Thông tư 19;

d) Chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được phân bổ cụ thể đến từng năm;

đ) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp tỉnh trong kỳ kế hoạch;



e) Dự kiến thu ngân sách 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 tại tỉnh.

4. Đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19.

#### **4.2.2.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a) Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất của tỉnh đã được xét duyệt;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp huyện đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ và e khoản 4 Điều 9 của Thông tư 19;

c) Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư 19;

b) Tổng hợp phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh;

c) Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm b khoản này và các chỉ tiêu khác cần điều chỉnh;

d) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm c khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ;

đ) Chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được phân bổ cụ thể cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch;

e) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp tỉnh trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch;

g) Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 của Thông tư 19; h) Đề xuất các giải pháp quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19 phù hợp với yêu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

#### **4.2.3. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**

##### **4.2.3.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp huyện**

1. Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội:

a) Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 của Thông tư 19 trên địa bàn huyện;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về hiện trạng kinh tế, xã hội của huyện theo các nội dung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 của Thông tư 19;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu hiện trạng sử dụng đất của huyện, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp;

d) Thu thập các thông tin, dữ liệu về chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của huyện;

đ) Thu thập các thông tin, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của các xã trực thuộc đã được xét duyệt;

e) Thu thập thông tin, dữ liệu và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn huyện;

g) Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất theo quy định tại điểm g và điểm h khoản 1 Điều 9 của Thông tư 19.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

a) Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của huyện theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất khu bảo tồn thiên nhiên, đất nuôi trồng thủy sản (bao gồm đất nuôi trồng thủy sản tập trung và đất nuôi trồng thủy sản không tập trung), đất làm muối;

- Nhóm đất phi nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất khu dân cư nông thôn, đất khu công nghiệp (bao gồm cả cụm công nghiệp), đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp (gồm cấp tỉnh và cấp huyện), đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất cho hoạt động khoáng sản, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa (do tỉnh và do huyện quản lý), đất di tích danh thắng, đất khu du lịch, đất có mặt nước chuyên dùng và đất phát triển hạ tầng (có tầm quan trọng quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện);

- Nhóm đất chưa sử dụng đánh giá cụ thể đối với đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng và núi đá không có rừng cây. b) Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:

- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, gồm chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ và chỉ tiêu do cấp huyện xác định;

- Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

c) Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và định hướng dài hạn về sử dụng đất:

a) Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; phát triển công nghiệp, đô thị, xây dựng khu dân cư nông thôn và du lịch.

b) Định hướng dài hạn về sử dụng đất:

- Quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn hai mươi (20) năm tới và giai đoạn tiếp theo;

- Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng.

4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

a) Tổng hợp, dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp xã và của các ngành, lĩnh vực tại địa phương; trong đó làm rõ nhu cầu sử dụng đất phục vụ các mục tiêu công ích, chính sách xã hội và tái định cư;

b) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã được cấp tỉnh phân bổ;

c) Xác định khả năng đáp ứng về đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm a và điểm b mục này;

d) Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của huyện, phương án quy hoạch sử dụng đất cần xác định cụ thể diện tích đất nông nghiệp, trong đó làm rõ đất nuôi trồng thủy sản không tập trung; đất làm muối; đất phi nông nghiệp, trong đó làm rõ đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp huyện; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất có mặt nước chuyên dùng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do huyện quản lý và đất phát triển hạ tầng cấp huyện;

đ) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và điểm d mục này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch;

e) Xác định diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của huyện;

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

h) Diện tích các loại đất nêu tại các điểm b, d, e và g mục này được phân bổ cụ thể cho từng đơn vị hành chính cấp xã;

i) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất. 5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường theo quy định tại các điểm a, b, d, đ và e khoản 5 Điều 6 của Thông tư 19.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu:

a) Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại điểm a khoản này được phân bổ cụ thể đến từng năm;

c) Xác định danh mục các công trình, dự án quan trọng cấp huyện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

d) Dự kiến thu ngân sách 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 tại huyện.

7. Đề xuất các giải pháp quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19 phù hợp với yêu cầu tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại huyện.

#### **4.2.3.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp huyện**

1. Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, dữ liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện phục vụ cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất của huyện và của các xã.

2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của huyện:

a) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, gồm:

- Chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ;

- Chỉ tiêu do cấp huyện xác định.

b) Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối:

a) Xác định phân chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

b) Tổng hợp chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm a khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại điểm a khoản 6 Điều 12 của Thông tư 19;

c) Xác định các chỉ tiêu quy định tại mục 2 phần này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối. Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai thì phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư 19;

d) Chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được phân bổ cụ thể đến từng năm;

đ) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp huyện trong kỳ kế hoạch;

e) Dự kiến thu ngân sách 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 tại huyện.

4. Đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19.

#### **4.2.3.3. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a) Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp xã đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ và e khoản 4 Điều 12 của Thông tư 19;

c) Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của huyện theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 của Thông tư 19;

b) Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của huyện;

c) Tổng hợp chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm b khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh;

d) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm c khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ;

đ) Chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được phân bổ cụ thể cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch;

e) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp huyện trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch;

g) Dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm e khoản 3 Điều 13 của Thông tư 19;

h) Đề xuất các giải pháp quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19 phù hợp với yêu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

#### **4.2.4. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã**

##### **4.2.4.1. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp xã**

1. Điều tra, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của xã:

a) Việc điều tra, phân tích, đánh giá các thông tin, dữ liệu của xã để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được thực hiện theo nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 12 của Thông tư 19;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu về bản đồ địa chính và các loại bản đồ khác của xã;

d) Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất của xã theo quy định tại điểm g và điểm h khoản 1 Điều 9 của Thông tư 19.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

a) Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất lúa nước, đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu bảo tồn thiên nhiên; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối và đất nông nghiệp khác; -

Nhóm đất phi nông nghiệp, đánh giá cụ thể đối với đất đô thị; đất khu dân cư nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng; đất an ninh; đất khu công nghiệp; đất cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất phát triển hạ tầng; đất sông, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác;

- Nhóm đất chưa sử dụng, đánh giá cụ thể đối với đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng và núi đá không có rừng cây. b) Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

- Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

c) Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất; mở rộng khu dân cư và phát triển cơ sở hạ tầng của cấp xã.

4. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất:

a) Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của xã; trong đó làm rõ nhu cầu sử dụng đất phục vụ các mục tiêu công ích và chính sách xã hội;

b) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được cấp huyện phân bổ;

c) Xác định khả năng đáp ứng về đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm a và điểm b mục này;

d) Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của xã, phương án quy hoạch sử dụng đất cần xác định cụ thể: diện tích đất lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp khác, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của xã, đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý, đất sông, suối, đất phát triển hạ tầng của xã và đất phi nông nghiệp khác;

đ) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và điểm d mục này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch;

e) Xác định diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã;

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

h) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội:

a) Đánh giá hiệu quả thu, chi từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phương án quy hoạch sử dụng đất; đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn xã; tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn;

b) Đánh giá việc giải quyết quỹ đất ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị; Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

c) Đánh giá việc bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã; đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu:

a) Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại điểm a mục này được phân bổ cụ thể đến từng năm; c

) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp xã trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

7. Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19 và các giải pháp để xác định ranh giới ngoài thực địa đối với diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cấp quốc gia do cấp trên phân bổ xuống.

#### **4.2.4.2. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp xã**

1. Điều tra, thu thập thông tin, dữ liệu:

a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của xã phục vụ cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối;

b) Thu thập các thông tin, dữ liệu về tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu;

c) Thu thập thông tin, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất của xã.

2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước:

a) Đánh giá về kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, gồm:

- Chỉ tiêu do cấp huyện phân bổ;

- Chỉ tiêu do cấp xã xác định.

b) Đánh giá mặt được, mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối:

a) Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 13 của Thông tư 19;

b) Tổng hợp các chỉ tiêu quy định tại điểm a khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu cần điều chỉnh thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai thì phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

c) Chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được phân bổ cụ thể đến từng năm; d) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp xã trong kỳ kế hoạch.

4. Đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19.

#### **4.2.4.3. Trính tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã**

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a) Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất của xã đã được xét duyệt;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất đối với các mục đích sử dụng đất quy định các điểm d, đ và e khoản 4 Điều 15 của Thông tư 19;

c) Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 16 của Thông tư 19;

b) Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

c) Tổng hợp chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm b mục này và các chỉ tiêu khác cần điều chỉnh;

d) Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm c khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ;

đ) Chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được phân bổ cụ thể cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch;

e) Xác định danh mục các công trình, dự án có tầm quan trọng cấp xã trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch;

g) Đề xuất các giải pháp quy định tại khoản 7 Điều 6 của Thông tư 19.

#### **4.2.5. Thẩm định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất**



#### **4.2.5.1. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất**

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất:

a) Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về trình tự, nội dung, hồ sơ lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Đánh giá mức độ tin cậy của các thông tin, số liệu, dữ liệu sử dụng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất; cơ sở tính toán các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

2. Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực và các địa phương:

a) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thì đánh giá mức độ phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực;

b) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh; quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực tại địa phương;

c) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì đánh giá mức độ phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong nghị quyết của Hội đồng nhân dân;

d) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã thì đánh giá mức độ phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của huyện, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp xã về phát triển kinh tế - xã hội.

3. Thẩm định về hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Hiệu quả kinh tế đối với phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ của phương án quy hoạch sử dụng đất;

b) Hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các 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;

c) Yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất;

d) Hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, đất phục vụ cho mục đích công ích, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất; đ) Sự phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, phát triển rừng, bảo vệ môi trường;

e) Yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của phương án quy hoạch sử dụng đất.

4. Thẩm định tính khả thi của việc chuyển mục đích sử dụng đất, khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích; cơ sở khoa học và thực tiễn của các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

#### **4.2.5.2. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất**

1. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất với phương án phân bổ quỹ đất cho năm (05) năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt.

2. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế, xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của địa phương và của các ngành.

3. Thẩm định tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất, khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

**4.2.5.3. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 18 và Điều 19 của Thông tư 19.

**4.2.5.4. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** Cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quyết định thành phần, số lượng các thành viên tham gia hội đồng thẩm định. Cơ cấu của hội đồng thẩm định gồm đại diện cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn, hội nghề nghiệp, các chuyên gia và các nhà khoa học có liên quan.

**4.2.5.5. Kiểm tra, khảo sát thực địa để thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chủ trì thẩm định tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa tại địa phương lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kiểm tra, khảo sát gồm:

a) Trình tự, thủ tục thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ trong phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương;

c) Tính hợp lý của cơ cấu sử dụng đất đối với cơ cấu phát triển kinh tế, xã hội của địa phương;

d) Sự phù hợp của các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đ) Các nội dung khác của phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

#### **4.2.5.6. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Cơ quan chủ đầu tư lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm chuyển kinh phí tổ chức thẩm định đã được xác định trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ thẩm định theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được chi cho các mục sau:

- a) Chi tổ chức hội nghị, hội đồng thẩm định;
- b) Chi lấy ý kiến của các tổ chức, chuyên gia và nhà khoa học;
- c) Chi cho công tác kiểm tra thực địa;
- d) Chi in ấn và văn phòng phẩm;
- đ) Các khoản chi khác liên quan đến công tác thẩm định.

#### **4.2.6. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 4.2.6.1. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

- 1. Tài liệu công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm:
  - a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
  - b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
  - c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.
- 2. Việc công bố các tài liệu quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

#### **4.2.6.2. Lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

- 1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ gồm:
  - a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
  - b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);
  - c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);
  - d) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);
  - đ) Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.
- 2. Số lượng và nơi lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định như sau:
  - a) Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được lưu trữ một (01) bộ tại Văn phòng Quốc hội; một (01) bộ tại Văn phòng Chính phủ; hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường;
  - b) Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lưu trữ hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;
  - c) Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường;
  - d) Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quy hoạch. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân xã.

## **Chương 5**

### **PHÂN BỐ ĐẤT ĐAI VÀ THIẾT KẾ CÁC NỘI DUNG TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CẤP XÃ**

#### **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 trên địa bàn xã. Đó là hai nội dung quan trọng của quy hoạch sử dụng đất cấp xã. 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, 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.

### **5.1.2. Nội dung công tác hoạch định ranh giới đất**

#### **5.1.2.1. 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...

\* *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

**5.1.2.2. Trình tự và thủ tục hoạch định ranh giới đất đai** Việc hoạch định ranh giới đất đai được thực hiện theo trình tự 4 bước sau:

**Bước 1:** Nghiên cứu các điểm có vấn đề về ranh giới Đây là những vùng cưa có ranh giới được xác định rõ ràng, vùng có sự bất hợp lý về ranh giới hoặc vùng có tranh chấp về ranh giới. Trong trường hợp này cần thu thập tài liệu và bản đồ cần thiết về các vấn đề sau:

- Tình hình sử dụng đất
- Ranh giới đất đai giữa các xã
- Tài liệu về quy hoạch hiện có
- Bản đồ ranh giới đất kèm theo các quyết định, biên bản
- Tìm hiểu nguyện vọng các bên Bên cạnh đó phải tiến hành nghiên cứu thực địa với các nội dung cơ bản sau:

- Xem xét tình hình cụ thể tại các điểm cần hoạch định ranh giới, các điểm có tranh chấp hoặc có đường ranh giới sử dụng đất bất hợp lý

- Xem xét các bên kiến nghị điều chỉnh ranh giới

Phân tích và kết luận về những vấn đề cần giải quyết. Cần xác định rõ nguồn gốc, nguyên nhân và mức độ ảnh hưởng, xác định diện tích các loại đất và các chủ sử dụng đất trong khu vực có tranh chấp.

**Bước 2:** Xây dựng các phương án điều chỉnh ranh giới Việc giải quyết vấn đề ranh giới đất đai dựa vào các văn bản hướng dẫn của nhà nước trên cơ sở tôn trọng ranh giới lịch sử, điều chỉnh những bất hợp lý với sự thỏa thuận của các bên tại hiện trường và trên bản đồ. Các tài liệu thống nhất gồm có:

- Văn bản dự thảo về hoạch định ranh giới
- Dự kiến bản đồ ranh giới mới

**Bước 3:** Tổ chức hội nghị giải quyết ranh giới Khi tiến hành tổ chức hội nghị giải quyết ranh giới, cần căn cứ vào dạng ranh giới phải hoạch định là ranh giới hành chính hay ranh giới sử dụng đất để tiến hành mời thành phần tham dự của hội nghị cho phù hợp. Thành phần đại biểu tham dự hội nghị giải quyết ranh giới hành chính gồm có:

- Đại biểu chính quyền cấp trên (UBND và cơ quan địa chính).
- Đại biểu hội đồng nhân dân và UBND, cán bộ địa chính của các xã có liên quan, đại biểu của các ngành hữu quan khác. Nếu vùng cần giải quyết ranh giới có liên quan đến huyện hoặc tỉnh khác thì phải có đại diện có thẩm quyền của các tỉnh và huyện đó. Thành phần đại biểu tham dự hội nghị giải quyết ranh giới giữa các chủ sử dụng đất có thể gồm:

- Đại diện chính quyền địa phương
- Cán bộ địa chính xã
- Các chủ sử dụng đất có liên quan Nội dung hội nghị
- Hội nghị sẽ nghe báo cáo và thảo luận về các phương án giải quyết.
- Ra nghị quyết, lập văn bản kết luận về thống nhất ranh giới với những nội dung đã thỏa thuận và ký kết văn bản.

**Bước 4:** Hoàn chỉnh hồ sơ và đệ trình lên các cấp có thẩm quyền phê chuẩn. Dựa vào đường ranh giới đã được xác định trong các văn bản pháp lý sẽ tiến hành

các công việc sau: - Thống kê, điều chỉnh diện tích đất đai theo đường ranh giới mới

- Hoàn chỉnh hệ thống cột mốc trên vùng ranh giới mới hoạch định - Lập sơ đồ cho từng điểm mốc ranh giới mới Hồ sơ sau khi giải quyết ranh giới hành chính gồm có các tài liệu sau:

- Bản đồ ranh giới, trên đó có chữ ký và con dấu xác nhận của các chủ tịch UBND xã giáp ranh

- Bảng thống kê tổng hợp các loại đất theo đường ranh giới mới

- Các văn bản pháp lý ký kết về ranh giới mới Sau khi đã hoàn chỉnh ranh giới các xã, huyện lập tờ trình về ranh giới báo cáo với Hội đồng nhân dân tỉnh xét duyệt và trình lên Quốc hội để phê chuẩn.

## **5.2. Quy hoạch 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 UBND xã, ban quản lý HTX

- 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: 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 sau: + Trụ sở UBND, ban quản lý HTX, 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: đó 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: Đó 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 Đó 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 Đó 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 đối 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. Quy hoạch mở rộng các điểm dân cư hiện có** Trong phần lớn các trường hợp quy hoạch sử dụng đất cấp xã, 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 tăng thêm - Xác định khu vực thích hợp để mở rộng điểm dân cư - Lập bản vẽ thiết kế mặt bằng khu vực cấp đất ở mới

#### **5.2.2.1. Dự báo dân số và số hộ 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:

$$N_n = N_o [1 + (K \pm D)]^n$$

Trong đó:  $N_n$  : Là dân số dự báo ở năm định hình quy hoạch

$N_o$  : Là dân số hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

K: Là 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: Là 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:

Trong đó:  $H_n$  là số hộ năm định hình quy hoạch

$N_n$  : Là dân số dự báo ở năm định hình quy hoạch

$N_o$  : Là dân số hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

$H_o$  là số hộ năm hiện trạng Để dự báo được chính xác hai chỉ tiêu trên cần điều tra thu thập các số liệu và mức biến động dân số, số hộ tại mỗi điểm dân cư trong vòng năm năm qua, số con trai chưa vợ ở các nhóm tuổi có thể kết hôn trong thời kỳ quy hoạch, số cặp kết hôn trung bình của nam thanh niên trong vòng năm năm qua.

#### 5.2.2.2. 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:  
 $PQ = (H_p + HG + H_t - H_{tg}) * Đ$

Trong đó: PQ: Nhu cầu diện tích đất ở mới cho khu dân cư

HP: Số hộ phát sinh có nhu cầu đất ở trong thời kỳ quy hoạch

HG: Số hộ giải tỏa

Ht: Số hộ tồn đọng

Htg: Số hộ có khả năng tự giải

Đ: Định mức cấp đất cho một hộ theo điều kiện cụ thể của địa phương

#### \* **Định mức cấp đất ở**

Luật đất đai hiện hành 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 xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. (Điều 83- Luật đất đai 2003).

\* **Số hộ phát sinh (Hp)** 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:  $H_p$ : Là số hộ mới phát sinh có nhu cầu đất ở

$H_o$ : Là số hộ năm hiện trạng  $H_n$ : Là 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 (HG)** 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 (Htd)** 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 (*chưa có quy hoạch, kế hoạch cấp đất ở trong những năm qua*) bao gồm:

- Số phụ nữ nhỡ thì (*tạo điều kiện cho họ ổn định cuộc sống và có cơ may xây dựng gia đình*)

- % ra ở riêng dựa theo điều tra số liệu thực tế trong nhiều năm)

- Các hộ thuộc diện chính sách chưa được giải quyết đất ở (*gia đình liệt sỹ, thương binh, hoàn thành nghĩa vụ quân sự, nghỉ hưu về quê...*)

- 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 (Htg)** 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, > 600m<sup>2</sup>) 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. Ví dụ:

- Nóc nhà có 2 hộ với diện tích đất ở < 200m<sup>2</sup>: chỉ xét cấp mới cho 1 hộ nếu diện tích đất ở bình quân 1 nhân khẩu < 20m<sup>2</sup>

- Nóc nhà có 3 hộ với diện tích đất ở từ 200 - 400m<sup>2</sup>: cấp mới cho 1 hộ, 1 hộ phải tự giãn

- Nóc nhà có diện tích quá lớn > 400m<sup>2</sup> mà số hộ ít sẽ thu hồi để cấp cho hộ khác hoặc chuyển thành đất làm kinh tế gia đình, đất vườn, không được dùng vào mục đích xây dựng.

**5.2.2.3. 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 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)...

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.

#### **5.2.2.4. 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.

### **5.2.3. Quy hoạch xây dựng điểm dân cư mới 5**

#### **5.2.3.1. Xác định nhu cầu đất cho một điểm dân cư**

Tổng diện tích đất khu dân cư nông thôn (bao gồm diện tích đất ở, đất xây dựng các công trình sản xuất, sinh hoạt cho dân cư nông thôn) được tính cho riêng từng khu dân cư và toàn xã theo công thức tổng quát: Quy mô đất đai của điểm dân cư mới (P) được xác định bằng tổng diện tích xây dựng của các khu chức năng:

$$P = P1 + P2 + P3 + P4 + P5$$

Trong đó:

+ Khu đất ở cho từng hộ gia đình (P)

+ Khu đất xây dựng các công trình công cộng (P2)

+ Khu đất xây dựng các công trình sản xuất (P3)

+ Hệ thống đường sá và hạ tầng kỹ thuật khác (P4)

+ Hệ thống cây xanh trong điểm dân cư (P5)

\* **Diện tích đất ở (P1):** được tính theo công thức sau

$$P1 = H * D H$$

- Số hộ xác định theo quy mô dân số D

- Định mức cấp đất cho 1 hộ (m<sup>2</sup>/hộ)

\* **Diện tích đất xây dựng các công trình công cộng (P2):** được tính theo công thức sau

$$P2 = Qi - \text{Quy mô xây dựng của từng loại công trình } i$$

Mi - Định mức đất xây dựng theo hạng mục công trình i; Định mức đất xây dựng các công trình công cộng có thể tính theo quy mô dân số hoặc dựa vào hướng dẫn cụ thể về định mức đất xây dựng các công trình theo TCVN.

\* **Diện tích đất xây dựng các công trình sản xuất (P3):**

được tính theo công thức sau  $P3 = Qj$  - Quy mô xây dựng của từng loại công trình j Mj - Định mức đất xây dựng theo hạng mục công trình

\* **Diện tích đất xây dựng đường sá và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (P4):** được xác định dựa theo TCVN đối với từng hạng mục công trình. Có thể lấy định mức tổng quát theo quy mô dân số hoặc lấy theo quy mô đất đai (10-15% diện tích điểm dân cư). Trên cơ sở đó tính toán thiết kế cụ thể cho từng tuyến đường, phối hợp với các công trình điện và cấp thoát nước trong khu dân cư. Có thể áp dụng định mức sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn được quy định

trong lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo công văn số 5763/BTNMT-ĐKTKĐĐ của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong bảng sau: **Định mức và cơ cấu sử dụng các loại đất trong khu dân cư nông thôn**  
  miiiMQ1   mjijMQ1

Loại đất	Khu vực đồng bằng, ven biển		Khu vực miền núi, trung du	
	Diện tích (m <sup>2</sup> / người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> / người)	Tỷ lệ (%)
Tổng số		74- 79	100 4- 117	100
Đất ở		55- 70	64-82 0-90	67-87
Đất xây dựng các công trình công cộng		2-3	2-4 -3	2-3
Đất làm đường giao thông			104	
Đất cây xanh	-9	-11	-10	-10
Đất tiểu thủ công nghiệp	-4	-6	-3	-3
	-11	-13	-11	-11

*Nguồn: Hướng dẫn áp dụng định mức sử dụng đất trong lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo công văn số 5763/BTNMT-ĐKTKĐĐ.*

\* **Diện tích trồng cây xanh (P5):** Nếu điểm dân cư mới được xác định là điểm dân cư chính (loại I) thì có thể bố trí diện tích khuôn viên công cộng có hồ nước, cây xanh, vườn quả ... để tạo cảnh quan đẹp và không gian thoáng đãng cho điểm dân cư, kết hợp cả lợi ích kinh tế và lợi ích môi trường. Diện tích này được xác định tùy thuộc vào điều kiện tự nhiên và kinh tế của từng nơi. Trong trường hợp là các điểm dân cư nhỏ (loại II) thì không cần bố trí diện tích khu đất dành riêng cho cây xanh mà nên trồng cây xanh xen ghép trên các trục đường giao thông, trong các khu trung tâm, công trình công cộng và trong lô đất ở của các hộ gia đình... để cải thiện môi trường sinh thái. Trong thực tế việc phân bố đất dân cư thường dựa trên các điểm dân cư đã hình thành. Vấn đề đặt ra là xác định nhu cầu diện tích đất ở mới để mở rộng hoặc phát triển dân cư. Diện tích đất ở mới phụ thuộc vào số hộ cần được cấp đất ở (gồm số hộ mới phát sinh có nhu cầu đất, số hộ giải tỏa, số hộ tồn đọng, số hộ có khả năng tự giải) và định mức cấp cho một hộ. Nhu cầu diện tích đất ở nông thôn cấp mới có thể tính theo công thức:  $Hcm =$

Hps + Htd + Htdc - Htg - Htk Trong đó: Hcm: Số hộ cần được cấp đất ở mới trong giai đoạn quy hoạch; Hps: Số hộ phát sinh (số hộ tăng thêm) trong giai đoạn quy hoạch; Htd: Số hộ tồn đọng (những hộ đã tách trước thời điểm quy hoạch nhưng chưa có lô đất ở riêng). Htdc: Số hộ tái định cư do nhu cầu giải phóng mặt bằng phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa hoặc do di chuyển từ những điểm dân cư nhỏ lẻ cần xóa bỏ trong quy hoạch. Htk: Số hộ có khả năng thừa kế đất ở của ông cha (theo Luật thừa kế);

Htg: Số hộ có khả năng tự giãn trong khuôn viên thổ cư của gia đình (nếu trong khuôn viên đất ở + đất vườn có diện tích lớn hơn 2 lần định mức đất ở theo quy định của địa phương).

**5.2.3.2. Xây dựng 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 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).

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.

**5.2.4. Thiết kế quy hoạch mặt bằng điểm dân cư** 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.

**5.2.4.1. Phân khu chức năng trong điểm dân cư** Mỗi điểm dân cư thường gồm hai khu vực chính là khu dân sinh và khu sản xuất. Khu dân sinh có thể tách làm 3 tiểu khu: hành chính, phục vụ văn hóa phúc lợi và khu ở. Tiểu khu hành chính bao gồm các công trình phục vụ công tác quản lý hành chính và kinh tế như trụ sở, văn phòng, phòng họp, hội trường... Tiểu khu phục vụ văn hóa phúc lợi bao gồm trường học các cấp, nhà trẻ, mẫu giáo, trạm y tế, thư viện, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, bể bơi, sân vận động, chợ búa... Khu ở bao gồm nhà ở của các hộ gia đình trong điểm dân cư. Giữa khu dân sinh và khu sản xuất cần có một khoảng cách vệ sinh và an toàn. Tại đây, tốt nhất là trồng các loại cây ăn quả hoặc cây xanh bóng mát. Hàng lang cây xanh này có tác dụng ngăn chặn tiếng ồn, bụi... từ các công trình sản xuất lân sang khu ở và làm việc. Chiều rộng của hàng lang này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như địa hình, hướng gió, quy mô điểm dân cư, quy mô và loại công trình sản xuất có trong điểm dân cư. Khi giải quyết vấn đề phân khu vực trong điểm dân cư phải chú ý đến những điều kiện sau:

- Các điều kiện kinh tế: căn cứ vào các điều kiện kinh tế, việc bố trí các công trình phải đảm bảo tận dụng tối đa đất đai các công trình cơ bản hiện còn sử dụng được.

- Điều kiện vệ sinh phòng bệnh: xét về mặt địa hình, để đảm bảo yêu cầu vệ sinh phòng bệnh trong mỗi điểm dân cư thì cần bố trí khu ở phải ở những nơi có địa hình cao ráo, thoát nước tốt và cao hơn khu sản xuất. Về hướng gió, khu ở phải nằm đầu hướng gió chính để tránh mùi xú uế, bụi, tiếng ồn... từ khu sản xuất. Khu ở phải bố trí ở phía trên theo hướng của dòng chảy so với khu sản xuất. Ngoài ra, giữa các khu vực phải đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy.

- Các điều kiện xây dựng, kiến trúc: tại khu vực bố trí điểm dân cư, nền đất phải thích hợp cho việc xây dựng nhà cửa, công trình. Mực nước ngầm phải thấp. Càng gần các nguồn cung cấp nguyên vật liệu càng tốt và ít nhất cũng phải có đường vận chuyển thuận lợi.

**5.2.4.2. Thiết kế mạng lưới 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. Loại này thường có chiều rộng từ 6m-10m.

- **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. Loại đường này có chiều rộng từ 2m-6m.

Khi bố trí mạng lưới giao thông trong điểm dân cư phải thỏa mãn những yêu cầu sau:

- Hệ thống đường phải thẳng, cắt nhau dưới góc vuông
- Hệ thống đường phải đảm bảo sự đi lại thuận tiện tới tất cả các công trình và hộ gia đình
- Phải tính tới các yếu tố địa hình, địa vật tự nhiên (không đi qua vùng quá trũng, quá cao, có độ dốc lớn, hạn chế các điểm vượt qua sông suối, hồ, núi đá cao...)
- Phải tận dụng các công trình hiện có để tiết kiệm chi phí xây dựng cơ bản
- 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...

Khi bố trí đường theo kiểu bàn cờ, hệ thống đường tạo thành lưới ô vuông. Kiểu bố trí này có ưu điểm là dễ bố trí nhà cửa, công trình trong mỗi ô, mặt bằng tương đối gọn, đẹp. Song nhược điểm của kiểu bố trí này là tạo ra cảnh

108

quan đơn điệu và chỉ thích hợp trong điều kiện địa hình bằng phẳng, không phức tạp.

**Hình 1: Bố trí đường giao thông theo kiểu ô bàn cờ**

**Hình 2: Bố trí đường giao thông theo kiểu rẽ quạt**

Hình 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.



**5.2.4.3. Bố trí khu ở và các công trình công cộng \* *Bố trí khu ở*** Trong điểm dân cư, khu vực bố trí nhà ở của các hộ gia đình thường chiếm tỷ lệ lớn nhất trong số các khu vực thuộc khu 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. - Mỗi hộ gia đình phải có đường đi độc lập.
- Giữa các hộ gia đình và các loại đất sử dụng khác nhau 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 chính và nhà phụ; các công trình phụ như chuồng trại chăn nuôi, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, lối đi, sân, chỗ để rom, rạ, củi rác, hàng rào, đất 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.

\* ***Bố trí các công trình công cộng*** Với tính chất phục vụ chung cho cộng đồng, do vậy, việc bố trí vị trí tương quan giữa các công trình công cộng cần được nghiên cứu đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Các công trình công cộng nên bố trí tập trung thành một khu vực để hình thành khu trung tâm.

- 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.

**5.2.4.4. 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 nông thôn. Cây xanh trồng trong các điểm dân cư nông thôn bao gồm:

- Các vườn cây tập trung như: vườn cây kinh tế, cây ăn trái, cây thuốc, vườn ươm.

- Vườn hoa trồng trong các khu trung tâm và quanh các công trình văn hóa, công cộng.

- Cây xanh trồng ven làng, ven đường, ven ao hồ, kênh, mương.

- Cây xanh trồng trong lô đất của các gia đình nông dân. Việc bố trí đất trồng cây xanh trong điểm dân cư cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tạo thành các vườn hoa ở khu trung tâm và trước các công trình văn hóa lịch sử, tôn giáo.

- Bố trí đất trồng cây xanh xung quanh khu sản xuất tập trung và xung quanh các công trình sản xuất gây hại, có mùi hôi hoặc phát ra tiếng ồn... để tạo ra hành lang cây xanh cách ly với các khu vực khác.

- Trồng cây xanh xen ghép trên các trục đường giao thông, trong lô đất của các hộ gia đình... nhằm tạo cảnh quan môi trường và cải thiện môi trường sinh thái.

#### **5.2.4.5. Bố trí hệ thống điện và cấp thoát nước**

\* **Bố trí hệ thống điện** Hệ thống cấp điện cho các điểm dân cư xã được thiết kế căn cứ vào khả năng điện khí hóa cho từng vùng. Cần tận dụng các nguồn năng lượng 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 6KV, 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:

- Đối với nhà có thiết bị vệ sinh và đường ống cấp thoát nước là 100-200 lít/người/ngày.

- Nhà có đường ống dẫn đến và vòi nước gia đình: 60-80 lít/người/ngày. - Lấy nước ở vòi công cộng: 40 lít/người/ngày. 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 ở xã 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 hở hoặc kiểu cống 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 đất chuyên dùng**

**5.3.1. Xác định nhu cầu diện tích đất chuyên dùng** 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 sử dụng đất  $Mx = \frac{Px}{Pt}$  Trong đó:  $Mx$ : Mật độ xây dựng (%)  $Px$ : Diện tích xây dựng ( $m^2$ )  $Pt$ : Tổng diện tích mặt bằng ( $m^2$ ) Đại lượng  $Mx$  càng lớn chứng tỏ việc sử dụng đất càng tiết kiệm. Trong công nghiệp,  $Mx$  dao động từ 17 đến 74%.  $100tPxP$

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. Phân bố đất chuyên dùng**

#### **5.3.2.1. Đặc điểm phân bố đất chuyên dùng**

Quy hoạch phân bố đất chuyên dùng làm nhiệm vụ đáp ứng nhu cầu đất đai cho các mục đích chuyên dùng. Để làm được việc này, sẽ phải tiến hành thu hồi đất, trưng dụng những mảnh đất, những khu vực có vị trí phân bố, có hình dạng, có diện tích và thành phần đất đai, có ranh giới phù hợp để giao cho các mục đích trên. Như vậy, việc giao đất và thu hồi đất ngoài khía cạnh pháp lý còn chứa đựng nội dung kinh tế kỹ thuật và văn hóa xã hội. Các công trình phi nông lâm nghiệp rất đa dạng, nên loại đất cần thiết để giao cho các mục đích đó rất khác nhau và có ảnh hưởng không giống nhau đến việc tổ chức lãnh thổ và tác động đến môi

trường xung quanh. Do đó, có thể phân chia ra các trường hợp phân bố đất chuyên dùng sau:

+ Diện tích được giao không lớn, việc trưng dụng đất đó không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và tổ chức sản xuất đã hình thành (khi cấp đất xây dựng những công trình riêng lẻ về giáo dục, y tế, dịch vụ, văn hóa, phúc lợi...) + Giao đất để xây dựng các công trình hình tuyến (đường sắt, đường ô tô, kênh mương, ống dẫn dầu hoặc khí đốt, đường tải điện cao thế...). Diện tích được giao có thể không lớn lắm, song ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng đất vì nó chia cắt lãnh thổ, ảnh hưởng đến tính nguyên vẹn của các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, ngoài ra còn gây ô nhiễm cho sản phẩm nông nghiệp và những hậu quả khác.

+ Giao đất để xây dựng các khu công nghiệp lớn: chúng thường chiếm diện tích lớn, ảnh hưởng nhiều đến các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, đòi hỏi phải chuyển dân và nhà cửa công trình đi nơi khác. Hoạt động công trình dễ gây ô nhiễm đất đai, nguồn nước và không khí.

+ Giao đất cho nhu cầu khai thác khoáng sản: ngoài việc ảnh hưởng đến các đơn vị sử dụng đất đang tồn tại, nó còn làm tổn hại đến mặt đất, ảnh hưởng đến hệ thống thủy văn và những hậu quả khác.

+ Giao đất cho xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện lớn: hoạt động này dễ làm ngập úng một diện tích lớn, phải di chuyển một vùng dân cư, làm thay đổi chế độ nước ngầm và gây nhiều hậu quả nghiêm trọng khác. + Giao đất cho mục đích bảo tồn và an ninh quốc phòng: thường chiếm diện tích lớn, gây ảnh hưởng đến tổ chức lãnh thổ.

**5.3.2.2. Nguyên tắc phân bố đất chuyên dùng** Tuân theo nguyên tắc cơ bản nhất là ưu tiên cho sản xuất nông nghiệp, thể hiện ở những điểm 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 chỉ 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.

### **5.3.2.3. Căn cứ phân bố đất chuyên dùng**

Mỗi loại đất chuyên dùng có vai trò, ý nghĩa và tầm quan trọng khác nhau, có đặc điểm và tính chất sử dụng khác nhau do những chủ sử dụng thuộc các ngành khác nhau. Tuy nhiên, khi phân bố đất chuyên dùng cần căn cứ vào các vấn đề 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

**5.3.3. Xác định các thiệt hại của việc trưng dụng đất vào mục đích chuyên dùng và các biện pháp khắc phục** \* Các thiệt hại do việc trưng dụng đất vào mục đích chuyên dùng gây nên: Việc trưng dụng đất đai 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 chuyên dùng. 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 trưng dụng đất: khoản thiệt hại này có thể là giá trị hoa lợi trên diện tích bị thu hồi hoặc 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 nhân 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 chuyên dùng. 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 bảo vệ lớp đất mặt trên diện tích đất bị trưng dụng sang sử dụng vào mục đích chuyên dùng.

+ Đối với các khu vực đất chuyên dùng 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 các mục đích khác.

### **5.3.4. Xác định các điều kiện sử dụng đất chuyên dùng**

Đối với các diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, 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 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 chuyên dùng 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.

### **5.3.5. Quy hoạch hệ thống giao thông nông thôn**

#### **5.3.5.1. Ý nghĩa và đặc điểm của hệ thống giao thông nông thôn**

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 nông thôn. 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 của khu vực nông thôn (có thể là đơn vị sử dụng đất) 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 nông thôn trong tương lai là một vấn đề mang tính thiết thực và sẽ được giải quyết trong nội dung thiết kế quy hoạch giao thông nông thôn. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng đường sá gắn liền với một quỹ đất đai không nhỏ, vì vậy, công tác quy hoạch giao thông cần được giải quyết thấu đáo và hợp lý.

\* **Đặc điểm mạng lưới đường giao thông nông thôn** Mạng lưới đường giao thông nông thôn là hệ thống đường từ các huyện lỵ, thị trấn, thị tứ đến các thôn xóm và các tuyến đường từ nơi ở đến các cánh đồng. Mạng lưới đường giao thông nông thôn có các đặc tính sau:

- Các tuyến đường thường ngắn. Chiều dài tuyến phản ánh quy mô phân bố dân cư và sản xuất của khu vực.

- Lưu lượng giao thông lớn.

- Mang đặc tính địa phương, khu vực: phản ánh tập quán làm ăn, lịch sử hình thành và phát triển của khu vực. Mạng lưới giao thông bao giờ cũng thể hiện

đặc trưng điều kiện tự nhiên và xã hội của địa phương. Sự phát triển của kinh tế xã hội sẽ luôn đòi hỏi hệ thống giao thông ngày càng phải nâng cao yêu cầu kỹ thuật cũng như đổi mới trong điều hành phát triển. Do vậy, yêu cầu về việc nghiên cứu, sửa đổi các tiêu chuẩn kỹ thuật quy hoạch và thiết kế mạng lưới giao thông nông thôn được đặt ra bao gồm cả mật độ đường, chiều rộng đường và tải trọng thiết kế (không chỉ riêng đường huyện mà cả đường trong thôn xã, đường đồng ruộng), cũng như các công trình cầu, cống trên đường.

#### **5.3.5.2. Phân loại đường giao thông nông thôn**

Trong sản xuất nông nghiệp, mối quan hệ vận tải trên phạm vi lãnh thổ một doanh nghiệp, một đơn vị sử dụng đất được thực hiện dưới ba hình thức: vận tải nội bộ, vận tải trao đổi đối lưu với bên ngoài và vận tải quá cảnh. Vận tải nội bộ là bộ phận gắn chặt với sản xuất nông nghiệp của doanh nghiệp. Mọi quá trình sản xuất của doanh nghiệp được thực hiện theo tuyến từ khu dân cư ra cánh đồng và ngược lại. Ngoài ra, còn có mối liên hệ giữa điểm dân cư trung tâm với các điểm dân cư khác, giữa các điểm dân cư với nhau và giữa các khu vực sản xuất với nhau.

Trong quá trình sản xuất, giữa các doanh nghiệp với các doanh nghiệp khác, với các trung tâm kinh tế, hành chính cũng có những mối quan hệ vận tải nhất định. Đó là việc vận chuyển nông sản phẩm đi mua bán trao đổi với bên ngoài, vận chuyển các loại vật tư, nguyên, nhiên liệu phục vụ sản xuất và đời sống. Bên cạnh đó, còn một lượng hàng hóa nhất định thường xuyên được vận chuyển qua vùng lãnh thổ của doanh nghiệp, được gọi là vận tải quá cảnh. Như vậy, có thể nói hệ thống giao thông nông thôn chính là một hệ thống của giao thông toàn vùng, toàn tỉnh và của cả nước. Nó tham gia trực tiếp vào quá trình tổ chức sản xuất nông nghiệp và chuyên chở vật tư, sản phẩm... Việc phân bố đúng mạng lưới giao thông nông thôn sẽ tạo ra khả năng tốt nhất và có ảnh hưởng nhất định đến kết quả sản xuất. Căn cứ vào ý nghĩa, mục đích sử dụng, đường nông thôn có thể chia thành hai nhóm sau:

- **Nhóm thứ nhất:** bao gồm các tuyến đường sử dụng chung với chức năng thực hiện mối quan hệ vận chuyển với bên ngoài. Đó là các tuyến đường nối trung tâm xã với trung tâm hành chính-kinh tế bên ngoài, với các trục quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ... với ga xe lửa, bến xe, bến cảng.

- **Nhóm thứ hai:** bao gồm các trục đường nội bộ phục vụ cho nhu cầu vận chuyển và các hoạt động sản xuất trên địa bàn xã. Đường nội bộ lại được chia thành đường chính và đường đồng. Đường trục chính đảm bảo chức năng giao thông nội bộ giữa các điểm dân cư trung tâm với các điểm dân cư, giữa các điểm dân cư với nhau, giữa các điểm dân cư tới cánh đồng, các khu vực sản xuất và ngược lại, giữa các khu vực sản xuất với nhau. Ngoài ra, ở mức độ nhất định nó còn mang chức năng của nhóm thứ nhất. Đường đồng là phần tiếp theo của đường chính và là phần cuối cùng của hệ thống giao thông (có khi là phần khởi đầu của quá trình giao thông) với chức năng chủ yếu là phục vụ sản xuất trên đồng ruộng. Đường đồng phải đến được tất cả các thửa ruộng và thông thường được xác định trong quá trình quy hoạch thiết kế đồng ruộng. Đôi khi đường trục chính cũng thực

hiện chức năng của đường đồng. Khi phân bố mạng lưới giao thông chính cấp xã, cần giải quyết tốt những nội dung sau:

- + Xác định hướng trục tuyến đường chính.
- + Xác định cấp kỹ thuật của đường.
- + Phân bố tuyến và các công trình đường.
- + Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật cho đồ án thiết kế mạng lưới đường.
- + Xác định kế hoạch xây dựng và lập dự toán vốn đầu tư.

### **5.3.5.3. 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 đảm bảo tốt hiệu quả sử dụng như lưu lượng vận chuyển, chất lượng đường, chi phí vận chuyển hàng năm...

- 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 phải đi qua vùng đất có điều kiện địa chất ổn định, tránh đi qua vùng quá cao, quá trũng.

### **5.3.6. Thiết kế quy hoạch thủy lợi**



**5.3.6.1. 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.

**5.3.6.2. Nguyên tắc, yêu cầu trong quy hoạch thủy lợi** Trong khi quy hoạch thủy lợi, cần đảm bảo các nguyên tắc, yêu cầu sau:

- Đảm bảo phù hợp với mạng lưới giao thông, thủy lợi trong vùng, trong huyện.

- 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. Phân loại các công trình thủy lợi** Để tiện lợi cho việc xác định vị trí phân bố, thiết kế xác định 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: hồ, đập, cống lấy nước, cống tiêu nước...

- Các công trình bảo vệ sản xuất: đê, kè, đập ngăn mặn...

- Hệ thống công trình phục vụ tưới tiêu: 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: thủy điện, kênh giao thông...

**5.4. Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp** Theo quy định của Luật đất đai, đất nông nghiệp là đất được xác định để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Có thể nói, quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp là việc giải quyết đồng thời ba vấn đề sau:

- Thực hiện các biện pháp chuyển loại và cải tạo đất trên cơ sở đánh giá tiềm năng đất đai.

- Dự báo nhu cầu sử dụng đất nông lâm nghiệp.

- Xác định vị trí phân bố của từng loại đất trên lãnh thổ. Nói cách khác, sử dụng đất nông lâm nghiệp chính là dự báo nhu cầu sử dụng và xác định vị trí phân bố của chúng trên lãnh thổ nhằm mục đích:

- + Tăng cường hiệu quả sử dụng đất, thu được tối đa sản phẩm trên diện tích đã được sử dụng.

- + Duy trì, nâng cao độ màu mỡ và khả năng sinh lợi của đất.
- + Cải tạo tốt điều kiện môi trường. Với ba nội dung trên, việc phân bố đất nông nghiệp được bắt đầu từ khâu xác định tiềm năng của đất nông lâm nghiệp và kết thúc bằng việc lập kế hoạch sản xuất cụ thể của chúng.

#### **5.4.1. Đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp**

Kết quả đánh giá tính thích nghi của đất đai là cơ sở và là căn cứ để xác định tiềm năng đất đai theo các mục đích sử dụng. Tính thích nghi của đất đai là mức độ thích hợp của nó với một loại hình sử dụng nào đó. Việc đánh giá đất sẽ đưa ra dự báo khoa học về sự thích hợp của đất nhằm mục đích phát huy đầy tiềm năng đất đai, xác định phương hướng sử dụng đất đai hợp lý, đem lại hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường. Theo kết quả đánh giá đất, toàn bộ quỹ đất được xếp hạng căn cứ vào mức độ thích hợp với các mục đích sử dụng khác nhau. Mức độ thích hợp được xác định dựa vào đặc tính vốn có của đất và các yêu cầu sử dụng đất vào các mục đích khác nhau. Mục tiêu của việc đánh giá này là để trả lời các vấn đề sau:

- Mảnh đất này được sử dụng vào mục đích gì là hợp lý nhất?
- Mảnh đất này được sử dụng vào mục đích nào thì sẽ cho hiệu quả tổng hợp cao nhất? - Đối với mọi mục đích sử dụng được lựa chọn thì mức độ thích nghi và hiệu quả như thế nào?
- Có những chỉ tiêu, yếu tố hạn chế nào đối với mục đích sử dụng được lựa chọn? Đánh giá tiềm năng đất nông lâm nghiệp là căn cứ quan trọng để lập kế hoạch phân bố đất đai. Nội dung của nó bao gồm:

- Xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp.
- Xác định khả năng thâm canh tăng vụ trên đất nông lâm nghiệp hiện có.
- Xây dựng các biện pháp cải tạo, chuyển loại sử dụng và bảo vệ đất.

**5.4.1.1. Xác định khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp** Khả năng mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp phụ thuộc vào diện tích 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 lâm nghiệp. Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể của từng vùng, để mở rộng diện tích đất nông lâm nghiệp có thể sử dụng các nguồn đất sau:

- Đất chưa sử dụng (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 do quá thiếu hoặc quá thừa nước.
- Đất nông nghiệp xấu, sản xuất không ổn định và không có hiệu quả (do ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên).
- Đất rừng không còn ý nghĩa kinh doanh và bảo vệ thiên nhiên.
- Đất khu dân cư, giao thông, xây dựng cơ bản đã hết ý nghĩa sử dụng.

Để xác định khả năng mở rộng diện tích, cần đánh giá đất hoang hóa dựa 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 lâm nghiệp và các biện pháp áp dụng. Từng khoanh đất sẽ được đánh giá và 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 và loại hình sử dụng, cụ thể gồm: đất trồng lúa, đất trồng màu và cây công nghiệp ngắn ngày, đất trồng cây lâu năm, đồng cỏ, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản và đất rừng. Dựa vào kết quả đánh giá đất, vào mức độ phức tạp của các biện pháp cần áp dụng, vào nhu cầu vốn đầu tư mà phân loại các diện tích đất trên theo khả năng sử dụng vào mục đích nông nghiệp hay lâm nghiệp, tùy theo mức độ thích hợp:

- Đất chỉ thích hợp cho nông nghiệp (đất ngập nước thường xuyên, hoặc ngập thời gian dài trong năm) để nuôi trồng thủy sản.

- Đất thích hợp cho cả nông và lâm nghiệp (đất lưỡng dụng)

- Đất chỉ thích hợp cho lâm nghiệp (có tính đến yêu cầu bảo vệ môi trường).

Hướng dẫn sử dụng từng khu vực cụ thể được xác định dựa vào sự kết hợp các yếu tố: chất lượng đất, địa hình, chế độ nước, các tính chất không gian: diện tích, hình dạng, vị trí phân bố... Trong thực tế, có những khoảnh đất tuy chất lượng khá nhưng diện tích nhỏ, vị trí không thuận lợi, hình dạng phức tạp, đôi khi sử dụng vào nông nghiệp lại kém hiệu quả hơn là sử dụng vào lâm nghiệp, do phải đầu tư chi phí quá nhiều cho khâu tổ chức, quản lý và bảo vệ. Như vậy, những khoảnh đất có khả năng lưỡng dụng, việc xác định mục đích sử dụng của chúng phụ thuộc vào nhiều yếu tố, nhưng quan trọng hơn là hiệu quả kinh tế của việc sử dụng và lượng vốn đầu tư để cải tạo và thuần hóa đất. 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 nông nghiệp với yêu cầu phải đảm bảo cân bằng môi trường sinh thái.

- + Những diện tích hoang hóa khác (đất khai thác khoáng sản, đất chuyên dùng đã hết ý nghĩa sử dụng, rừng thưa, cây bụi, đất lầy thụt...) tùy thuộc vào biện pháp khai hoang, phục hóa, thuần hóa có thể áp dụng mà xem xét đưa vào sử dụng theo mục đích nào cho phù hợp và đem lại hiệu quả cao.

**5.4.1.2. Khả năng thâm canh tăng vụ trên đất nông nghiệp** Đây 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. 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. Thâm canh là quá trình tăng sức sản xuất của đất trên cơ sở tăng đầu tư vật chất và sức lao động. 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: 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.

#### **5.4.1.3. Xác định các biện pháp chuyển loại, cải tạo và bảo vệ đất**

\* **Biện pháp chuyển loại đất** Đây 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 thực hiện công tác này phải 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. Như vậy, các hướng chính của chuyển loại đất là:

- Khai hoang đất mới đưa vào các mục đích sử dụng khác nhau. - 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.

\* **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 vào đất 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. Có thể phân loại thành các 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 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 cần thiết trên khu vực 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 nước ta, 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 mấp mô, 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: 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 xây dựng...

- *Biện pháp thủy lợi công trình:* đây là biện pháp bảo vệ đất tốt nhất (đạt hiệu quả 50-90%) nhưng đòi hỏi vốn đầu tư lớn, nên chỉ áp dụng khi các biện pháp khác không hiệu quả. Có thể kể đến các biện pháp sau:

+ 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 ta luy.  
+ 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: thạch cao, sợi thủy tinh (tạo thành mạng lưới trên mặt đất)

+ Dùng một loại giấy đặc biệt phủ lên mặt đất (cho phép ánh sáng và không khí đi qua) Tuy nhiên, trong thực tế các phương pháp hóa học ít được áp dụng vì chi phí rất cao.

#### **5.4.2. Dự báo nhu cầu đất nông nghiệp**

Thực trạng hiện nay cho thấy, đất nông nghiệp luôn có xu hướng giảm do nhiều nguyên nhân khác nhau như lấy đất làm nhà ở, khu công nghiệp, chuyển sang mục đích chuyên dùng hay bị thoái hóa, trong khi dân số lại tăng quá nhanh nhưng tiềm năng đất đai có thể khai thác đưa vào sản xuất nông nghiệp là rất hạn chế. Vì vậy, việc dự báo nhu cầu đất nông nghiệp trước hết phải căn cứ vào việc dự báo lực lượng lao động nông nghiệp, hiệu suất lao động, năng suất cây trồng... Mặt khác, phải xem xét khả năng mở rộng diện tích đất nông nghiệp và tăng vụ để bù vào diện tích đất nông nghiệp bị chuyển đổi mục đích do nhu cầu của xã hội. Diện tích đất nông nghiệp dự báo ở năm định hình quy hoạch được tính theo công thức sau:

$$SQH = SHT - STD + SKH$$

Trong đó: SQH: Đất nông nghiệp năm quy hoạch

SHT: Đất nông nghiệp năm hiện trạng

STD: Đất nông nghiệp chuyển mục đích trong thời quy hoạch

SKH: Đất khai hoang đưa vào sử dụng trong nông nghiệp trong thời kỳ quy hoạch Việc khai hoang đất đưa vào sử dụng trong nông nghiệp được quyết định bởi các yếu tố sau:

- Diện tích có khả năng được khai hoang  
- Khả năng thực tế của người sử dụng đất về vốn và lao động  
- Hiệu quả kinh tế của việc khai hoang, thể hiện thông qua hiệu quả sử dụng đất như mức tăng của thu nhập sản phẩm, tăng lãi và thời hạn hoàn vốn ngắn. Tuyệt đối nghiêm cấm việc khai hoang trái phép, bừa bãi, vượt quá khả năng và nhu cầu thực tế, dẫn đến làm hư hỏng đất và lãng phí đất. Khi dự báo nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp trong kỳ quy hoạch, cần tính toán cho từng loại đất nhỏ, cụ thể:

**5.4.2.1. Dự báo diện tích cây hàng năm** Diện tích cây hàng năm được dự báo dựa vào các căn cứ:

- Kết quả đánh giá đất đai
- Hiện trạng loại cây trồng, tổng sản lượng, năng suất, diện tích đã sử dụng trong những năm gần đây
- Số lượng các loại nông sản cần đạt được theo các mục tiêu quy hoạch, dự báo năng suất và diện tích đất canh tác cần có

Việc dự báo nhu cầu diện tích đất trồng cây hàng năm được thực hiện theo trình tự sau:

- **Xác định nhu cầu về số lượng các loại nông sản chủ yếu**

+ **Nhu cầu lương thực:** có thể tính theo công thức

$$W = N.B + C + D + E + F$$

Trong đó: W - Tổng nhu cầu lương thực

N - Số dân năm định hình quy hoạch

B - Lương lương thực bình quân đầu người

C - Bán cho Nhà nước theo nghĩa vụ

D - Lương để giống

E - Lương dùng cho chăn nuôi

F - Lương thực làm nguyên liệu cho công nghiệp địa phương

- **Dự báo năng suất các loại cây trồng**

Năng suất các loại cây trồng được dự báo căn cứ vào năng suất lịch sử, mức tăng trưởng bình quân hàng năm và khả năng đầu tư khoa học kỹ thuật... Năng suất các loại cây trồng được tính theo công thức sau:

$$P = P_0 (1 + R)^n$$
 Trong đó:

P : Năng suất cây trồng ở năm quy hoạch P<sub>0</sub>: Năng suất cây trồng năm hiện trạng

R: Tỷ lệ tăng bình quân năng suất cây trồng

n: Số năm định hình quy hoạch

- **Dự báo diện tích các loại cây trồng**

+ **Diện tích trồng cây lương thực:** Trong đó: S<sub>1</sub> - Diện tích cây lương thực ở năm định hình quy hoạch W<sub>1</sub> - Tổng nhu cầu sản xuất lương thực P<sub>1</sub> - Năng suất cây lương thực theo quy hoạch **11PW**

+ **Diện tích đất trồng rau:**

Trong đó: S<sub>2</sub> - Diện tích đất trồng rau năm quy hoạch W<sub>2</sub> - Nhu cầu sản xuất rau P<sub>2</sub> - Năng suất rau bình quân theo quy hoạch

+ **Diện tích các loại nông sản khác:** Tổng diện tích các loại cây trồng (diện tích đất cây hàng năm) được tính theo công thức sau: với i = 1, 2, 3, ..., n T

Trong đó: S - Tổng diện tích đất canh tác (cây hàng năm) theo quy hoạch S<sub>i</sub> - Diện tích cây trồng i dự báo theo quy hoạch W<sub>i</sub> - Nhu cầu nông sản i theo quy hoạch P<sub>i</sub> - Năng suất cây trồng i dự báo theo quy hoạch n - Chung loại cây trồng

**5.4.2.2. Dự báo diện tích cây lâu năm**

Việc dự báo diện tích trồng cây lâu năm cần dựa trên các căn cứ sau:

- Kết quả đánh giá tính thích nghi của đất và số diện tích thích nghi với cây lâu năm nhưng chưa được khai thác sử dụng - Nhu cầu các loại sản phẩm cây lâu năm và cây ăn quả của địa phương, vùng và bao tiêu sản phẩm (tính nhu cầu sản phẩm như nêu trên) - 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 cây lâu năm bằng tổng lượng sản phẩm chia cho năng suất dự tính và được tính theo công thức:  $SLN = \frac{222PWS}{iiiPWS} \cdot \frac{iiiiPWS1}{niLNiPLNiW1}$

Trong đó: SLN: Diện tích đất trồng cây lâu năm theo quy hoạch WLNi : Nhu cầu về các loại sản phẩm cây lâu năm i theo quy hoạch PLNi : Năng suất dự tính của các loại cây lâu năm theo quy hoạch n: Chung loại cây lâu năm

**5.4.2.3. Dự báo diện tích 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 được tính như sau:

$$G \text{ (con/ha)} = \frac{\text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)}}{\text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng TĂ (kg/con/ngày)}}$$

Hoặc theo công thức:

$$G \text{ (ha/con)} = \frac{\text{Số ngày chăn thả} * \text{Lượng TĂ (kg/con/ngày)}}{\text{Sản lượng cỏ (kg/ha)} * \text{Tỷ lệ sử dụng (\%)}}$$

Sau khi đã tính được sức tải gia súc ta sẽ tính được diện tích đồng cỏ cần có trong thời kỳ quy hoạch theo công thức sau: SĐC = Trong đó: SĐC: Diện tích đồng cỏ chăn thả năm định hình quy hoạch (ha) M: Số đầu con gia súc (con) G: Sức tải gia súc (con/ha)

**5.4.2.4. Dự báo diện tích nuôi trồng thủy sản** Diện tích nuôi trồng thủy sản được xác định căn cứ vào điều kiện tự nhiên và diện tích 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. GM

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.



**5.4.2.5. 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...

**5.4.2.6. Dự báo nhu cầu 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 - 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 (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất) và được dự báo theo công thức sau:

$$SRQ = SRH - SRC + SRT$$

Trong đó: SRQ - Diện tích rừng năm quy hoạch

SRH - Diện tích rừng năm hiện trạng SRC - Diện tích rừng chuyển mục đích trong thời kỳ

SRT - Diện tích rừng trồng mới và khoanh nuôi tái sinh trong thời kỳ Dự báo diện tích trồng 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 bảo vệ 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 rừng 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 rừng sản xuất phải được 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 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 rừng 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.

**5.4.2.7. Phân bố đất nông nghiệp** Đất trong phạm vi ranh giới xã 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 đất. Vì vậy, khi phân bố đất nông nghiệp cần dựa vào các căn cứ và yêu cầu sau:

*\* Căn cứ để bố trí đất nông nghiệp:*

- Đặc điểm tự nhiên của từng phần lãnh thổ (đặc biệt yếu tố địa hình là yếu tố quan trọng, chi phối rất mạnh các yếu tố khác).

- 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 các dự án bảo vệ môi trường).

- Kết quả đánh giá tiềm năng đất nông lâm nghiệp

- Yêu cầu của sản xuất và đặc điểm của từng loại cây

*\* Yêu cầu bố trí đất nông nghiệp:* Khi xác định vị trí phân bố đất nông nghiệp cần đáp ứng các yêu cầu sau:

- 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 chúng.

- Cho phép tổ chức và 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 Các vùng đất hoang có khả năng nông lâm nghiệp trước hết cần ưu tiên cho nông nghiệp. Sau khi đã xác định được quy mô diện tích, địa điểm phân bố đất cho nông nghiệp và lâm 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 cần 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.

## **5.5. Xây dựng và luận chứng phương án QHSDDĐ**

### **5.5.1. Xây dựng phương án QHSDDĐ**

Các phương án quy hoạch sử dụng đất đai được xây dựng trên cơ sở có sự hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo để thỏa thuận và lấy ý kiến đóng góp) với các ban ngành liên quan về nhu cầu diện tích, loại đất và phạm vi phân bố sử dụng. Yêu cầu của phương án quy hoạch là: được các ban ngành chấp nhận, phù hợp với tình hình thực tế và có tính khả thi cao. Nội dung chính của phương án quy hoạch là bố trí đất đai với cơ cấu hợp lý theo không gian bằng cách khoanh xác định các loại đất chính (đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng), định tuyến, lựa chọn địa điểm cụ thể cho các dự án, công trình, các khu đất sử dụng theo mục đích cụ thể đối với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp... (căn cứ vào yêu cầu về vị trí địa lý, địa hình, địa mạo, thổ nhưỡng, chất lượng đất, địa chất thủy văn, lũ lụt, tiêu thoát nước, giao thông đi lại, môi trường) và thời gian (định kỳ thực hiện cho từng mục đích sử dụng đất)

Kết quả phản ánh nội dung của phương án quy hoạch được thể hiện bằng báo cáo thuyết minh, trong hệ thống biểu cân đối sử dụng đất đai và khoanh vẽ trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai. Báo cáo thuyết minh quy hoạch được soạn thảo theo đề cương hướng dẫn viết “Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đai” do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

### **5.5.2. Cân đối và điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất đai**

**1. Mục đích** Nhằm điều hòa 3 mối quan hệ sau đây:

- Quan hệ giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất thuộc khu vực I: nông-lâm-ngư
- Quan hệ giữa các ngành sử dụng đất phi nông nghiệp (theo các mục đích chuyên dùng)

**2. Nhiệm vụ chủ yếu** - Đề xuất phương án cân đối, điều chỉnh việc sử dụng các loại đất. - Xác định các chỉ tiêu khống chế sử dụng các loại đất phi nông nghiệp - Đề xuất phương án phân phối, điều chỉnh sử dụng đất cho cấp dưới

#### **3. Phương pháp cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất đai**

**a. Phương pháp cân bằng chỉ tiêu sử dụng đất:** bản chất của phương pháp là đưa ra dự thảo các chỉ tiêu sử dụng đất (căn cứ vào mục tiêu, nhiệm vụ, khả năng phát triển và nhu cầu về diện tích, đặc tính của đất, loại đất sử dụng và vị trí phân bố cục bộ của các ban ngành), tiến hành hiệp thương (thông qua hội nghị, hội thảo), sau đó điều chỉnh. Quá trình được lặp lại nhiều lần cho đến khi thống nhất được các chỉ tiêu khung và chỉ tiêu sử dụng các loại đất của ban ngành.

**b. Phương pháp cân đối tổng hợp:** là xác định một cơ cấu loại hình sử dụng đất đai hợp lý trên cơ sở cân đối với tổng diện tích đất hiện có (có sự cân nhắc, tính toán một cách hợp lý, thỏa đáng diện tích tăng giảm các loại đất trong khuôn khổ giới hạn quỹ đất đai của địa phương). Những vấn đề cần lưu ý của phương pháp: - Xác định các loại hình sử dụng đất có trọng điểm và toàn diện (theo thứ tự ưu tiên và tầm quan trọng, nhưng không được coi nhẹ các ngành khác)

- Tuân thủ nguyên tắc ưu tiên dành đất tốt cho sản xuất nông nghiệp (đặc biệt là đất canh tác) - Đảm bảo điều hòa tối đa yêu cầu sử dụng đất theo dự báo cho các ngành căn cứ vào tiềm lực, khả năng về vốn, lao động, thiết bị, quy trình... và khả năng cung cấp của quỹ đất (về số lượng, chất lượng, vị trí phân bố và điều kiện sản xuất...)

#### **4. Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất**

Lượng cung (với số lượng đất đai, đặc điểm tính chất và vị trí phân bố hiện tại) và cầu (về diện tích kèm theo yêu cầu đặc tính và vị trí phân bố nhất định) các loại đất của kỳ quy hoạch được xác định căn cứ vào kết quả đánh giá tính thích nghi của đất và nhu cầu dự báo sử dụng đất của các ngành. Trên cơ sở phân tích, so sánh lượng cung cầu đất đai có tính đến khả năng đầu tư và trình độ khoa học – kỹ thuật sẽ điều chỉnh các loại đất như sau:

**a. Đất nông nghiệp:** diện tích từng loại đất nông nghiệp năm định hình quy hoạch bằng diện tích có cộng với diện tích tăng thêm (do khai hoang, cải tạo, phục hồi...), trừ đi diện tích giảm trong kỳ quy hoạch (chuyển sang mục đích chuyên dùng, chuyển đổi cơ cấu đất nông nghiệp, thoái hóa, bỏ hoang do thiên tai...). Để

đáp ứng yêu cầu các loại sản phẩm trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản cần xác định đủ diện tích đất nông nghiệp cơ bản căn cứ vào nhu cầu ở năm dân số tăng cao nhất và năng suất dự tính

**b. Đất nghề rừng** (bao gồm cả đất cây lâu năm, nghề làm vườn): bằng diện tích năm hiện trạng trừ đi diện tích chuyển đổi mục đích và cơ cấu công với diện tích mới khai hoang trong kỳ quy hoạch. Các loại đất này phải mất nhiều năm mới cho sản phẩm và có hiệu ích bảo vệ môi trường sinh thái, vì vậy cần chú ý đến phương thức khai thác sử dụng và cải tạo ngay cả trong những điều kiện bình thường.

**c. Đất chuyên dùng** (bao gồm cả đất ở): loại đất này thường dùng để xây dựng, được tính bằng tổng diện tích đất đai trừ đi diện tích đất nông – lâm nghiệp và các đất chưa sử dụng không thích hợp cho xây dựng, công với diện tích loại đất này hiện có. Xu hướng của các loại đất chuyên dùng là tăng liên tục hàng năm theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, vì vậy cần chú ý sử dụng tiết kiệm và khai thác hết tiềm lực của đất đai (khả năng tăng tầng, định mức hợp lý, tăng mật độ xây dựng,...), hạn chế lấy vào đất nông nghiệp, đặc biệt là đất lúa – lúa màu và các loại đất cho năng suất cao

**d. Đất chưa sử dụng:** loại đất này thường có xu thế giảm dần hàng năm do nhu cầu ngày càng tăng về khai thác đưa sử dụng cho các mục đích khác nhau. Qua phân tích khả năng chưa được khai thác và sử dụng sẽ tính được diện tích đất chưa sử dụng

**5. Lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển đất đai)**  
Sau khi điều chỉnh nhu cầu về số lượng và cơ cấu sử dụng đất đai cho các ngành sẽ lập biểu cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất (biểu chu chuyển mục đích hay công dụng của đất đai). Đây là tài liệu gốc làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động sử dụng các loại đất đai trong thời kỳ quy hoạch, phục vụ việc đề xuất các giải pháp phù hợp hơn trong khai thác sử dụng và quản lý đất đai

**a. Cấu tạo biểu:** Ngoài phần cơ bản (tên biểu, các chỉ tiêu, mã số, người lập biểu...), nội dung biểu được cấu tạo bởi phần chính và phần tổng hợp

**b. Phần chính của biểu:** là các ô chỉ tiêu loại đất được giới hạn bởi các hàng, cột. Theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch (diện tích giảm của một loại đất để chuyển sang các mục đích khác). Theo chiều dọc biểu thị hướng điều chỉnh tăng của các loại đất ở năm định hình quy hoạch (diện tích tăng của một loại đất từ các loại đất khác). Các ô giao của cùng một chỉ tiêu (ô đóng khung đậm) là phần diện tích còn lại (không thay đổi mục đích sử dụng) của loại đất đó sau thời kỳ quy hoạch.

**c. Phần tổng hợp của biểu:** gồm 3 cột cuối là Công giảm (cột A), Biến động (cột B), Diện tích năm định hình quy hoạch (cột C) và 2 hàng dưới cùng (Công tăng (hàng D), diện tích năm định hình quy hoạch để kiểm tra hàng (hàng E)). Phương pháp tổng quát về cách làm tính số liệu của phần tổng hợp như sau: - Chỉ tiêu “Công tăng” (hàng D): Tổng số liệu các ô theo cột - Chỉ tiêu “công giảm” (cột A): Tổng số liệu các ô theo hàng **Lưu ý:** Đối với các loại đất chính, ô số liệu là các ô tổng số theo hàng hoặc cột của chỉ tiêu quan sát (trừ ô đóng khung đậm).

Khi tính cho các loại đất chi tiết, ô số liệu theo hàng hoặc cột không tính các ô tổng số và ô đóng khung đậm của chỉ tiêu quan sát.

138

- Chỉ tiêu “biến động” (cột B): Số liệu cộng tăng (hàng D) trừ đi số liệu cộng giảm (cột A) theo từng loại đất (khi cộng tăng lớn hơn cộng giảm lấy dấu + hoặc ngược lại lấy dấu -). - Diện tích của từng loại đất ở năm định hình quy hoạch được xác định bằng hai cách: + Theo cột cuối (cột C) – diện tích năm hiện trạng cộng với số liệu biến động (cột B);

+ Theo hàng cuối (hàng E) – diện tích còn lại (số liệu ô đóng khung đậm) cộng với số liệu cộng tăng (hàng D).

\* ***Yêu cầu kiểm tra số liệu:***

- Diện tích năm định kỳ quy hoạch của từng loại đất ở cột cuối (cột C) và hàng cuối (hàng E) phải giống nhau

- Khi tổng diện tích tự nhiên không thay đổi trong cả thời kỳ quy hoạch thì đối với các loại đất chính: tổng diện tích cộng tăng (theo hàng D) bằng tổng diện tích cộng giảm (theo cột A) và tổng đại số số liệu biến động (theo cột B) bằng không. Ví dụ về chu chuyển đất đai thể hiện ở biểu (trang 58) Trên cơ sở kết quả cân đối của biểu chu chuyển đất đai, sẽ lập biểu tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất đai theo quy hoạch. Đối với quy hoạch sử dụng đất đai từ cấp huyện trở lên sẽ phân bổ chỉ tiêu không chế sử dụng các loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp dưới một cấp (cả nước đến tỉnh, tỉnh đến huyện, huyện đến xã) và xây dựng biến không chế các chỉ tiêu đất đai theo quy hoạch. Ngoài ra, đối với từng loại đất sử dụng theo mục đích phi nông nghiệp cần lập biểu chỉ tiêu không chế các loại đất cho từng dự án trong thời kỳ quy hoạch, trong đó nêu rõ diện tích chiếm dụng các loại đất cho mục đích phi nông nghiệp, đặc biệt là đất canh tác và đất lúa – lúa màu

**5.5.3. Đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch** Căn cứ theo các mục tiêu khác nhau, khả năng và mức độ có thể đầu tư sẽ xây dựng một vài phương án quy hoạch sử dụng đất đai. Trong những trường hợp như vậy, cần lấy ý kiến của các bộ, ban ngành và tiến hành đánh giá tổng hợp, so sánh về tính khả thi, các loại hiệu ích và các ưu khuyết điểm để lựa chọn phương án tốt nhất Nội dung chủ yếu của đánh giá phương án quy hoạch là:

**1. Đánh giá tính khả thi về kỹ thuật** Nội dung đánh giá tính khả thi về kỹ thuật bao gồm: xem xét tính chính xác, độ tin cậy của các thông tin, số liệu và tài liệu cơ bản được sử dụng để xây dựng phương án quy hoạch; mức độ đầy đủ về căn cứ dùng để điều chỉnh các loại sử dụng đất; chất lượng cân bằng quan hệ cung cầu về đất đai để thực hiện các mục tiêu quy hoạch; khả năng điều tiết tốt các yêu cầu sử dụng đất của các ban ngành; mức độ phù hợp của các chỉ tiêu đất đai với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; mức độ xử lý các mối quan hệ giữa cục bộ và tổng thể, giữa trước mắt và lâu dài, giữa quốc gia và địa phương, giữa tập thể và cá nhân...

**2. Đánh giá tính khả thi về tổ chức** Nội dung đánh giá bao gồm: mức độ trung cầu ý kiến của các đối tượng sử dụng đất trong phương án quy hoạch và tập hợp ý kiến của công chúng; mức cân đối giữa trình độ, khả năng đầu tư và các điều kiện đảm bảo cho phương án quy hoạch thực hiện được; mức độ nhiều ít về nguồn đất đai dự phòng cho quá trình thực hiện quy hoạch; tính hợp lý, hiệu quả, tiện ích đối với sản xuất và đời sống dân sinh của phương án quy hoạch sử dụng đất đai.

### **3. Đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích kinh tế - xã hội – môi trường**

**a. Hiệu ích kinh tế:** chủ yếu là so sánh dự báo giá trị sản lượng của một đơn vị diện tích đất đai theo phương án quy hoạch, cũng như mối quan hệ giữa đầu tư và sản lượng đối với sự phát triển bền vững kinh tế. Lợi ích kinh tế thể hiện thông qua hiệu quả đầu tư; mức độ tiết kiệm đất đai trong sử dụng; giá thành sản phẩm; số lượng và chất lượng sản phẩm; giá trị lợi nhuận...

**b. Hiệu ích xã hội:** mức độ nâng cao đời sống của dân theo mục tiêu hàng đầu là “có cơm ăn, áo mặc và chỗ ở”; mức độ thỏa mãn các yêu cầu về đất đai cho các ngành kinh tế quốc dân; Khả năng đáp ứng cung cấp lương thực, rau và các loại nông sản khác cho dân cư thành phố với việc thay đổi diện tích canh tác; mức độ thỏa mãn yêu cầu về đất xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn, các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông và các công trình phúc lợi công cộng khác... theo nguyên tắc “có trọng điểm, nhưng đảm bảo phát triển toàn diện”

**c. Hiệu ích môi trường sinh thái:** đánh giá hiệu ích môi trường sinh thái chủ yếu là xem xét các khả năng cải thiện điều kiện môi trường sinh thái; nâng cao độ phì nhiêu và tính chất sản xuất của đất; giữ nước trong đất; bảo vệ tài nguyên đất đai, tăng diện tích các loại rừng; phòng ngừa ô nhiễm; nâng cao khả năng phòng chống và hạn chế tác động của thiên tai...

#### **5.5.4. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai**

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là thành quả quan trọng của quá trình lập quy hoạch sử dụng đất đai. Trên đó, phản ánh toàn bộ phương hướng và nội dung sử dụng đất đai trong tương lai. Là căn cứ cơ sở và chỗ dựa cơ bản để điều hành vĩ mô về quản lý, sử dụng đất đai.

##### **1. Nguồn tài liệu chính:**

Tài liệu chính dùng để biên tập bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai bao gồm:  
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai ở thời điểm lập quy hoạch - Bản đồ đánh giá tính thích hợp của đất đai - Các bản đồ quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực - Các tài liệu có liên quan đến nội dung quy hoạch sử dụng đất đai

##### **2. Vẽ và thể hiện nội dung**

Chuyển vẽ phương án quy hoạch sử dụng đất đai lên bản đồ. Trên bản đồ quy hoạch, phải thể hiện các nội dung sau:

- Các yếu tố địa lý chủ yếu như điểm cao khống chế, mạng lưới thủy văn, mạng lưới đường xá, ranh giới hành chính
- Hiện trạng các loại đất cụ thể theo từng mục đích sử dụng

- Các loại đất chính theo quy hoạch bao gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng và đất chưa sử dụng. Thể hiện chi tiết, cụ thể đối với các dự án và công trình như: đất xây dựng trong các khu dân cư (các công trình phúc lợi công cộng), đất dành cho công trường xí nghiệp khai thác độc lập, đất xây dựng giao thông, thủy lợi, đất dành cho du lịch và vùng bảo vệ tự nhiên... 143

**Phụ lục 5: Mẫu báo cáo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất**  
**Tên mẫu**

**TT**

Mẫu 5.1: Báo cáo thuyết tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (...)

Mẫu 5.2: Báo cáo thuyết tổng hợp kế hoạch sử dụng đất 5 năm (20...-20...)

Mẫu 5.3: Báo cáo thuyết tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ... năm (20...-20...)

Mẫu 5.4: Báo cáo thuyết tổng hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... năm (20...-20...)

Mẫu

5.1/BC-QH

144

*(Bìa 1)*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM ..., KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 5 NĂM KỲ ĐẦU (...)**  
.....(1).....

..., tháng ... năm ...

145

(Bìa 2)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM ..., KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 5 NĂM KỲ ĐẦU (...)**  
.....(1).....

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ** Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ**  
**QUAN THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Ký tên, đóng dấu)** **QUAN LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Ký tên, đóng dấu)**

(1) Ghi “**CẤP QUỐC GIA**” hoặc ghi tên địa phương lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

146

**ĐẶT VẤN ĐỀ Phần I ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** 1.1. Điều kiện tự nhiên 1.1.1. Vị trí địa lý. 1.1.2. Địa hình, địa mạo. 1.1.3. Khí hậu; 1.1.4. Thủy văn; 1.2. Các nguồn tài nguyên. 1.2.1. Tài nguyên đất; 1.2.2. Tài nguyên nước; 1.2.3. Tài nguyên rừng; 1.2.4. Tài nguyên biển; 1.2.5. Tài nguyên khoáng sản; 1.2.6. Tài nguyên nhân văn. 1.3. Thực trạng môi trường. **II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ, XÃ HỘI** 2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. 2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế. 2.2.1. Khu vực kinh tế nông nghiệp; 2.2.2. Khu vực kinh tế công nghiệp; 2.2.3. Khu vực kinh tế dịch vụ. 2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập. 2.4. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn. 2.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng. (Tùy từng cấp lập quy hoạch sẽ đánh giá thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng tương ứng với cấp đó, gồm: giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông, cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục - đào tạo, cơ sở thể dục - thể thao, cơ sở nghiên cứu khoa học,



*cơ sở dịch vụ về xã hội và chợ)* **III. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ ĐIỀU KIỆN TƯ  
NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG**

147

**Phần II TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI I. TÌNH HÌNH  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI** Khái quát tình hình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về  
đất đai liên quan đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **II. HIỆN  
TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ BIẾN ĐỘNG CÁC LOẠI ĐẤT** 2.1. Phân tích  
hiện trạng sử dụng các loại đất. 2.2. Phân tích, đánh giá biến động các loại đất. 2.3.  
Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý của việc sử dụng đất:  
2.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất; 2.3.2.  
Tính hợp lý của việc sử dụng đất; a) Cơ cấu sử dụng đất; b) Mức độ thích hợp của  
từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; c) Tình hình đầu tư về vốn,  
vật tư, khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất tại cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử  
dụng đất; 2.4. Những tồn tại trong việc sử dụng đất. **III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ  
THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC** 3.1. Đánh giá kết  
quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất. 3.2. Đánh giá nguyên nhân tồn  
tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

**Phần III**

**ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI VÀ ĐỊNH HƯỚNG DÀI HẠN SỬ  
DỤNG ĐẤT**

**I. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI (2)** 1.1. Đánh giá tiềm năng đất  
đai để phục vụ sản xuất nông, lâm nghiệp; 1.2. Đánh giá tiềm năng đất đai để phục  
vụ cho việc phát triển công nghiệp, đô thị, xây dựng khu dân cư nông thôn; 1.3.  
Đánh giá tiềm năng đất đai để phục vụ cho việc phát triển du lịch; 1.4. Đánh giá  
tiềm năng đất đai để phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và phát triển  
cơ sở hạ tầng.

*(2) Tùy thuộc vào cấp lập quy hoạch sẽ thực hiện nội dung đánh giá tiềm  
năng đất đai cho các mục đích phù hợp với cấp đó;*

148

**II. ĐỊNH HƯỚNG DÀI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT (3)** 2.1. Khái quát phương  
hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho giai đoạn 20 năm tới và giai đoạn  
tiếp theo 2.2. Quan điểm sử dụng đất 2.3. Định hướng sử dụng đất cho giai đoạn  
20 năm tới và giai đoạn tiếp theo **Phần IV**

*(3) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong Báo cáo không có mục  
"Định hướng sử dụng đất dài hạn". (4) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phải  
phân bổ đến đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp (trừ quy hoạch sử dụng đất cấp  
xã). (5) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trong Báo cáo không có nội  
dung này.*

**PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**I. CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG THỜI  
KỲ QUY HOẠCH** 1.1. Chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh  
tế. 1.2. Chỉ tiêu quy hoạch phát triển các ngành kinh tế. 1.2.1. Khu vực kinh tế  
nông nghiệp; 3886788 1.2.2. Khu vực kinh tế công nghiệp; 1.2.3. Khu vực kinh tế

dịch vụ. 1.3. Chỉ tiêu dân số, lao động, việc làm và thu nhập. 1.4. Chỉ tiêu phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn. 1.5. Chỉ tiêu phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

**II. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (4):** 2.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch 2.2. Khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất. 2.3. Diện tích các loại đất phân bổ cho các mục đích sử dụng.

2.3.1. Diện tích các loại đất đã được cấp trên(5) phân bổ (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch*) 2.3.2. Diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch*)

149

2.4. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép trong kỳ quy hoạch(5); 2.5. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch(5).

**III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN KINH TẾ - XÃ HỘI** 3.1. Đánh giá tác động về kinh tế; 3.2. Đánh giá tác động về xã hội;

**IV. PHÂN KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** (*Phân kỳ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thành 2 kỳ kế hoạch 5 năm: kỳ đầu và kỳ cuối*): 4.1.

Phân kỳ diện tích các loại đất phân bổ cho các mục đích; 4.2. Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng(5); 4.3. Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng(5).

**V. LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ ĐẦU** 5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đến từng năm: 5.1.1. Diện tích các loại đất đã được cấp trên phân bổ(5) (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch*)

5.1.2. Diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch*)

5.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo từng năm kế hoạch(5); 5.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo từng năm kế hoạch(5).

5.4. Danh mục các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch; (*Bao gồm các công trình, dự án của kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ và các công trình, dự án của cấp lập quy hoạch, kế hoạch*)

5.5. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch (6).

**VI. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

(6) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong Báo cáo không có nội dung này.

150

**KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ (Kèm theo biểu số liệu) Mẫu 5.2/BC-KH**

151

(Bìa I)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 5 NĂM (20... - 20...)**  
.....(7).....

..., tháng ... năm ...

*(7) Ghi “CẤP QUỐC GIA” hoặc ghi tên địa phương lập kế hoạch sử dụng đất*

152

*(Bìa 2)*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 5 NĂM (20... - 20...) .....(1).....**

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ**  
**QUAN THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SỬ**  
**DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ**  
**QUAN LẬP KẾ HOẠCH SỬ**  
**DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)

153

**ĐẶT VẤN ĐỀ Phần I KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI I. KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** 1.1. Điều kiện tự nhiên (vị trí địa lý; địa hình, địa mạo; khí hậu; thủy văn). 1.2. Các nguồn tài nguyên (tài nguyên đất và các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác). 1.3. Thực trạng môi trường. **II. KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ, XÃ HỘI** 2.1. Thực trạng phát triển kinh tế (tốc độ tăng trưởng kinh tế; chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển của các ngành kinh tế). 2.2. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập. 2.3. Thực trạng phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn và cơ sở hạ tầng. **III. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG Phần II KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI** Khái quát về tình hình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai liên quan đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC** 2.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và xu hướng sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước; 2.2. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; 2.3. Đánh giá nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất. **Phần III KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 5 NĂM (20... - 20...)**

154

**I. CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG KỲ KẾ HOẠCH** (*Trình bày khái quát về các chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất*). **II. LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** 2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đến từng năm:

2.1.1. Diện tích các loại đất đã được cấp trên phân bổ(8) (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch*) 2.1.2. Diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. (*Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch*) 2.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo từng năm kế hoạch(2); 2.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo từng năm kế hoạch(2). 2.4. Danh mục các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch; (*Bao gồm các công trình, dự án của kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ và các công trình, dự án của cấp lập kế hoạch*)

(8) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trong Báo cáo không có nội dung này. (9) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong Báo cáo không có nội dung này.

2.5. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch (9).  
**III. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT  
LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ (Kèm theo biểu số liệu) Mẫu 5.3/BC-ĐCQH**

155

*(Bìa 1)*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do -  
Hạnh phúc BẢO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY  
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 20..., KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ...  
NĂM (20...- 20...) .....(1).....**

..., tháng ... năm ...

156

*(Bìa 2)*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN 20..., KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20...- 20...)**

.....(10).....

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ QUAN THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)      Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)

(10) Ghi “**CẤP QUỐC GIA**” hoặc ghi tên địa phương lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

157

**Phần I SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
**I. CĂN CỨ PHÁP LƯỠI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH , KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN THỜI ĐIỂM ĐIỀU CHỈNH**  
3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; 3.2. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; 3.3. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **Phần II**

**PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**I. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (11)**

1.1. Điều chỉnh chỉ tiêu các loại đất phân bổ cho các mục đích.

(11) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phải phân bổ đến đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp (trừ quy hoạch sử dụng đất cấp xã). (12) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trong Báo cáo không có nội dung này.

1.2. Điều chỉnh diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép trong kỳ quy hoạch(12); 1.3. Điều chỉnh diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng(3). **II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN KINH TẾ - XÃ HỘI** 2.1. Đánh giá tác động về kinh tế; 2.2. Đánh giá tác động về xã hội; **III. LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20...- 20...)** 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đến từng năm: 3.1.1. Diện tích các loại đất đã được kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ(3) *(Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch)*

158

3.1.2. Diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. *(Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch)* 3.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo từng năm kế hoạch(3); 3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo từng năm kế hoạch(3). 3.4. Danh mục các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch; *(Bao gồm các công trình, dự án của kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ và các công trình, dự án của cấp lập quy hoạch, kế hoạch)*

3.5. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch (13).

**IV. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ (Kèm theo biểu số liệu) Mẫu 5.4/BC-ĐCKH**

*(13) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong Báo cáo không có nội dung*

159

*(Bìa 1)*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20... - 20...)**  
**.....(14).....**

..., tháng ... năm ...

*(14) Ghi “CẤP QUỐC GIA” hoặc ghi tên địa phương lập quy hoạch, kế  
hoạch sử dụng đất*  
160  
**(Bìa 2)**



**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20... - 20...) .....(1).....**

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ QUAN THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ... **CƠ QUAN LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT** (Ký tên, đóng dấu)

161

**Phần I SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT I. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỀ ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT II. ĐÁNH GIÁ BỔ SUNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN THỜI ĐIỂM ĐIỀU CHỈNH** 3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất [trong đó nêu cụ thể kết quả thực hiện (giao đất, cho thuê đất) các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất] 3.2. Đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất **Phần II ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20...-20...) I. ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM (20...-20...)** 1.1. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đến từng năm:

1.1.1. Diện tích các loại đất đã được kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ(15) (Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch)

1.1.2. Diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. (Nêu và luận chứng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng, diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ kế hoạch)

1.2. Điều chỉnh diện tích đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo từng năm kế

hoạch(2); 1.3. Điều chỉnh diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo từng năm kế hoạch(2). 1.4. Danh mục các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch; (Bao gồm các công trình, dự án của kế hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ và các công trình, dự án của cấp lập kế hoạch)

(15) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trong Báo cáo không có nội dung này.

162

1.5. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch (16).

## **II. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ (Kèm theo biểu số liệu)**

(16) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã trong Báo cáo không có nội dung này.

163

**Phụ lục 6: Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất**

### **Tên mẫu**

**TT**

Mẫu 6.1/TTr-BTNMT: Tờ trình về quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia.

Mẫu 6.2/TTr-BTNMT: Tờ trình về kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia.

Mẫu 6.3/TTr-BTNMT: Tờ trình về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia.

Mẫu 6.4/TTr-BTNMT: Tờ trình về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia.

Mẫu 6.5/TTr-UBND: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

Mẫu 6.6/TTr-UBND: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

Mẫu 6.7/TTr-UBND: Tờ trình xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

Mẫu 6.8/TTr-UBND: Tờ trình xét duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

164

**Mẫu số: 6.1/TTr-BTNMT**

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  
Số: .../TTr-BTNMT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia** Kính gửi: Chính phủ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ quy hoạch sử dụng đất đến năm..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp

quốc gia với những nội dung chủ yếu sau đây: **1. Quan điểm, căn cứ, phương pháp lập quy hoạch sử dụng đất đến ..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia** 1.1. Quan điểm 1.2. Căn cứ 1.3. Phương pháp **2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất** 2.1. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất 2.2. Đánh giá biến động sử dụng đất **3. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước** **4. Định hướng sử dụng đất đến năm ...; quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ...** 4.1. Định hướng sử dụng đất đến năm ... 4.2. Quy hoạch sử dụng đất đến năm ... 4.3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 4.4. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất **5. Những vấn đề xin ý kiến** **6. Kiến nghị** Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp quốc gia./.

*Nơi nhận* - Như **BỘ**  
trên; - ... **TRƯỞNG**

165

**Mẫu số: 6.2/TTr-BTNMT**  
**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ**  
**TRƯỜNG Số: .../TTTr-BTNMT** **NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia** Kính gửi: Chính phủ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia với những nội dung chủ yếu sau đây: 1. Hiện trạng sử dụng đất 2. Tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất 5 năm (... - ...) 3. Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối 3.1. Dự kiến chỉ tiêu kế hoạch sử dụng các loại đất 3.2. Những giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất 4. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cấp quốc gia./.

*Nơi nhận* - Như **BỘ**  
trên; - ... **TRƯỞNG**

166

**Mẫu số: 6.3/TTr-BTNMT**  
**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ**  
**TRƯỜNG Số: .../TTTr-BTNMT** **NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia** Kính gửi: Chính phủ Bộ Tài nguyên và Môi trường

trường trình Chính phủ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm..., kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia với những nội dung chủ yếu sau đây: 1. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất 2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm đề nghị điều chỉnh 3. Nội dung phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm... 4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất 5. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 6. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia./.

*Nơi nhận* - Như **BỘ**  
trên; - ... **TRƯỞNG**

167

**Mẫu số: 6.4/TTr-BTNMT**  
**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** Số: .../TTr-BTNMT  
**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ...năm (20...-20...) cấp quốc gia** Kính gửi: Chính phủ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... cấp quốc gia với những nội dung chủ yếu sau đây: 1. Sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất 2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm đề nghị điều chỉnh 3. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất 3.1. Dự kiến các chỉ tiêu điều chỉnh kế hoạch sử dụng các loại đất 3.2. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất 5. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ...năm (20...-20...) cấp quốc gia./.

*Nơi nhận* - Như **BỘ**  
trên; - ... **TRƯỞNG**

168

**Mẫu số 6.5/TTr-UBND**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN** ...**(1)** Số: .../TTr-UBND  
**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
..., ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về việc đề nghị xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm ...,**  
**kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... (17)**

(17) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (18) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (19) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**Kính gửi:** .....(18) Ủy ban nhân dân ... (1) trình ...(2) xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của...(1) với những nội dung chủ yếu sau đây: **1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:** 1.1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; 1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; 1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất; 1.4. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân...(1) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày .../.../... về việc thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của...(1). **2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước ...** **3. Nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm ...:** 3.1. Diện tích, cơ cấu các loại đất:

Thứ tự (19)	Loại đất	Hiện trạng năm ...	Quy hoạch đến năm ...
----------------	----------	--------------------	--------------------------

Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Cấp trên (ha)	Địa phương xác định (ha)	Tổng số
-------------------	---------------	---------------------	--------------------------------	---------

Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(6)
2) 3)	7)
4) 5)	8)

3.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

T	L	Cả	Giai	Giai
hứ tự	oại đất	thời kỳ ...	đoạn ...	đoạn ...
(	(	(3)	(4)	(5)
1)	2)			

3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích: Đơn vị tính: ha

T	Mục đích	Cả	Giai	Giai
hứ tự	sử dụng	thời kỳ ...	đoạn ...	đoạn ...
(	(2)	(3)	(4)	(5)
1)				

**4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu** 4.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Thứ đất	Loại	Năm hiện trạng	Năm	Các năm trong kỳ kế hoạch
--------	---------	------	----------------	-----	---------------------------

	N	Nă	Năm	N	Năm ...
ăm ...	m ...	...	ăm ...		

1)	(	2)	3)	(	4)	5)	(	6)	7)	(8)
----	---	----	----	---	----	----	---	----	----	-----

4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

T	Ch	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra
hứ tự	ỉ tiêu		các năm

N	N	N	Năm ...	Năm ...
ăm ...	ăm ...	ăm ...		

170

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)
----	----	----	----	----	----	----	----

4.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	DT đưa vào SD trong kỳ	Chia ra các năm
--------	------------------	------------------------	-----------------

N	Năm	Năm ...	Năm ..	Năm ...
ăm ...	...			

1)	(	2)	3)	(	4)	(	5)	(	6)	7)	(8)
----	---	----	----	---	----	---	----	---	----	----	-----

**5. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu ...** Ủy ban nhân dân ...(1) kính trình ... (2) xét duyệt./.

Nơi nhận - Như  
trên; - ...

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ  
TỊCH

171

Mẫu 6.6/TTr-UBND

ỦY BAN NHÂN DÂN

...(1) Số: .../TTTr-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA

VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về việc đề nghị xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (20)**

(20) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập kế hoạch sử dụng đất;  
(21) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất; (22) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**Kính gửi:** .....(21) Ủy ban nhân dân ... (1) trình ... (2) xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (1) với những nội dung chủ yếu sau đây: **1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:** 1.1. Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất; 1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; 1.3. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân ... (1) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày ... tháng ... năm ... về việc thông qua kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (1). **2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước ... 3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất** 3.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Loại	Năm	Các năm trong kỳ kế
	đất	(22)	hiện trạng	hoạch

ăm ...	N	Nă	Năm ...	N	Năm ...
	m ...			ăm ...	

1)	(	(	(	(	(8)	
	2)	3)	4)	5)	6)	7)

172

3.2. Kế hoạch chuyên mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Chỉ	DT chuyên	MĐSD	Chia ra các
	tiêu	trong kỳ			năm

N Năm Năm ... Năm ... Năm ...  
 ăm ... m ...  
 ( ( (5) (6) (8)  
 1) (2) 3) 4) 7)

3.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

**Thứ** **Mục đích** DT đưa vào SD Chia ra các  
**tự** **sử dụng** trong kỳ năm

N Năm Năm ... Năm .. Năm ...  
 ăm ... ..  
 ( ( (5) (6) (8)  
 1) (2) 3) 4) 7)

**4. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất ... Ủy ban nhân dân ...**(1) kính trình Ủy ban nhân dân ... (2) xét duyệt./.

*Nơi nhận* - Như trên; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ**  
 - ... - ... **TỊCH**

173

**Mẫu số 6.7/TTr-UBND**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA**  
 ...(23) Số: .../TTTr-UBND **VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
 ..., ngày ... tháng ... năm ...

(23) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (24) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (25) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**TỜ TRÌNH Về việc đề nghị xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất của ... (1)**

**Kính gửi:** .....(24) Ủy ban nhân dân ... (1) trình ...(2) xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm..., kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ...(1) với những nội dung chủ yếu sau đây: **1. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất ... 2. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình**



**gồm:** 2.1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ..., kế hoạch sử dụng đất ...; 2.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; 2.3. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ...; 2.4. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân ...(1) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày .../.../... về việc thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của...(1). **2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm đề nghị điều chỉnh** **3. Nội dung phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm...:** 3.1. Diện tích, cơ cấu các loại đất:

Hư tự	Loại đất (25)	Hiện trạng năm ...	Quy hoạch đến năm ... đã được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch đến năm ...	Cơ sở pháp lý	Cấp thẩm định	Địa điểm	Tổng số	Diện tích	
									Diện tích (%)	Diện tích (ha)
1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	( )

3.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

Hư tự	Mục đích sử dụng	Quy hoạch đến năm ... đã được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch giai đoạn ...
1)	2)	3)	4)

3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích: Đơn vị tính: ha

Hư tự	Mục đích sử dụng	Quy hoạch đến năm ... đã được duyệt	Điều chỉnh quy hoạch giai đoạn ...
1)	2)	3)	4)

**4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất 4.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch:** Đơn vị tính: ha

	T	L	Năm hiện	Các năm trong kỳ kế
hứ tự	oại đất	trạng	hoạch	

ăm	1	N	Năm	ăm	...
	ăm				
	175				

..	..	.	.	..	.		
1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)

**4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất:** Đơn vị tính: ha

Thứ	Chỉ	DT chuyên	MĐSD	Chia ra các
tự	tiêu	trong kỳ	năm	

ăm ...	N	Nă	Năm ...	Năm ...	...
	m ...				

1)	(	(	(5)	(6)	(8)
	2)	3)	4)	7)	

**4.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng:** Đơn vị tính: ha

Thứ	Mục	đích	DT đưa vào SD	Chia ra các
tự	sử dụng	trong kỳ	năm	

ăm ...	N	Năm	Năm ...	Năm ..	...
	...				

1)	(	(	(	(5)	(6)	(8)
	2)	3)	4)		7)	

**5. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất ... Ủy ban nhân dân ... (1) kính trình ... (2) xét duyệt./.**

*Nơi nhận* - Như **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ**  
trên; - ... **TỊCH**

176

**Mẫu 6.8/TTr-UBND**

**ỦY BAN NHÂN DÂN**

...(1) Số: .../TTTr-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA**

**VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày ... tháng ... năm ...

**TỜ TRÌNH Về việc đề nghị xét duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... năm**

**(20...-20...) của ... (26)**

(26) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập kế hoạch sử dụng đất;  
(27) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất; (28) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**Kính gửi:** .....(27) Ủy ban nhân dân ... (1) trình ... (2) xét duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... năm (20...-20...) của ... (1) với những nội dung chủ yếu sau đây: **1. Sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... 2. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:** 2.1. Báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất; 2.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; 2.3. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân ... (1) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày ... tháng ... năm ... về việc thông qua điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... năm (20...-20...) của ... (1). **3. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm đề nghị điều chỉnh 4. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất** 4.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Loại	Năm	Các năm trong kỳ kế
	đất (28)	hiện trạng	hoạch	

N	Nă	Năm ...	N	Năm ...
ăm ...	m ...		ăm ...	

1)	(	(	(	(	(8)	
	2)	3)	4)	5)	6)	7)

177

4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Chỉ	DT chuyển MĐSD	Chia ra các
	tiêu		trong kỳ	năm

ăm ...	N	Nă	Năm ...	Năm ...	Năm ...
	m ...				
1)	(	(	(5)	(6)	(8)
	2)	3)	4)	7)	

4.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Mục	đích	DT đưa vào SD	Chia ra các
	sử dụng			trong kỳ	năm

ăm ...	N	Năm	Năm ...	Năm ..	Năm ...
	...				
1)	(	(	(	(5)	(6)
	2)	3)	4)		7)
					(8)

**5. Các giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ...**

Ủy ban nhân dân ...(1) kính trình Ủy ban nhân dân ... (2) xét duyệt./.

*Nơi nhận* - Như trên; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ**

- ... - ... **TỊCH**

178

**Phụ lục 7: Mẫu quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất**

**Tên mẫu**

**TT**



1. Các chỉ tiêu (31) quy hoạch sử dụng đất đến năm ... a) Diện tích, cơ cấu các loại đất:

Thứ tự	Loại đất	Hiện trạng năm ...	Quy hoạch đến năm ...
Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Cấp phân bổ xác định (ha)	Địa phương
(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)	(7)	(8)

Thứ tự	Loại đất	Thời kỳ ...	Đoạn ...	Đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

3.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Thời kỳ ...	Đoạn ...	Đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích: Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Thời kỳ ...	Đoạn ...	Đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

2. Vị trí, diện tích các khu vực đất phải chuyển mục đích sử dụng được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm ... tỷ lệ ..., Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... **Điều 2.** Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... (2) với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch:

Thứ tự	Loại đất (32)	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch
(1)	(2)	(3)	(4)

ăm ... N m ... Nă Năm ... N Năm ...

1) ( 2) 3) ( 4) 5) ( 6) 7) (8)

(32) Chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này

181

2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha  
Thứ Chỉ DT chuyển MĐSD Chia ra các  
tự tiêu trong kỳ năm

ăm ... N m ... Nă Năm ... Năm ... Năm ...

1) ( 2) 3) ( 4) (5) (6) 7) (8)

3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha  
Thứ Mục đích DT đưa vào SD Chia ra các  
tự sử dụng trong kỳ năm

ăm ... N ... Năm Năm ... Năm .. Năm ...

1) ( 2) 3) ( 4) ( 5) (6) 7) (8)

**Điều 3.** Căn cứ vào Điều 1, Điều 2 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân...(2) có trách nhiệm: 1. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; 2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; 3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân ...(2), Thủ trưởng

ơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân ...(2) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

182

*Nơi nhận:* - Như Điều 4; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH**  
- ... - ...

183

**Mẫu 7.2/QĐ-UBND**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN ... (33) SỐ: .../QĐ-UBND** **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
..., ngày ... tháng ... năm ...

(33) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất; (34) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập kế hoạch sử dụng đất; (35) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**QUYẾT ĐỊNH Về việc xét duyệt xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (34) ỦY BAN NHÂN DÂN ... (1)** Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Căn cứ 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; Căn cứ Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân ... (2) tại Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm ... ; **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (2) với các chỉ tiêu (35) chủ yếu như sau: 1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ đất	Loại	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch
----	---------	------	----------------	---------------------------

ăm ...	N m ...	Nă ...	Năm ăm ...	N Năm ...
--------	---------	--------	------------	-----------

1)	( 2)	3)	( 4)	5)	( 6)	7)	( 8)
----	------	----	------	----	------	----	------

184

3.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha



tự	Thứ	Chỉ	DT chuyển	MĐSD	Chia ra các
	tiêu		trong kỳ	năm	

ăm ...	N	Nă	Năm ...	Năm ...	Năm ...
	m ...				
1)	(	(	(5)	(6)	(8)
	2)	3)	4)	7)	

3.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Mục	đích	DT đưa vào SD	Chia ra các
	sử dụng			trong kỳ	năm

ăm ...	N	Năm	Năm ...	Năm ..	Năm ...
	...				
1)	(	(	(	(5)	(6)
	2)	3)	4)	7)	(8)

**Điều 2.** Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân... (2) có trách nhiệm: 1. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; 2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; 3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân...(2), Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân...(2) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

185

**Nơi nhận:** - Như Điều 3; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ**  
 - ... - ... **TỊCH**

186

**Mẫu 7.3/QĐ-UBND**

(36) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (37) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (38) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN ... (37) Về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất ... của ... ỦY BAN NHÂN DÂN ...**(2) Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Căn cứ 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; Căn cứ Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân ... (1) tại Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm ... ; **QUYẾT ĐỊNH Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ... của ... (1) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (38) đến năm ... a) Diện tích, cơ cấu các loại đất:

187	T	Loại	Hiện	trạng	Quy hoạch	Điều
hứ tự	i đất	năm ...	đến năm ...	đã	chỉnh quy	chỉnh quy
			được duyệt	chinh	hoạch	đến
				hoạch	đến	năm ...

Diện tích (ha)	I	C	Di	Cấp	Địa	Tổng	
(ha)	ơ	cấu	tích	ơ	phương	xác	số
	(%)	(ha)	(%)	bổ (ha)	định (ha)		

	Diện tích (ha)		Cơ cấu (%)			
	(	,	(4)	(5)	(7)	(8)
1)	2)	3)		6)		

3.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

Loại đất	L	Quy hoạch đến năm ... đã	Điêu chỉnh quy hoạch
	được duyệt		giai đoạn ...

1) (2) (3) (4)

3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích: Đơn vị tính: ha

Loại đất	Mục đích sử dụng	Quy hoạch đến năm ... đã được duyệt	Điêu chỉnh quy hoạch
			giai đoạn ...

1) (2) (3) (4)

2. Vị trí, diện tích các khu vực đất phải chuyển mục đích sử dụng được xác định theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ... tỷ lệ ..., Báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất ... của ... (1).

188

**Điều 2.** Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất... của ... (1) với các chỉ tiêu (39) chủ yếu như sau: 1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

(39) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

Loại đất	Thứ đất	Loại đất	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch
----------	---------	----------	----------------	---------------------------

Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	...
---------	---------	---------	---------	-----

1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8)

4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

tự Thứ Chỉ DT chuyển MĐSD Chia ra các  
 tự tiêu trong kỳ năm

ăm ... N m ... Năm ... Năm ... ...  
 1) ( 2) 3) ( 4) (5) (6) 7) (8)

4.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

**Thứ Mục đích DT đưa vào SD Chia ra các**  
**tự sử dụng trong kỳ năm**

ăm ... N Năm Năm ... Năm .. ...  
 1) ( 2) 3) ( 4) ( 5) (6) 7) (8)

189

**Điều 3.** Căn cứ vào Điều 1, Điều 2 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân...

(1) có trách nhiệm: 1. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; 2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; 3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. **Điều 4.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân ...(1), Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân ...(1) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:** - Như Điều 4; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ**

- ... - ... **TỊCH**

190

**Mẫu 7.4/QĐ-UBND**

(40) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất; (41) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập kế hoạch sử dụng đất; (42) Chỉ tiêu sử dụng đất của cấp lập kế hoạch sử dụng đất xác định theo quy định tại Thông tư này.

**QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC XÉT DUYỆT XÉT DUYỆT ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ... NĂM**

**(20...-20...) của ... (41) ỦY BAN NHÂN DÂN ... (1)** Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Căn cứ 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; Căn cứ Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân ... (2) tại Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm ... ; **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất ... năm (20...-20...) của ... (2) với các chỉ tiêu (42) chủ yếu như sau: 1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Loại đất	Năm hiện trạng	Năm	Các năm trong kỳ kế hoạch	
	đất				hoạch	Năm ...
	N	Nă	Năm	N	Năm ...	
ăm ...	m ...	...	ăm ...			
	(	(	(	(	(8)	
1)	2) 3)	4) 5)	6) 7)			

191

3.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất: Đơn vị tính: ha

tự	Thứ	Chỉ tiêu	DT chuyển trong kỳ	MĐSD	Chia ra các năm
	tiêu				

ăm ... N m ... Năm ... Năm ... Năm ...  
 1) ( 2) 3) ( 4) (5) (6) 7) (8)

3.3. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng: Đơn vị tính: ha

**Thứ tự** **Mục sử dụng** **đích** DT đưa vào SD Chia ra các năm trong kỳ

ăm ... N ... Năm Năm ... Năm .. Năm ...  
 1) ( 2) 3) ( 4) ( 5) (6) 7) (8)

**Điều 2.** Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân... (2) có trách nhiệm: 1. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; 2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; 3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân...(2), Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân...(2) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

192

*Nơi nhận:* - Như Điều 3; **T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH**  
 - ... - ...

193

**Phụ lục 8 - Mẫu báo cáo về việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm**

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
 ...1) Số: .../BC-UBND Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
 ..., ngày ... tháng ... năm ...

**BÁO CÁO** Về việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của ...1)  
**Kính gửi:** .....2) Ủy ban nhân dân ... 1) báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm tính đến ngày 31 tháng 12 năm ... như sau: 1. Tình hình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới (nếu có). 2. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất (theo các chỉ tiêu kế hoạch đã được xét duyệt, đặc biệt đối với chỉ tiêu đất lúa nước). 2.1. Kết quả thực hiện chỉ tiêu phân bổ diện tích các loại đất. 2.2. Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất. 2.3. Kết quả thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. 2.4. Kết quả thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án (có danh mục công trình, dự án kèm theo). *(Báo cáo phải xác định rõ các chỉ tiêu sử dụng đất và các công trình, dự án từ năm trước chuyển sang; các chỉ tiêu sử dụng đất và công trình, dự án chuyển sang năm sau hoặc công bố hủy bỏ)*. 3. Nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Đề xuất, kiến nghị.

**Nơi nhận:** - Như trên; - ... 1) Cơ quan lập báo cáo  
2) Cơ quan nhận báo cáo

T/M ỦY BAN  
NHÂN DÂN

