

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CHƯƠNG TRÌNH KH&CN CẤP QUỐC GIA “KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ ỨNG
PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU QUẢN LÝ VỀ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG”
MÃ SỐ BĐKH/16-20

BÁO CÁO TỔNG HỢP

**ĐỀ TÀI: NGHIÊN CỨU CƠ SỞ KHOA HỌC, ĐỀ XUẤT
ĐỔI MỚI PHƯƠNG PHÁP LUẬN VÀ ỨNG DỤNG CÔNG
NGHỆ TRONG CÔNG TÁC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT NHẪM GÓP PHẦN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
TÀI NGUYÊN ĐẤT HIỆU QUẢ, BỀN VỮNG**

Mã số: BĐKH. 09/16-20

Tổ chức chủ trì: **VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Chủ nhiệm đề tài: **TS. Nguyễn Đắc Nhân**

Thời gian thực hiện: 12/2016 - 12/2019

Hà Nội, năm 2020

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CHƯƠNG TRÌNH KH&CN CẤP QUỐC GIA “KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ ỨNG
PHÓ VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU QUẢN LÝ VỀ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG”
MÃ SỐ BĐKH/16-20

BÁO CÁO TỔNG HỢP

**ĐỀ TÀI: NGHIÊN CỨU CƠ SỞ KHOA HỌC, ĐỀ XUẤT
ĐỔI MỚI PHƯƠNG PHÁP LUẬN VÀ ỨNG DỤNG
CÔNG NGHỆ TRONG CÔNG TÁC QUY HOẠCH, KẾ
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NHẪM GÓP PHẦN QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN ĐẤT HIỆU QUẢ, BỀN VỮNG**

Mã số: BDKH. 09/16-20

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

**Tổ chức chủ trì thực hiện
VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
P. VIỆN TRƯỞNG**

TS. Nguyễn Đắc Nhân

Lê Gia Chinh

DANH SÁCH CÁN BỘ THAM GIA THỰC HIỆN

TT	Họ và tên,	Chức danh thực hiện đề tài	Tổ chức công tác
1	TS. Nguyễn Đức Nhân	Chủ nhiệm	Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai - Chủ nhiệm đề tài
2	PGS.TS. Nguyễn Khắc Thời	Thành viên chính	Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam
3	TS. Lê Đức Thịnh	Thành viên chính	Bộ Nông nghiệp & PTNT
4	TS. Phạm Lan Hương	Thành viên chính	Trường ĐH Kinh tế quốc dân
5	TS. Ninh Minh Phương	Thành viên chính	Tổng cục Quản lý đất đai, BTNMT
6	TS. Nguyễn Tiến Cường	Thành viên chính	Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai
7	ThS. Đinh Văn Thương	Thành viên chính	Trung tâm dữ liệu và Thông tin đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai
8	ThS. Nguyễn Xuân Kiên	Thành viên chính	Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai
9	ThS. Nguyễn Mạnh Thương	Thành viên chính	Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai
10	ThS. NCS. Vũ Lệ Hà	Thành viên chính	Trường ĐH Tài nguyên Môi trường Hà Nội
11	ThS. Phạm Thị Hồng	Thư ký	Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai - Thư ký đề tài

CÁC TỔ CHỨC PHỐI HỢP

TT	Tên tổ chức	Địa chỉ
1	Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai	Số 10 phố Tôn Thất Thuyết, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
2	Viện Quy hoạch và Thiết kế Nông nghiệp, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	Số 61, Hàng Chuối, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
3	Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam	Thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Tp Hà Nội
4	Sở Tài nguyên và Môi trường Nam Định.	Số 1A, Trần Tế Xương, TP Nam Định, tỉnh Nam Định

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	viii
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU	ix
DANH MỤC CÁC HÌNH, SƠ ĐỒ	ix
MỞ ĐẦU	1
I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐỀ TÀI.....	1
II. MỤC TIÊU, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	2
1. Mục tiêu của đề tài	2
2. Nội dung nghiên cứu	3
3. Cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu	3
CHƯƠNG I - CƠ SỞ KHOA HỌC, KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ VIỆC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	8
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	8
1.1.1. Một số khái niệm.....	8
1.1.2. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	10
1.1.3. Đặc điểm và tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất.....	11
1.1.4. Các vấn đề về biến đổi khí hậu liên quan đến việc lập, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	14
1.1.5. Vai trò, vị trí của quy hoạch sử dụng đất	17
1.1.6. Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác.....	21
1.1.7. Các yếu tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp	24
1.1.8. Các yếu tố liên quan đến tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất theo từng chỉ tiêu sử dụng đất được lựa chọn	28
1.2. KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	32
1.2.1. Trung Quốc	32
1.2.2. Khu vực Đài Loan	37
1.2.3. Hàn Quốc	37
1.2.4. Nhật Bản.....	39
1.2.5. Cộng hoà Liên bang Đức	41
1.2.6. Hà Lan	43
1.2.7. Hợp chủng quốc Hoa Kỳ (Mỹ)	45
1.2.8. Canada.....	47
1.2.9. Úc	48
1.2.10. Nhận xét chung và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam	49

CHƯƠNG II - THỰC TRẠNG VIỆC BAN HÀNH VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP	52
2.1. VIỆC BAN HÀNH VÀ NỘI DUNG CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT, TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN VỀ LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ	52
2.1.1. Thời kỳ từ Luật đất đai 1987 đến Luật Đất đai năm 2003	52
2.1.2. Thời kỳ từ Luật đất đai 2003 đến Luật đất đai 2013	53
2.1.3. Thời kỳ từ Luật đất đai 2013 đến khi Luật Quy hoạch có hiệu lực (01/01/2019)	62
2.1.4. Thời kỳ từ khi có Luật Quy hoạch có hiệu lực đến nay	69
2.2. THỰC TRẠNG VỀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI QUA CÁC THỜI KỲ	72
2.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ	72
2.2.2. Mối liên quan và tính thống nhất giữa bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai	80
2.3. THỰC TRẠNG VIỆC ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP QUA CÁC THỜI KỲ	83
2.3.1. Thời kỳ từ Luật Đất đai 1987 đến Luật Đất đai 1993	83
2.3.2. Thời kỳ từ Luật Đất đai 1993 đến Luật Đất đai 2003	83
2.3.3. Thời kỳ từ Luật Đất đai 2003 đến Luật Đất đai 2013	85
2.3.4. Thời kỳ từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay	87
2.4. THỰC TRẠNG VIỆC LỒNG GHÉP CÁC VẤN ĐỀ VỀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ.....	89
2.4.1. Quan điểm sử dụng đất thích ứng với biến đổi khí hậu	89
2.4.2. Nguyên tắc lồng ghép các vấn đề về BĐKH	91
2.4.3. Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	92
2.5. ĐÁNH GIÁ VỀ NHỮNG MẶT ĐƯỢC, TỒN TẠI, HẠN CHẾ CỦA CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ.....	95
2.5.1. Kết quả đạt được	95
2.5.2. Một số tồn tại, hạn chế	98
2.6. VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT Ở CÁC CẤP QUA CÁC THỜI KỲ	99
2.6.1. Thời kỳ từ Luật đất đai 1987 Luật Đất đai năm 2003.....	99
2.6.2. Thời kỳ từ Luật đất đai 2003 đến nay	100

2.6.3. Việc triển khai thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được ở một số địa phương.....	102
2.6.4. Đánh giá chung	109
CHƯƠNG III - XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP CÓ TÍNH ĐẾN YẾU TỐ LIÊN VÙNG VÀ CÁC TÁC ĐỘNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU	112
3.1. NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP	112
3.1.1. Nguyên tắc chung.....	112
3.1.2. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	112
3.1.3. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.....	113
3.1.4. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện	114
3.2. XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP CÓ TÍNH ĐẾN YẾU TỐ LIÊN VÙNG VÀ CÁC TÁC ĐỘNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU	115
3.2.1. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	115
3.2.2. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.....	122
3.2.3. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện .	129
3.3. MÔ HÌNH TOÁN, PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐA CHỈ TIÊU HỖ TRỢ VIỆC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN TRONG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.	137
3.3.1. Phương pháp luận về mô hình toán, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất.	137
3.3.2. Thiết kế mô hình toán, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất.	141
CHƯƠNG IV - XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	151
4.1. NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU LỰA CHỌN TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	151
4.1.1. Nguyên tắc, yêu cầu chung	151
4.1.2. Yêu cầu cụ thể.....	152
4.2. XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	152
4.2.1. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.....	152
4.2.2. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.	164

4.2.3. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.....	179
CHƯƠNG V - XÂY DỰNG, ĐỀ XUẤT ĐỔI MỚI PHƯƠNG PHÁP LUẬN TRONG CÔNG TÁC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	198
5.1. CÁCH TIẾP CẬN VÀ TÍNH LIÊN KẾT VÙNG TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	198
5.1.1. Cách tiếp cận trong quy hoạch sử dụng đất	198
5.1.2. Tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất.....	202
5.2. ĐỔI MỚI CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	205
5.2.1. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	205
5.2.2. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh..	205
5.2.3. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	207
5.3. ĐỔI MỚI NỘI DUNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	208
5.3.1. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.....	208
5.3.2. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	213
5.3.3. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	217
5.4. THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG TRONG VIỆC LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	223
5.4.1. Tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực	223
5.4.2. Tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất	224
5.5. ĐỔI MỚI CÔNG TÁC CÔNG BỐ CÔNG KHAI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	227
5.5.1. Trình tự, nội dung công bố.....	227
5.5.2. Phương pháp công bố.....	233
CHƯƠNG VI - XÂY DỰNG QUY TRÌNH, CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	235
6.1. QUY TRÌNH LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP	235
6.1.1. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia....	235
6.1.2. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	257
6.1.3. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.....	287
6.2. PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	305
6.2.1. Nhóm các phương pháp về kỹ thuật.....	306
6.2.2. Nhóm các phương pháp tham vấn.....	321

CHƯƠNG VII - ỨNG DỤNG THỬ NGHIỆM KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH, CẤP HUYỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH	330
7.1. NGHIÊN CỨU HOÀN THIỆN PHẦN MỀM HỖ TRỢ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ỨNG DỤNG GIS, PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐA CHỈ TIÊU HỖ TRỢ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ƯU	330
7.1.1. Xây dựng mô hình xác định nhu cầu sử dụng đất, lựa chọn vị trí không gian của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	330
7.1.2. Hoàn thiện phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất	333
7.2. ỨNG DỤNG THỬ NGHIỆM KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH, CẤP HUYỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH	337
7.2.1. Yêu cầu tổng hợp, xử lý, lựa chọn thông tin và nội dung chuẩn hóa các dữ liệu đầu vào	337
7.2.2. Xây dựng và chuẩn hóa các nhóm lớp thông tin.....	339
7.2.3. Nhập dữ liệu không gian và thuộc tính	342
7.2.4. Xử lý tính toán, phân tích dữ liệu không gian và thuộc tính lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất.....	347
7.3. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM MÔ HÌNH	355
7.3.1.Đánh giá chất lượng thử nghiệm mô hình.....	355
7.3.2. Đánh giá chất lượng công nghệ ứng dụng phần mềm hỗ trợ.....	356
7.3.3. Hoàn thiện mô hình và phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất và ứng dụng thử nghiệm.....	357
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	358
I. KẾT LUẬN	358
II. KIẾN NGHỊ.....	363
TÀI LIỆU THAM KHẢO	364
DANH MỤC PHỤ LỤC.....	370

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Tên của chữ viết tắt
CAQ	Cây ăn quả
CHN	Cây hàng năm
CN	Công nghiệp
CCNLN	Cây công nghiệp lâu năm
CCNNN	Cây công nghiệp ngắn ngày
ctv	Cộng tác viên
DH	Duyên Hải
DTTN	Diện tích tự nhiên
FAO	Food and Agriculture Organization (Tổ chức Nông Lương Thế giới)
GIS	Geographic Information System (Hệ thống Thông tin Địa lý)
KH	Kế hoạch
KHSDD	Kế hoạch sử dụng đất
LMU	Land Mapping Unit (Đơn vị bản đồ đất đai)
LUS	Land Use System (Hệ thống sử dụng đất)
LUT	Land Use Type (Loại hình sử dụng đất)
NN	Nông nghiệp
nnk	Những người khác
NTB	Nam Trung bộ
NXB	Nhà xuất bản
PH	Phòng hộ
QH	Quy hoạch
QHSDD	Quy hoạch sử dụng đất
SD	Sử dụng
SX	Sản xuất
TB	Trung bình
TN	Tự nhiên
TP	Thành phố
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Tổ chức giáo dục, khoa học và văn hóa của Liên hiệp quốc)
WCED	World Commission on Environment and Development (Ủy ban thế giới về môi trường và sự phát triển)

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1. Nội dung đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường	58
Bảng 3.1. chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp quốc gia	112
Bảng 3.2. chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia	113
Bảng 3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng	115
Bảng 3.4. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia	118
Bảng 3.5. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh	118
Bảng 3.6. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp tỉnh	120
Bảng 3.7. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp tỉnh	122
Bảng 3.8. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh	125
Bảng 3.9. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp huyện	126
Bảng 3.10. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp huyện	127
Bảng 3.11. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp huyện	130
Bảng 3.12. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện	132
Bảng 3.13. Bảng điểm minh họa cho khoảng cách đến khu dân cư đô thị	143
Bảng 4.1. Giá trị các hệ số t và μ	188
Bảng 6.1. Biến ngôn ngữ và giá trị mờ của biến ngôn ngữ trong so sánh cặp	306
Bảng 6.2. Phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng cho từng cấp	320
Bảng 7.1. Phân loại tầm quan trọng tương đối của Saaty	322
Bảng 7.2. Chỉ số ngẫu nhiên RI	323

DANH MỤC CÁC HÌNH, SƠ ĐỒ

Hình 3.1. Thang điểm so sánh các yếu tố	135
Hình 6.1. So sánh cặp số mờ	307
Hình 7.1. Các vùng bị ảnh hưởng do biến đổi khí hậu với 3 nguyên nhân, ngập, mặn, sạt lở	333
Hình 7.2. Nhập dữ liệu bản đồ hiện trạng	334
Hình 7.3. Nhập dữ liệu hiện trạng sử dụng đất	334
Hình 7.4. Nhập dữ liệu hiện trạng sử dụng đất	335
Hình 7.5. Nhập nhu cầu sử dụng đất	335
Hình 7.6. Dữ liệu phân khu chức năng	336

Hình 7.7. Nhập dữ liệu đánh giá quy hoạch kỳ trước	336
Hình 7.8. Nhập dữ liệu cấp trên phân bổ	337
Hình 7.9. Nhập định mức các loại đất	337
Hình 7.10. Nhập dữ liệu kinh tế xã hội	338
Hình 7.11. Tính toán dữ liệu hiện trạng từ bản đồ khoanh đất	338
Hình 7.12. Tổng hợp số liệu phân khu chức năng	339
Hình 7.13. Tính toán thiết lập trọng số cho các chỉ tiêu đối với từng loại đất	339
Hình 7.14. Tạo bản đồ đơn tính	340
Hình 7.15. Các thao tác và kết quả chồng ghép BĐ lựa chọn vị trí cho DTT	340
Hình 7.16. Lựa chọn vùng quy hoạch	341
Hình 7.17. Kết quả tính diện tích tối ưu của 5 loại đất tại huyện Hải Hậu với 2 hàm mục tiêu và 5 ràng buộc	342
Hình 7.18. Kết quả dự báo nhu cầu	342
Hình 7.19. Lựa chọn vị trí quy hoạch	343
Hình 7.20. Tổng hợp số liệu ảnh hưởng biến đổi khí hậu	343
Hình 7.21. Nhập số liệu đầu vào đánh giá phương án	344
Hình 7.22. Kết quả đánh giá phương án quy hoạch	345
Hình 7.23. Kết quả đánh giá các phương án quy hoạch	345
Sơ đồ 2.1. Quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp	56
Sơ đồ 3.1. Quy trình thực hiện mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất	140
Sơ đồ 5.1. Quy trình công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	222
Sơ đồ 6.1. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	251
Sơ đồ 6.2. Quy trình lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh	259

MỞ ĐẦU

I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐỀ TÀI

Đất đai vừa là tài nguyên, vừa là tài sản đặc biệt của quốc gia; đất đai không chỉ là nguồn lực để phát triển kinh tế mà còn là vấn đề an ninh, chính trị, ổn định xã hội. Quy hoạch sử dụng đất vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai, có vai trò phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực; quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền tảng cho các ngành, lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực phù hợp với nhiệm vụ, mục tiêu, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của cả nước và các địa phương. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò, nhiệm vụ khoanh định, phân bổ, sắp xếp quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực và các đối tượng sử dụng hợp lý, có hiệu quả, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, giữ vững an ninh, quốc phòng và bảo vệ môi trường sinh thái. Trong những năm qua ngành Quản lý đất đai đã nghiên cứu xây dựng nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI tại Hội nghị lần thứ 6 đã đề ra nhiệm vụ trọng tâm đối với quy hoạch sử dụng đất là: “Đổi mới nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất theo hướng quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp cân đối, phân bổ hợp lý, sử dụng hiệu quả đất đai cho các ngành, lĩnh vực, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính”. Nhận thức được vai trò, tầm quan trọng của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ngành Quản lý đất đai tiếp tục tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về trình tự, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như: Luật đất đai 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai, Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên, trước yêu cầu phát triển kinh tế ngày một tăng cao; các vấn đề xã hội, việc làm đứng trước những thách thức mới: giảm nhân lực nhưng lại tăng chất lượng, số lượng; môi trường không còn chỉ ảnh hưởng đến một khu vực mà nhiều khu vực, nhiều quốc gia; các chính sách về cạnh tranh, mở rộng đầu tư nước ngoài cần tuân thủ quy định của các nước trong khu vực và trên thế giới theo các hiệp định hợp tác quốc tế. Chính vì vậy các chính sách đất đai cũng đang đứng trước những khó khăn, thách thức mới đòi hỏi cần sớm được thay đổi, bổ sung. Một trong những vấn đề trọng tâm cần được nghiên cứu, hoàn thiện đó là phương pháp luận về quy hoạch sử dụng đất.

Hiện nay, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn đang gặp một số bất cập như sau: chất lượng và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn; quy hoạch sử dụng đất chưa phát huy

được vai trò vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai cho các ngành, lĩnh vực; chưa đủ mạnh để là quy hoạch nền cho các ngành, lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch phát triển. Nguyên nhân của những tồn tại này là do sự chưa đầy đủ, phù hợp về phương pháp luận trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như: cách tiếp cận, căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa đầy đủ; tính liên kết vùng, thế mạnh, lợi thế so sánh của từng địa phương chưa được nghiên cứu, thể hiện rõ nét trong quy hoạch sử dụng đất.

Với những vấn đề nêu trên, cần thiết phải thực hiện một công trình nghiên cứu khoa học nhằm hoàn thiện phương pháp luận trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bao gồm: Cách tiếp cận trong lập quy hoạch sử dụng đất; tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất; căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia của cộng đồng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất và công tác công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; phương pháp, công nghệ trong lập quy hoạch sử dụng đất.

Xuất phát từ những lý do trên, nhóm nghiên cứu đã thực hiện đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước: **“Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đổi mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững”**, thuộc chương trình “Khoa học và công nghệ ứng phó với biến đổi khí hậu, quản lý tài nguyên và môi trường giai đoạn 2016 - 2020”.

Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ được ứng dụng tại Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xây dựng quy trình công nghệ, hoàn thiện phương pháp luận về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng đổi mới, phù hợp tình hình thực tế ở Việt Nam trong thời kỳ hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế thế giới.

II. MỤC TIÊU, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

1. Mục tiêu của đề tài

1.1. Mục tiêu chung: Đổi mới phương pháp luận trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phát huy được vai trò, vị trí của quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền, vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai cho các ngành, lĩnh vực nhằm sử dụng tài nguyên đất đai đầy đủ, hiệu quả và bền vững, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

1.2. Mục tiêu cụ thể:

(1) Cung cấp cơ sở khoa học trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của đất nước;

(2) Đánh giá thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch

sử dụng đất các cấp;

(3) Đề xuất đổi mới phương pháp luận trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (cách tiếp cận; căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; khả năng liên kết vùng; trình tự, nội dung, phương pháp; các chỉ tiêu sử dụng đất, đánh giá hiệu quả, công bố công khai);

(4) Ứng dụng công nghệ trong lập quy hoạch sử dụng đất (xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất tối ưu thông qua các tiêu chí đánh giá hiệu quả về kinh tế, xã hội, môi trường có tính đến các tác động của biến đổi khí hậu).

2. Nội dung nghiên cứu

Nội dung 1: Cơ sở khoa học, kinh nghiệm quốc tế về việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nội dung 2: Thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

Nội dung 3: Nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có tính đến yếu tố liên vùng và các tác động của biến đổi khí hậu

Nội dung 4: Nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất

Nội dung 5: Nghiên cứu xây dựng, đề xuất đổi mới phương pháp luận trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nội dung 6: Nghiên cứu xây dựng quy trình, công nghệ xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nội dung 7: Nghiên cứu hoàn thiện phần mềm hỗ trợ xây dựng phương án QHSD đất và ứng dụng GIS, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ lựa chọn phương án QHSD đất tối ưu đảm bảo quản lý, sử dụng đất hiệu quả, bền vững

Nội dung 8: Ứng dụng thử nghiệm kết quả nghiên cứu khoa học lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện trên địa bàn tỉnh Nam Định (lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu)

3. Cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

3.1. Cách tiếp cận

Tiếp cận hệ thống: Sử dụng cách tiếp cận hệ thống, từ tổng quát tới chi tiết. Sử dụng cách tiếp cận hệ thống để nhìn nhận và phân tích vấn đề cũng như mối quan hệ giữa các tác nhân trong hệ thống từ tổng thể tới chi tiết, từ cái chung đến cái riêng, từ vĩ mô đến vi mô. Tính hệ thống của nghiên cứu được thể hiện qua

các mặt: hoạch định chính sách và quản lý (các cơ quan ban hành quy định quản lý các chính sách); thực thi chính sách; chịu tác động của chính sách.

Sử dụng cách tiếp cận này để tiến hành nghiên cứu các vấn đề lý luận, căn cứ pháp lý, chính sách liên quan tới nội dung nghiên cứu; đánh giá thực trạng, đối chiếu, so sánh luận giải các vấn đề; nghiên cứu đề xuất công cụ, giải pháp khoa học phù hợp.

3.2. Các phương pháp nghiên cứu

a) *Phương pháp thu thập thông tin, tài liệu:* Được sử dụng để thu thập thông tin, tài liệu, gồm: các báo cáo (báo cáo khoa học, báo cáo chuyên môn nghiệp vụ), các văn bản quy phạm pháp luật, các tài liệu hướng dẫn của các cơ quan, đơn vị của các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Xây dựng; các cơ quan, đơn vị của 05 tỉnh: Vĩnh Phúc, Nam Định, Phú Yên, Đồng Nai, Kiên Giang; các trang web của các cơ quan chính phủ, các bộ ngành, các viện nghiên cứu, các trường đại học, các địa phương và các tổ chức có liên quan khác.

Phương pháp này còn sử dụng để thu thập, cập nhật thông tin, tài liệu, báo cáo có liên quan từ các cán bộ quản lý đất đai các cấp trên địa bàn nghiên cứu thông qua việc thảo luận, trao đổi trực tiếp.

Phương pháp này được sử dụng trong nghiên cứu thực hiện các chương, trong đó áp dụng nhiều nhất trong quá trình thực hiện các chương I, II, IV, V và VIII của đề tài.

b) *Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh số liệu:* Dùng để tổng hợp, phân tích, so sánh số liệu sau khi đã thu thập được toàn bộ tài liệu, số liệu, thông tin cần thiết và phiếu điều tra từ các phương pháp được tiến hành trước đó. Toàn bộ những thông tin số liệu này được kiểm tra ở ba khía cạnh đầy đủ, chính xác, kịp thời và khẳng định độ tin cậy. Sau đó được xử lý tính toán phản ánh thông qua bảng thống kê hoặc biểu đồ, hình ảnh minh họa để đánh giá, so sánh và rút ra các luận cứ khoa học.

Số liệu thu thập, kết quả điều tra thực địa sẽ được xử lý, phân tích bằng phần mềm Microsoft Excel, Microsoft Access và xử lý dữ liệu liên quan đến bản đồ sử dụng phần mềm Microstation, ArcGIS.

Phương pháp này được sử dụng hầu hết trong nghiên cứu các nội dung của đề tài, song sử dụng phương pháp này thường xuyên, liên tục nhất là các chương III, IV, VII và VIII của đề tài.

c) Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu (MCA)

Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu là lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá, phân tích tầm quan trọng tương đối của các chỉ tiêu, phân tích thực hiện bằng cách cho điểm, tính điểm số của mỗi phương án và rút ra điểm tổng và phân cấp theo từng

mức thích hợp, phân tích độ nhạy về trọng số thông qua việc phân tích ảnh hưởng của trọng số đến kết quả, từ đó đánh giá hiệu quả kinh tế của các phương án.

Ứng dụng phương pháp phân tích đa chỉ tiêu (MCA) để phân tích hiệu quả kinh tế khi xác định nhu cầu sử dụng đất và bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất hoặc đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất; được thí điểm trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu là tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu.

Phương pháp này được sử dụng trong nghiên cứu thực hiện các chương VII và VIII của đề tài.

d) Phương pháp GIS

Sử dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) để phân tích dữ liệu không gian, xử lý thông tin, cơ sở dữ liệu đầu vào, xây dựng các lớp thông tin bản đồ chuyên đề, bản đồ của địa bàn thử nghiệm.

Phương pháp này được sử dụng trong nghiên cứu thực hiện chương VIII của đề tài.

đ) Phương pháp thành lập bản đồ

Phương pháp thành lập bản đồ để xây dựng, biên tập, trình bày bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên đề có liên quan trên địa bàn thử nghiệm.

Phương pháp này được sử dụng trong nghiên cứu thực hiện chương VIII của đề tài.

e) Phương pháp thực nghiệm khoa học

Thực nghiệm khoa học (Experiment) là phương pháp đặc biệt quan trọng, một phương pháp chủ công trong nghiên cứu thực tiễn. Trong đó người nghiên cứu chủ động tác động vào đối tượng và quá trình diễn biến sự kiện mà đối tượng tham gia, để hướng dẫn sự phát triển của chúng theo mục tiêu dự kiến của mình.

Phương pháp thực nghiệm khoa học được sử dụng trong nghiên cứu sau khi mô hình hóa việc lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất có ứng dụng công nghệ thì đưa vào thử nghiệm mô hình cấp tỉnh tại Nam Định và cấp huyện tại huyện Hải Hậu tỉnh Nam Định.

g) Phương pháp kế thừa

Trong quá trình nghiên cứu tổng quan của đề tài, kế thừa có chọn lọc các kết quả nghiên cứu của các công trình, đề tài khoa học có liên quan đến các lý thuyết về quy hoạch đất đai, lý thuyết về GIS, lý thuyết về MCA... trong và ngoài nước.

Trong quá trình xây dựng phần mềm hỗ trợ lựa chọn phương án quy hoạch đề tài kế thừa và phát triển phần mềm của đề tài khoa học cấp bộ và

mô hình hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất của dự án triển khai tại Viện Nghiên cứu quản lý đất đai.

Trong quá trình thử nghiệm, tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu để thử nghiệm do có thể kế thừa một số các nghiên cứu từ các công trình dự án đã được thực hiện trước đây liên quan đến tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu. Trong quá trình xây dựng bản đồ tại địa bàn thử nghiệm, kế thừa các lớp thông tin về địa hình, khí hậu, loại đất... từ các nghiên cứu khác. Lựa chọn các kết quả nghiên cứu cần thiết và có liên quan gần nhất đến nội dung nghiên cứu của đề tài. Phương pháp kế thừa có vai trò quan trọng để có được bộ dữ liệu đầu vào trong quá trình nghiên cứu của thực hiện đề tài.

h) Phương pháp tối ưu tuyến tính

Phương pháp tối ưu tuyến tính là phương pháp áp dụng bài toán tối ưu mà hàm mục tiêu (vấn đề được quan tâm) và các ràng buộc (điều kiện của bài toán) đều là hàm số và các phương trình hoặc bất phương trình tuyến tính.

Trong khuôn khổ của đề tài phương pháp tối ưu tuyến tính được sử dụng để tính toán diện tích tối ưu của một số loại đất với các hàm ràng buộc kèm theo.

i) Phương pháp chuyên gia

Phương pháp chuyên gia được sử dụng để kiểm tra, lựa chọn, đánh giá độ tin cậy của các thông tin, tài liệu đã thu thập được, các kết quả nghiên cứu đã kế thừa. Đồng thời, trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia có nhiều kinh nghiệm nhằm tham vấn, trung cầu ý kiến của các nhà khoa học, các nhà quản lý, các chuyên gia có kiến thức và kinh nghiệm về xây dựng cơ chế chính sách. Thông qua việc tổ chức hội thảo lấy ý kiến đóng góp của các chuyên gia, các nhà khoa học để hoàn thiện các nội dung nghiên cứu của đề tài. Các kết quả nghiên cứu cũng sẽ được gửi tới tham vấn ý kiến trực tiếp của các chuyên gia đầu ngành.

Tham khảo ý kiến của các cán bộ quản lý đất đai, cán bộ nông nghiệp... và người dân trực tiếp sử dụng đất tại địa phương về mức độ ảnh hưởng của các chỉ tiêu về kinh tế xã hội môi trường... đối với các mục đích sử dụng đất khác nhau trên địa bàn thử nghiệm nhằm đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất. Việc xin ý kiến chuyên gia đóng vai trò tiên quyết trong quá trình xây dựng ma trận so sánh cặp đôi. Các ý kiến chuyên gia có độ đồng thuận cao sẽ làm cho ma trận vừa có tính chính xác, vừa thể hiện được mối tương quan giữa các chỉ tiêu đồng thời vẫn đảm bảo tính khách quan của người ra quyết định.

Phương pháp chuyên gia đóng vai trò rất quan trọng khi kết hợp với phương pháp đánh giá đa chỉ tiêu để thực hiện nội dung đánh giá thích hợp đất đai cho các mục đích sử dụng đất, xây dựng ma trận cặp đôi so sánh các chỉ tiêu về kinh tế xã hội môi trường đối với các mục đích sử dụng đất trong từng phương án quy hoạch.

Phương pháp này được sử dụng hầu hết trong nghiên cứu các nội dung của đề tài, song sử dụng thường xuyên, liên tục nhất trong quá trình triển khai thực hiện các chương IV, V và VIII của đề tài.

CHƯƠNG I - CƠ SỞ KHOA HỌC, KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ VIỆC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.1.1. Một số khái niệm

1.1.1.1. Khái niệm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Theo FAO, “Quy hoạch sử dụng đất là việc đánh giá có hệ thống tiềm năng đất đai, nước, các giải pháp thay thế cho việc sử dụng đất và các điều kiện kinh tế xã hội để lựa chọn và áp dụng các lựa chọn tối ưu. Mục đích của quy hoạch sử dụng đất là để lựa chọn và đưa vào thực hiện những mục đích sử dụng đất mà sẽ đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân trong khi vẫn đảm bảo các nguồn tài nguyên cho tương lai. Các động lực trong quy hoạch là cần thiết cho sự thay đổi nhu cầu quản lý được cải thiện hay là cần thiết cho một mô hình hoàn toàn khác nhau sử dụng đất chi phối bởi hoàn cảnh thay đổi”[92].

Các nhà khoa học đã nghiên cứu và đưa ra một số khái niệm về quy hoạch sử dụng đất, như:

Quy hoạch sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp của Nhà nước (thể hiện đồng thời ba tính chất kinh tế, kỹ thuật và pháp chế) về tổ chức sử dụng và quản lý đất đai đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất, thông qua việc phân bổ quỹ đất đai và tổ chức sử dụng đất đai như tư liệu sản xuất, nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất của xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất đai và môi trường [59].

Quy hoạch sử dụng đất là hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của Nhà nước về tổ chức sử dụng và quản lý đất đai đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất thông qua việc phân bổ quỹ đất đai (khoanh định cho các mục đích và các ngành) và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất (các giải pháp sử dụng cụ thể), nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất của xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất đai và môi trường [14].

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là khoa học nghiên cứu dự báo chiến lược sử dụng đất theo quy luật phát triển của xã hội, dựa trên cơ sở định hướng mục tiêu phát triển tổng thể của đất nước...[57].

Quy hoạch sử dụng đất đai là một quá trình từ ý tưởng đến tư duy, đến hành động, đến kết quả, đến thỏa mãn mục tiêu định trước của việc sử dụng đất đai sao cho có lợi nhất về các mặt kinh tế, xã hội, môi trường là những thuộc tính cơ bản nhất trong khái niệm hiện đại của quy hoạch sử dụng đất đai ngày nay [61].

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

liên với đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất và bảo vệ môi trường [42].

Luật Đất đai năm 2013 quy định: *Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định [52]; Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất [51].

Quy hoạch sử dụng đất là bản “tổng phổ” của phát triển, trong đó phản ánh cụ thể các ý tưởng về tương lai của các ngành các cấp nhậm ngành và cân đối, thông qua những trình tự hành chính và pháp lý nhất định để trở thành quy chế xã hội, mọi người đều có quyền và nghĩa vụ thực hiện. Quá trình tổ chức thành lập, thực hiện điều chỉnh quy hoạch là quá trình huy động lực lượng xã hội vào sự nghiệp công cộng theo phương thức dân chủ, nên đó cũng là quá trình xây dựng và củng cố chính quyền dân chủ nhân dân. Do đó quy hoạch sử dụng đất vừa là phương thức để phát triển vừa là công cụ để xây dựng và củng cố Nhà nước [36].

Trên cơ sở các nghiên cứu của các nhà khoa học, Đề tài thông nhất đưa ra khái niệm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

“Quy hoạch sử dụng đất đai là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng trên cơ sở phân tích đánh giá hiện trạng sử dụng đất, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; là hệ thống các biện pháp của Nhà nước về tổ chức, quản lý nhằm mục đích sử dụng hiệu quả tối đa tài nguyên đất và các các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững trên cơ sở phân bổ quỹ đất vào các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng theo vùng và các đơn vị hành chính các cấp. Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian cụ thể để thực hiện, gồm các chỉ tiêu về diện tích từng loại đất, diện tích đất thu hồi, diện tích đất chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng; có thể phân chia quy hoạch sử dụng đất theo từng năm hoặc theo từng năm (05) năm; đồng thời đưa ra các giải pháp để tổ chức thực hiện”.

1.1.1.2. Khái niệm có liên quan đến đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất [26]

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là những dấu hiệu, tính chất (tên tiêu chí, nội dung tiêu chí) dùng để nhận biết hiệu quả do phương án quy hoạch sử dụng đất mang lại khi thực hiện trong thực tiễn. Nội dung của tiêu chí phải thể hiện được đối tượng cần phản ánh có liên quan đến phương án quy hoạch và yêu cầu đặt ra đối với đối tượng đó vào năm định hình quy hoạch (trong một số trường hợp, yêu cầu đặt ra đối với đối tượng phản ánh của tiêu chí được thể hiện thông qua chỉ tiêu cần đạt được ở năm định hình quy hoạch).

- Tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là một chuẩn mực (hay ngưỡng, thang) dùng để so sánh, đối chiếu khi đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch (có thể đánh giá dựa trên các định mức, chỉ số cho phép, đơn giá hoặc quy ước nào đó được chấp nhận...).

- Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là những định hướng mục tiêu phấn đấu cần đạt được của các biện pháp đề ra trong phương án quy hoạch với những chỉ số hoặc yêu cầu cần đạt được của đối tượng phản ánh ở năm định hình quy hoạch (có thể là chỉ tiêu tổng hợp hay chỉ tiêu theo từng yếu tố, chỉ tiêu định tính hoặc chỉ tiêu định lượng).

- Hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là kết quả đạt được (về lợi ích kinh tế, xã hội, môi trường) so với nguồn lực, chi phí bỏ ra (nhân lực, vật lực, tiền vốn và các yếu tố khác) để thực hiện phương án quy hoạch, hay chính là kết quả thu nhận được do thực hiện quy hoạch so với các chi phí cần thiết.

1.1.2. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Theo Luật Đất đai năm 2003, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đơn vị hành chính, gồm 4 cấp: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước (cấp quốc gia), Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Ngoài ra còn có quy hoạch sử dụng đất của vùng kinh tế - xã hội được lập theo yêu cầu của Chính phủ nhằm đáp ứng yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai đối với từng vùng kinh tế - xã hội cụ thể.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo ngành gồm: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

- Theo Luật Đất đai năm 2013, hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thiết kế riêng một điều (Điều 36). Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo cấp hành chính, Luật Đất đai năm 2013 quy định gồm 3 cấp: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp Quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Luật quy định lồng nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện nhằm tăng tính liên kết vùng, tăng tính đồng bộ giữa quy hoạch của các xã trên địa bàn huyện; khắc phục được tình trạng trùng lặp trong công tác lập quy hoạch; nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời rút ngắn thời gian lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo ngành vẫn giữ nguyên theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, gồm: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

- Theo Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (có hiệu lực từ 01/01/2019) thì hệ thống quy hoạch sử dụng đất có thay đổi so với quy định của Luật Đất đai 2013. Theo đó, từ

01/01/2019 hệ thống quy hoạch sử dụng đất gồm:

- + Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- + Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- + Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- + Quy hoạch sử dụng đất an ninh;
- + Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh.

Như vậy, Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh không còn là một quy hoạch độc lập mà là một nội dung của Quy hoạch tỉnh với tên gọi là ”phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”.

Hệ thống kế hoạch sử dụng đất vẫn giữ nguyên theo quy định của Luật Đất đai 2013, gồm:

- + Kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- + Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- + Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- + Kế hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- + Kế hoạch sử dụng đất an ninh.

1.1.3. Đặc điểm và tính liên kết vùng trong 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 gắn với lịch sử phát triển của xã hội. 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 quốc dân

(trong quy hoạch sử dụng đất thường đưng 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 quản lý 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.

Về tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất:

Luật Đất đai đầu tiên ra đời năm 1987, thời điểm này cũng đánh dấu bước đi đầu tiên của quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Thời kỳ này công cuộc đổi mới ở nông thôn diễn ra mạnh mẽ 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 sử dụng đất đai ở cấp xã nổi lên và được triển khai ở một số địa phương đã tạo cơ sở cho việc giao đất, cấp đất giãn dân và có một số nơi có xu hướng đô thị hoá rõ rệt. Thời kỳ này quy hoạch sử dụng đất tập trung vào xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp xã, do đó thiếu sự tính toán vĩ mô, kết hợp các yếu tố liên vùng trong quy hoạch sử dụng đất.

Từ khi Luật Đất đai 2013 được ban hành và có hiệu lực đến nay, tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất mới được thể hiện rõ nét hơn. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định tại Luật đất đai với 20 loại đất nhằm đảm bảo quốc phòng, an ninh; đảm bảo an ninh lương thực quốc gia; bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng; phát triển công nghiệp, đô thị và các công trình hạ tầng, cụ thể được quy định tại Điều b Khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai 2013, gồm: “nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải”. Như vậy, trong Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, tính liên kết vùng được thể hiện trong các chỉ tiêu sử dụng đất, như: đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải. Các chỉ tiêu này có tính chất liên tỉnh, liên vùng, có ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của nhiều địa phương.

Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về chỉ tiêu sử dụng đất gồm hai nhóm: chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng. Chỉ tiêu sử

dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm: khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm: khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

Với quy định mới này sẽ tăng tính liên kết vùng trong sử dụng đất; khắc phục được tình trạng trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các cấp; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, tính chi tiết cụ thể của quy hoạch sử dụng đất cấp dưới, tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong hoạch định phương án sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.1.4. Các vấn đề về biến đổi khí hậu liên quan đến việc lập, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Biến đổi khí hậu tác động nghiêm trọng đến sản xuất, đời sống và môi trường trên phạm vi toàn thế giới. Nhiệt độ tăng, mực nước biển dâng cao, hạn hán, lũ lụt, nhiễm mặn nguồn nước ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, công nghiệp và các hệ thống kinh tế - xã hội trong tương lai. Theo đánh giá của Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc (UNDP, 2007), Việt Nam nằm trong nhóm 5 nước đứng đầu thế giới dễ bị tổn thương nhất trước sự biến đổi khí hậu. Nếu mực nước biển tăng 1m, Việt Nam sẽ mất 5% diện tích đất đai, 11% gia đình mất nhà cửa, giảm 7% sản lượng nông nghiệp và 10% thu nhập quốc nội (GDP). Nếu mực nước biển tăng 5m, có khoảng 16% tổng diện tích tự nhiên, 35% dân số của Việt Nam sẽ bị ảnh hưởng.

Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khoá XI đã xác định “Đến năm 2050, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; khai thác, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả và bền vững tài nguyên; bảo đảm chất lượng môi trường sống và cân bằng sinh thái, phấn đấu đạt các chỉ tiêu về môi trường tương đương với mức hiện nay của các nước công nghiệp phát triển trong khu vực” [4].

Biến đổi khí hậu, nước biển dâng không chỉ mang tính cảnh báo mà thực tế đã và đang xảy ra với mức độ ngày càng nghiêm trọng nên việc xây dựng một chiến lược sử dụng đất thích ứng với BĐKH và NBD là nhu cầu cấp thiết đối với phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là nông nghiệp - nông dân - nông thôn; đồng thời là yêu cầu cơ bản để xác định các nội dung quy hoạch nhằm sử dụng đất đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu, đạt hiệu quả cao và bền vững.

Trong thế kỷ 21 ở Việt Nam các vấn đề về biến đổi khí hậu có liên quan trực tiếp đến việc lập, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất, như: thay đổi nhiệt độ, lượng mưa, hiện tượng thời tiết cực đoan và mực nước biển dâng [11].

- Về nhiệt độ trung bình năm:

Theo kịch bản RCP4.5, vào đầu thế kỷ, nhiệt độ trung bình năm trên toàn quốc có mức tăng phổ biến từ $0,6 \div 0,8^{\circ}\text{C}$. Vào giữa thế kỷ, mức tăng từ $1,3 \div 1,7^{\circ}\text{C}$. Trong đó, khu vực Bắc Bộ (Tây Bắc, Đông Bắc, Đồng bằng Bắc Bộ) có mức tăng từ $1,6 \div 1,7^{\circ}\text{C}$; khu vực Bắc Trung Bộ từ $1,5 \div 1,6^{\circ}\text{C}$; khu vực phía Nam (Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và Nam Bộ) từ $1,3 \div 1,4^{\circ}\text{C}$. Đến cuối thế kỷ, ở phía Bắc nhiệt độ tăng chủ yếu từ $1,9 \div 2,4^{\circ}\text{C}$ và ở phía Nam từ $1,7 \div 1,9^{\circ}\text{C}$.

Theo kịch bản RCP8.5, vào đầu thế kỷ, nhiệt độ trung bình năm trên toàn quốc có mức tăng phổ biến từ $0,8 \div 1,1^{\circ}\text{C}$. Vào giữa thế kỷ, mức tăng phổ biến từ $1,8 \div 2,3^{\circ}\text{C}$. Trong đó, khu vực phía Bắc tăng phổ biến từ $2,0 \div 2,3^{\circ}\text{C}$ và ở phía Nam từ $1,8 \div 1,9^{\circ}\text{C}$. Đến cuối thế kỷ, nhiệt độ ở phía Bắc tăng từ $3,3 \div 4,0^{\circ}\text{C}$ và ở phía Nam từ $3,0 \div 3,5^{\circ}\text{C}$.

- Về lượng mưa năm:

Theo kịch bản RCP4.5, vào đầu thế kỷ, lượng mưa năm có xu thế tăng ở hầu hết cả nước, phổ biến từ $5 \div 10\%$. Vào giữa thế kỷ, mức tăng phổ biến từ $5 \div 15\%$. Một số tỉnh ven biển Đồng bằng Bắc Bộ, Bắc Trung Bộ, Trung Trung Bộ có thể tăng trên 20% . Đến cuối thế kỷ, mức biến đổi lượng mưa năm có phân bố tương tự như giữa thế kỷ, tuy nhiên vùng có mức tăng trên 20% mở rộng hơn.

Theo kịch bản RCP8.5, vào đầu thế kỷ, lượng mưa năm có xu thế tăng ở hầu hết cả nước, phổ biến từ $3 \div 10\%$. Vào giữa thế kỷ, xu thế tăng tương tự như kịch bản RCP4.5. Đáng chú ý là vào cuối thế kỷ mức tăng nhiều nhất có thể trên 20% ở hầu hết diện tích Bắc Bộ, Trung Trung Bộ, một phần diện tích Nam Bộ và Tây Nguyên.

- Về một số hiện tượng khí hậu cực đoan

+ Bão và áp thấp nhiệt đới: Về xu thế biến đổi bão và áp thấp nhiệt đới trong thế kỷ 21, đánh giá của IPCC cho thấy chưa thể nhận định một cách chắc chắn về xu thế tăng/giảm của tần số bão trên quy mô toàn cầu (bao gồm cả Tây Bắc Thái Bình Dương). Về cường độ, nhận định tương đối đáng tin cậy là dưới tác động của biến đổi khí hậu, cường độ bão có khả năng tăng khoảng 2 tới 11%, mưa trong khu vực bán kính 100 km từ tâm bão có khả năng tăng khoảng 20% trong thế kỷ 21 (IPCC, 2013).

Kết quả tính toán của các mô hình độ phân giải cao cho khu vực Biển Đông (mô hình MRI, CCAM và PRECIS) khá thống nhất với kết quả của IPCC. Theo kịch bản RCP8.5, vào cuối thế kỷ bão và áp thấp nhiệt đới hoạt động và ảnh hưởng đến Việt Nam có khả năng giảm về tần suất. Với kịch bản RCP4.5, mô hình PRECIS cho kết quả dự tính số lượng bão và áp thấp nhiệt đới có xu thế ít biến đổi.

Kết quả tính toán từ PRECIS cho thấy số lượng bão và áp thấp nhiệt đới hoạt động trên Biển Đông có xu thế giảm trong các tháng đầu mùa bão (tháng 6, 7, 8) ở cả 2 kịch bản RCP4.5 và RCP8.5, nhưng lại có xu thế tăng ở cuối mùa bão, đặc biệt là ở kịch bản RCP8.5. Như vậy, hoạt động của bão và áp thấp nhiệt đới có xu thế dịch chuyển về cuối mùa bão, thời kỳ mà bão hoạt động chủ yếu ở phía Nam.

+ Rét đậm, rét hại: Theo kịch bản RCP4.5, vào giữa thế kỷ, số ngày rét đậm (số ngày có nhiệt độ thấp nhất $T_n \leq 15^\circ\text{C}$), số ngày rét hại (số ngày có nhiệt độ thấp nhất $T_n \leq 13^\circ\text{C}$) có xu thế giảm ở hầu hết các tỉnh miền Bắc, phổ biến 5÷10 ngày so với thời kỳ cơ sở, giảm nhiều nhất trên 15 ngày ở vùng Tây Bắc và Đông Bắc, ít nhất dưới 5 ngày ở Bắc Trung Bộ. Đến cuối thế kỷ, số ngày rét đậm, rét hại có xu thế giảm phổ biến từ 10-20 ngày, giảm nhiều nhất ở một số trạm thuộc Tây Bắc, Đông Bắc (trên 20 ngày), ít nhất dưới 10 ngày ở một số trạm thuộc Bắc Trung Bộ.

+ Nắng nóng: Theo kịch bản RCP4.5, vào giữa thế kỷ số ngày nắng nóng (số ngày nhiệt độ cao nhất $T_x \geq 35^\circ\text{C}$) có xu thế tăng trên phần lớn cả nước, phổ biến 25÷35 ngày so với thời kỳ cơ sở, tăng nhiều nhất (đến 40 ngày) ở Nam Trung Bộ, ít nhất (dưới 20 ngày) ở Tây Nguyên và Nam Bộ. Đến cuối thế kỷ, số ngày nắng nóng tăng nhiều nhất (trên 50 ngày) ở Bắc Trung Bộ, Nam Trung Bộ, tăng ít nhất ở phần lớn Tây Nguyên và Nam Bộ.

Theo kịch bản RCP8.5, vào giữa thế kỷ, số ngày nắng nóng tăng trên phạm vi cả nước với mức tăng 35÷45 ngày so với thời kỳ cơ sở, tăng nhiều nhất ở Nam Trung Bộ, tiếp đến là Bắc Trung Bộ, Đông Bắc, tăng ít nhất ở Tây Nguyên và Nam Bộ. Đến cuối thế kỷ, số ngày nắng nóng tăng nhiều hơn so với giữa thế kỷ trên phạm vi cả nước, tăng nhiều nhất (trên 100 ngày) so với thời kỳ cơ sở ở Đông Bắc, Nam Trung Bộ và Nam Bộ.

+ Hạn hán: Đối với Việt Nam, hạn hán ở một số vùng có thể khắc nghiệt hơn do xu thế giảm lượng mưa trong mùa khô (ví dụ: Nam Trung Bộ trong mùa xuân và mùa hè, Nam Bộ trong mùa xuân và Bắc Bộ trong mùa đông).

- Về nước biển dâng khu vực ven biển và hải đảo Việt Nam:

Trong khoảng đầu thế kỷ 21, xu thế tăng của mực nước biển dâng theo cả 4 kịch bản RCP không có sự khác biệt nhiều. Đến năm 2030, mực nước biển dâng trung bình cho toàn dải ven biển Việt Nam theo RCP2.6 là 13 cm (8 cm ÷ 18 cm), theo RCP4.5 là 13 cm (8 cm ÷ 18 cm), theo RCP6.0 là 13 cm (8 cm ÷ 18 cm) và theo RCP8.5 là 13 cm (9 cm ÷ 18 cm).

Trong khoảng giữa thế kỷ 21, đã bắt đầu có sự khác biệt về xu thế tăng của mực nước biển. Đến năm 2050, mực nước biển dâng trung bình cho toàn dải ven biển Việt Nam theo kịch bản RCP2.6 là 21 cm (13 cm ÷ 32 cm), theo RCP4.5 là 22 cm (14 cm ÷ 32 cm), theo RCP6.0 là 22 cm (14 cm ÷ 32 cm) và theo RCP8.5 là 25 cm (17 cm ÷ 35 cm).

Đến cuối thế kỷ 21, sự khác biệt về xu thế tăng của mực nước biển theo các kịch bản là rất rõ rệt. Đến năm 2100, mực nước biển dâng trung bình cho toàn dải ven biển Việt Nam theo kịch bản RCP2.6 là 44 cm (27 cm ÷ 66 cm), theo RCP4.5 là 53 cm (32 cm ÷ 76 cm), theo RCP6.0 là 56 cm (37 cm ÷ 81 cm) và theo RCP8.5 là 73 cm (49 cm ÷ 103 cm).

Kịch bản mực nước biển dâng trung bình ven biển Việt Nam có khả năng cao hơn mực nước biển trung bình toàn cầu. Mực nước biển dâng khu vực ven biển các tỉnh phía nam cao hơn so với khu vực phía bắc. Đến cuối thế kỷ 21, khu vực ven biển từ Móng Cái - Hòn Dấu và Hòn Dấu - Đèo Ngang có mực nước biển dâng thấp nhất, theo RCP4.5 là 55 cm (33 cm ÷ 78 cm), theo RCP8.5 là 72 cm (49 cm ÷ 101 cm). Khu vực ven biển từ Mũi Cà Mau – Kiên Giang có mực nước biển dâng cao nhất, theo RCP4.5 là 53 cm (32 cm ÷ 75 cm), theo RCP8.5 là 75 cm (52 cm ÷ 106 cm).

1.1.5. Vai trò, vị trí của quy hoạch sử dụng đất

Thông nhất nhận thức về vai trò của quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam như sau¹:

(1). Tất cả các mục tiêu phát triển quốc gia cả trước mắt và lâu dài đều phải căn cứ trước hết vào hai yếu tố nội lực quan trọng nhất là lao động và đất đai.

Ngoài chức năng là một nguồn lực vật chất, đất đai còn là địa bàn, là vật mang các điều kiện sinh hoạt cơ bản của con người (đường sá, khu dân cư, khu nghỉ dưỡng, khu bảo vệ thiên nhiên và môi trường, an ninh quốc phòng, các công trình văn hoá...).

Vì vậy, cùng với quy hoạch, kế hoạch phát triển nguồn nhân lực (thuộc về sự nghiệp giáo dục, đào tạo, lao động) quy hoạch, kế hoạch phát triển đất đai quốc gia phải trở thành quy hoạch, kế hoạch phát triển cấp cao nhất của Việt Nam, nó phải trở thành đầu nguồn của mọi quy hoạch phát triển khác trong các lĩnh vực kinh tế, xã hội; hay nói một cách khác đó là “quy hoạch của các quy hoạch”, quy hoạch tổng thể, bản “tổng phổ” của quy hoạch... Đó cũng chính là một phần nội hàm của Điều 18 Hiến pháp năm 1992: “Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả...” Điều này có liên quan đến việc đảm bảo một cân đối lớn nhất của nền kinh tế.

(2). Tính tổng thể của quy hoạch sử dụng đất được thể hiện ở ba nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Xác định triển vọng, mục tiêu và phương châm phát triển của đất nước cả trước mắt và lâu dài.

¹ Tôn Gia Huyền, Tiếp tục đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, TL Hội thảo 14/4/2011.

- Xác định khung không gian đất đai quốc gia và từng địa phương.
- Cân đối giữa việc tổ chức sử dụng đất với các nhu cầu của các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội - môi trường - bảo vệ tài nguyên.

Từ đó thấy rõ ràng mọi quy hoạch ngành đều phải bắt đầu từ quy hoạch sử dụng đất và sau đó tiếp tục cụ thể hoá, chi tiết hoá việc sử dụng đất theo chức năng của từng ngành, quy hoạch sử dụng đất không thể trở thành hiện thực nếu không được quy hoạch ngành tiếp nhận. Mỗi quan hệ hữu cơ này là đảm bảo quan trọng nhất để phát huy hiệu lực của quy hoạch sử dụng đất.

(3). Về kinh tế, quy hoạch sử dụng đất là quá trình “tối đa hoá” giá trị bất động sản; việc sử dụng đất được quyết định trên cơ sở các động lực của thị trường nên cũng có thể xem quy hoạch sử dụng đất là một sản phẩm của thị trường - nghĩa là mỗi thửa đất đều phải được sử dụng sao cho tổng số các thửa đất trong vùng quy hoạch có giá trị tối đa theo cơ chế thị trường, cũng tức là làm cho mỗi thửa đất đều có giá trị lớn nhất mà không gây ra sự giảm giá đồng loạt của những thửa đất còn lại trong vùng. Giá trị đền bù đất đai để thực hiện quy hoạch khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất được xem là khoản ứng trước lợi ích do quy hoạch sử dụng đất mang lại. Quy hoạch sử dụng đất phải làm cho tổng giá trị đất đai trong vùng đều tăng cao.

(4). Về chính trị - xã hội thì quy hoạch sử dụng đất là phương cách đảm bảo cân bằng nhu cầu đất đai cho các nhóm lợi ích, cân bằng giữa nhu cầu sản xuất và đời sống của các cộng đồng dân cư, thoả mãn nhu cầu đa dạng đối với đất đai của toàn xã hội; và đây cũng là đầu mối thực tế để thực hiện dân chủ hoá trong sử dụng tài nguyên và tài sản xã hội. Quá trình lập, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng là quá trình hiện thực hoá việc công khai, minh bạch nội dung quản lý Nhà nước cấp cơ sở; đối tượng quan trọng của nhiệm vụ cải cách hành chính; và cũng là bước đi đầu tiên và bắt buộc của tiến trình xây dựng nông thôn mới và nâng cấp đô thị hiện nay.

Từ Hiến pháp năm 1980 đến Hiến pháp năm 1992 đều khẳng định “sử dụng đất đai theo quy hoạch và pháp luật”. Ngay từ Luật đất đai đầu tiên năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đều quy định về nội dung quy hoạch sử dụng đất. Vị trí, vai trò của quy hoạch sử dụng đất đã được quy định cụ thể là đứng ngay sau quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực để thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển KT-XH.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai, có vai trò phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực nhằm thực hiện mục tiêu, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của cả nước và các địa phương. Nhà nước cần thiết phải có quy hoạch sử dụng đất để quản lý, phân bổ nguồn tài nguyên hữu hạn cho phát triển kinh tế - xã hội của các ngành, lĩnh vực và gìn giữ cho các thế hệ mai sau.

- Quy hoạch sử dụng đất với quy trình lập, thẩm định, phê duyệt được quy định chặt chẽ trong pháp luật đất đai, cùng với công tác thống kê, kiểm kê đất đai, điều tra, đánh giá đất là những công cụ có tính thống nhất để quản lý nhà nước về đất đai. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất;...

- Quy hoạch sử dụng đất vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai; là quy hoạch nền tảng của quy hoạch phát triển; liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội với quy hoạch ngành, lĩnh vực; định hướng cho các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước đầu tư có hiệu quả vào đất đai.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, hệ thống quy hoạch sử dụng đất ở 3 cấp hành chính, gồm: quốc gia, tỉnh và huyện (ngoài ra còn có quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh), trong đó:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch mang tính định hướng chung, phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực để thực hiện các chỉ tiêu phát triển KT - XH ở tầm vĩ mô; phải thể hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia để đảm bảo mục tiêu quốc gia về kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh, như: an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái, phát triển hạ tầng, công nghiệp, đô thị và đảm bảo quốc phòng, an ninh. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia khoanh định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cụ thể hóa một bước Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; đảm bảo được các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia trên địa bàn tỉnh, đồng thời xác định được các chỉ tiêu sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh; khoanh định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất (cấp quốc gia và cấp tỉnh) đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch sử dụng đất cấp cuối cùng, chi tiết quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đồng thời xác định được các chỉ tiêu sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện; thể hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đến từng thửa đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện làm cơ sở để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ quốc phòng, an ninh, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, một trong các nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là: *“Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh”* (Khoản 1 Điều 35) và *“Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt”* (Khoản 8 Điều 35). Như vậy, vị trí, vai trò của quy hoạch sử dụng đất đã được quy định cụ thể là đứng ngay sau quy hoạch tổng

thể phát triển KT-XH nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực để thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển KT-XH.

Quy hoạch nói chung là công cụ quản lý nhà nước, do đó tất cả các ngành kinh tế quốc dân đều phải có quy hoạch. Đây là thực trạng khách quan, là điều kiện cần để các ngành tồn tại và phát triển. Có rất nhiều ngành, ngành nào cũng có quy hoạch, ngoài quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất còn có quy hoạch của các ngành khác. Một trong những giải pháp nâng cao vai trò của quy hoạch sử dụng đất, nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch sử dụng đất là phải xác định đúng vị trí của quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống quy hoạch của Việt Nam.

Quy hoạch sử dụng đất là việc khoanh định và phân bổ các loại đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng và điều chỉnh sự khoanh định, phân bổ đó. “Quy hoạch sử dụng đất là hệ thống các biện pháp khoa học - kỹ thuật, kinh tế - xã hội và pháp lý về tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả sản xuất xã hội và bảo vệ môi trường thông qua việc phân phối và tái phân phối quỹ đất của Nhà nước và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất” [69].

Về các quy hoạch khác:

“Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội cả nước là luận chứng phát triển kinh tế - xã hội và tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội hợp lý trên lãnh thổ quốc gia trong một thời gian xác định. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng, lãnh thổ là luận chứng phát triển kinh tế - xã hội và tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội hợp lý trên lãnh thổ nhất định trong một thời gian xác định” [17].

“Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị” [53]; “Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất...” [19].

Đối với ngành nông nghiệp, một trong những nhiệm vụ quy hoạch quan trọng của ngành là quy hoạch nông nghiệp và nông thôn. Mục tiêu của quy hoạch nông thôn bao gồm giải phóng và phát triển năng lực sản xuất nông nghiệp nhằm nâng cao mức sống cho nông dân, đảm bảo an toàn lương thực, bảo vệ môi trường, đảm bảo an ninh quốc phòng dựa trên cơ sở sử dụng hợp lý và hiệu quả đất đai; khai thác tốt nguồn lực của địa phương; cải tạo các khu dân cư nông thôn phân tán, lạc hậu thành các khu dân cư tập trung thuận lợi cho việc xây dựng các hạ tầng cơ sở kinh tế và xã hội ở nông thôn.

Đối với các ngành khác: Giao thông, Thủy lợi, Thể dục - thể thao, Y tế, Văn hóa, Giáo dục - đào tạo ... đối tượng quy hoạch là chỉ tiêu phát triển ngành, các công trình, dự án của ngành và quy mô sử dụng đất của ngành.

Như vậy, từ những nghiên cứu, đánh giá trên đây chúng ta có thể dễ dàng nhận ra rằng: Quy hoạch sử dụng đất giữ vai trò trung tâm trong hệ thống quy

hoạch của Việt Nam; quy hoạch sử dụng đất chỉ đứng dưới quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và đứng trên mọi quy hoạch ngành.

Có thể khái quát **vị trí của quy hoạch sử dụng đất** như sau:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giữ vị trí trung tâm trong hệ thống quy hoạch của Nhà nước;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực nhằm thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh của cả nước và các địa phương;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ, là cơ sở để các ngành, lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực phù hợp với nhiệm vụ, mục tiêu, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh của cả nước và các địa phương;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý nhà nước về đất đai;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; định hướng cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư có hiệu quả vào đất đai;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là căn cứ để thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất.

- Quy hoạch sử dụng đất là căn cứ để các cơ quan nhà nước các cấp lập kế hoạch sử dụng đất.

1.1.6. Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác

Giữa quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác luôn có mối quan hệ qua lại [23]

- Quy hoạch sử dụng đất thực chất 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, thực hiện đồng thời hai chức năng: điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất đặc biệt với mục đích nâng cao hiệu quả sản xuất của xã hội kết hợp bảo vệ đất, bảo vệ môi trường. Có thể nói quy hoạch sử dụng đất có chức năng về quản lý và chức năng về sử dụng.

Về quản lý, quy hoạch sử dụng đất là một trong những công cụ quan trọng để thực hiện điều chỉnh các mối quan hệ về đất đai, điều tiết đất đai theo hướng có lợi nhất. Thông qua công tác quy hoạch sử dụng đất, tính thống nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai được bảo đảm; Nhà nước nắm được quỹ đất đai nói chung, từng loại đất nói riêng, nhờ đó đã có những chính sách quản lý đất đai hiệu quả; Đảm bảo cơ sở khoa học và pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Hạn chế đến mức thấp nhất việc chuyển đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng sang mục đích khác.

Về sử dụng, quy hoạch sử dụng đất trước hết là việc hoạch định sử dụng

đất trong tương lai. Quy hoạch sử dụng đất xác định cơ cấu sử dụng đất của một vùng lãnh thổ, mối liên hệ giữa các mục đích sử dụng đất với nhau, tạo điều kiện để khai thác sử dụng đất đai một cách chủ động và hiệu quả vào các mục đích đáp ứng các yêu cầu hiện tại và tương lai.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội có các chức năng cơ bản là quản lý kế hoạch hóa, định hướng phát triển ngành, vùng lãnh thổ. Về phương diện kế hoạch hóa, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội là một trong những công cụ quản lý có hiệu quả sự phát triển kinh tế, xã hội trên phạm vi cả nước cũng như ở từng địa phương. Thông qua quy hoạch, Nhà nước thực hiện quản lý, điều tiết phạm vi, quy mô phát triển của từng ngành, từng lĩnh vực nhằm tạo ra cơ cấu kinh tế, xã hội một cách hợp lý, hướng tới đạt được mục tiêu phát triển chung trên địa bàn quy hoạch.

- Quy hoạch xây dựng được xem như là quá trình tạo lập không gian sống cho con người nhằm đáp ứng ngày càng tốt hơn cho nhu cầu sản xuất và đời sống trong hiện tại và tương lai.

Quy hoạch xây dựng có chức năng là một công cụ không thể thiếu để thực hiện việc quản lý các hoạt động xây dựng, hình thành và phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... theo một trật tự xác định. Quy hoạch xây dựng là công cụ tạo nên bức tranh hoàn chỉnh về không gian sống; làm cho các khu đô thị, khu dân cư phát triển đầy đủ và đồng bộ các công trình, các khu chức năng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về sản xuất và các hoạt động sống của con người. Bằng công cụ quy hoạch, Nhà nước thực hiện việc quản lý các hoạt động xây dựng cụ thể như quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, quản lý về kiến trúc, tầm cao công trình...

Đồng thời, quy hoạch xây dựng cũng có chức năng thu hút, khuyến khích, thúc đẩy các hoạt động đầu tư phát triển. Quy hoạch xây dựng tạo ra các điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, phục vụ đời sống, các khu dân cư, khu công nghiệp... Mặt khác, quy hoạch xây dựng còn làm gia tăng giá trị đất đai, giá trị bất động sản một cách trực tiếp hay gián tiếp; tạo điều kiện để đưa đất đai và bất động sản tham gia vào quá trình tạo ra lợi nhuận bằng các hoạt động phát triển.

Nội dung mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng có thể khái quát như sau:

- Vị trí mỗi loại quy hoạch: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội có vị trí chủ đạo, là căn cứ để lập các quy hoạch khác; Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch tổng thể chuyên ngành, định hướng sử dụng đất cho các ngành; Quy

hoạch xây dựng là quy hoạch chuyên ngành, vừa phải căn cứ mục tiêu, định hướng phát triển theo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, vừa phải phù hợp với định hướng sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất xác định.

- Biểu hiện và bản chất mối quan hệ: Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch xây dựng thể hiện qua quá trình lập và thực hiện quy hoạch, ở mục tiêu và nội dung quy hoạch. Bản chất của mối quan hệ này biểu hiện ở sự phù hợp hay chưa phù hợp giữa các loại quy hoạch về không gian và thời gian quy hoạch, về nội dung quy hoạch và tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch.

Về thời gian, không gian lập quy hoạch: Thể hiện ở thời điểm lập quy hoạch, kỳ quy hoạch, phạm vi lãnh thổ quy hoạch.

Về nội dung quy hoạch: Thể hiện ở việc xác định mục tiêu, việc dự báo, các phương án phát triển, bố trí sử dụng đất, tổ chức không gian lãnh thổ trong một phạm vi nhất định. Nội dung quy hoạch là mặt chủ yếu, có tính bản chất trong nội dung mối quan hệ giữa các loại quy hoạch này.

Về quá trình tổ chức thực hiện ba loại quy hoạch: Thể hiện ở sự thích ứng, phù hợp lẫn nhau về quy trình, nội dung và cách thức tiến hành giám sát và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch; thể hiện ở sự phân công và phối hợp giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội là tài liệu mang tính khoa học, sau khi được phê duyệt sẽ mang tính chiến lược chỉ đạo sự phát triển kinh tế - xã hội, được luận chứng bằng nhiều phương án kinh tế - xã hội về phát triển và phân bổ lực lượng sản xuất theo không gian (lãnh thổ) có tính đến chuyên môn hoá và phát triển tổng hợp sản xuất của các vùng và các đơn vị lãnh thổ cấp dưới.

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đề cập đến dự kiến sử dụng đất đai ở mức độ phương hướng với một số nhiệm vụ chủ yếu. Quy hoạch sử dụng đất có đối tượng là tài nguyên đất đai; có nhiệm vụ chủ yếu là căn cứ vào yêu cầu của phát triển kinh tế - xã hội, căn cứ các điều kiện về tự nhiên, kinh tế, xã hội để điều chỉnh cơ cấu và phương hướng sử dụng đất, xây dựng phương án phân phối sử dụng đất đai đầy đủ và hợp lý. Như vậy, quy hoạch sử dụng đất đai là quy hoạch tổng hợp chuyên ngành, cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển

kinh tế - xã hội, nhưng nội dung của nó phải được điều hoà thống nhất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội.

Trong mối quan hệ này, quy hoạch sử dụng đất là sự cụ thể hóa và để thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội.

+ Mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

Căn cứ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng xác định tính chất, quy mô, phương châm xây dựng đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp... cùng các bộ phận hợp thành của nó, sắp xếp một cách hợp lý và toàn diện, bảo đảm cho sự phát triển hài hoà và có trật tự, tạo ra những điều kiện có lợi cho cuộc sống và sản xuất. Quy hoạch sử dụng đất xác định chiến lược dài hạn về vị trí, quy mô và cơ cấu sử dụng toàn bộ đất đai cũng như bố cục không gian sử dụng đất cho các mục đích xây dựng.

Trong mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất có vai trò nhất định đối với quy hoạch xây dựng và ngược lại, quy hoạch xây dựng cũng có vai trò đối với quy hoạch sử dụng đất. Có thể nói, về phương diện quản lý đất đai thì quy hoạch sử dụng đất có vai trò định hướng, phân bổ đất đai để sử dụng vào các mục đích xây dựng; quy hoạch xây dựng thực hiện việc bố trí sử dụng đất cụ thể trong phạm vi đã được quy hoạch sử dụng đất xác định.

1.1.7. Các yếu tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

1.1.7.1. Yếu tố tự nhiên

1. Vị trí địa lý: thực tiễn cho thấy, yếu tố vị trí địa lý có ảnh hưởng lớn đến chỉ tiêu sử dụng đất, thường gắn với công tác lựa chọn địa điểm khu đất để xây dựng các công trình, dự án của từng ngành, lĩnh vực. Đối với các vùng miền núi do đất đai phần lớn là đồi, núi và đặc điểm dân cư sống không tập trung nên việc lựa chọn được khu đất để xây dựng các công trình, dự án, đặc biệt là các công trình, dự án thuộc nhóm chỉ tiêu sử dụng đất phát triển hạ tầng xã hội khó khăn hơn so với vùng đồng bằng. Ở những khu vực đô thị, do áp lực đất đai cao hơn so với các vùng nông thôn nên khi lựa chọn địa điểm để xây dựng các công trình, dự án đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất khó khăn hơn các vùng nông thôn.

2. Địa hình và địa chất công trình: yếu tố địa hình và địa chất công trình ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất, đặc biệt loại đất ở và đất phát triển hạ tầng xã hội (đất cơ sở giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao, văn hóa, y tế...). Đối với các vùng miền núi do có địa hình cao và dốc, thường xảy ra sạt lở đất nên mức độ ảnh hưởng đến việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất phức tạp hơn so với các vùng đồng bằng; khu vực đồng bằng ven biển, do địa chất

không ổn định, thường xuyên bị ngập lụt nên việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất gặp khó khăn cả về vị trí và quy mô diện tích đất so với các vùng đồng bằng khác nằm sâu trong lục địa.

3. Khí hậu: khí hậu là yếu tố có ảnh hưởng lớn đến các chỉ tiêu sử dụng đất. Đối với khu vực có khí hậu khắc nghiệt, không phù hợp, thường bị ảnh hưởng của thiên tai (như hạn hán, nắng nóng hay lũ lụt...) sẽ rất khó khăn trong việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất. Khí hậu khắc nghiệt có thể không đáp ứng yêu cầu cho một chỉ tiêu sử dụng đất nào đó hoặc cũng có thể phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất đa mục đích (chỉ tiêu gộp) để khắc phục hiện tượng bất thường của khí hậu.

4. Đất đai: yếu tố đất đai có ảnh hưởng quyết định đến số lượng và chất lượng chỉ tiêu sử dụng đất. Đất đai có tính cố định về vị trí địa lý, không gian và số lượng (diện tích) trong khi đó áp lực lên đất đai ngày càng tăng khi kinh tế - xã hội phát triển, đặc biệt là việc gia tăng dân số nên chỉ tiêu sử dụng đất có những thay đổi nhất định tùy thuộc vào nguồn lực tài nguyên đất đai ở mỗi địa phương, mỗi vùng miền. Đối với các vùng đồng bằng có quỹ đất đai rộng và bằng phẳng thì chỉ tiêu sử dụng đất thường đảm bảo và thuận lợi so với các vùng miền núi; ở các đô thị và ven đô thị, do mật độ dân số cao nên việc đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất sẽ khó khăn hơn so với khu vực nông thôn. Thực tế cho thấy, cùng một chỉ tiêu sử dụng đất nhưng diện tích bố trí ở khu vực nông thôn thường đạt mức cao nhất, còn đối với khu vực đô thị chỉ bố trí được mức diện tích thấp.

1.1.7.2. Yếu tố vùng miền

Yếu tố vùng miền ảnh hưởng đến chỉ tiêu sử dụng đất mang tính tổng hợp gồm cả yếu tố tự nhiên, yếu tố kinh tế, yếu tố văn hóa, xã hội.

Khu vực miền núi do có địa hình cao và dốc, cộng thêm thường xảy ra sạt lở đất, không thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội nên việc bố trí các chỉ tiêu sử dụng đất gặp khó khăn, không đảm bảo được tiêu chuẩn theo quy định. Ngược lại, đối với khu vực đồng bằng, do có lợi thế về địa hình bằng phẳng, tiểu khí hậu thuận lợi, hạ tầng kỹ thuật phát triển, thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội nên việc bố trí các chỉ tiêu sử dụng đất rất thuận lợi, đảm bảo được tiêu chuẩn theo quy định; các chỉ tiêu sử dụng đất đối với vùng đồng bằng thường thỏa mãn cả về số lượng và chất lượng. Trên lãnh thổ Việt Nam, các vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Đồng bằng sông Hồng, Đông Nam bộ rất thuận lợi trong việc xác định và bố trí diện tích cho các chỉ tiêu sử dụng đất đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực; ngược lại, các vùng Miền núi và Trung du Bắc bộ, Tây nguyên sẽ gặp khó khăn trong việc xác định và bố trí diện tích cho các chỉ tiêu sử dụng đất.

1.1.7.3. Yếu tố đô thị, nông thôn

Đối với các vùng nông thôn tuy không bị ảnh hưởng nhiều về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và quá trình đô thị hóa so với ở đô thị nên bộ chỉ tiêu sử

dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thường đơn giản hơn so với các đô thị. Ở các khu vực đô thị dưới áp lực của phát triển dân số, phát triển cơ sở hạ tầng đã ảnh hưởng đến việc sử dụng các loại đất mạnh mẽ hơn so với các vùng nông thôn, quỹ đất để xây dựng vào mục đích có hạn trong khi dân số và mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tăng nhanh dẫn đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến đổi khí hậu khó khăn hơn so với khu vực nông thôn.

1.1.7.4. Yếu tố kinh tế

Các yếu tố kinh tế có ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến đổi khí hậu; các yếu tố kinh tế này tạo ra tổ hợp ảnh hưởng đến việc sử dụng đất đai thông qua các yếu tố tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Xuất phát từ chiều hướng thay đổi của chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế đã kéo theo sự thay đổi về cơ cấu sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp và sự biến động nội bộ trong chính chỉ tiêu đất nông nghiệp cũng như đất phi nông nghiệp. Đối với các địa phương có chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế cao và chuyển dịch cơ cấu kinh tế mạnh thì tạo áp lực lên đất đai mạnh mẽ hơn, nhất là ở các thành phố, thị xã, thị trấn được đầu tư nhiều về cơ sở hạ tầng.

Như vậy, yếu tố kinh tế ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến đổi khí hậu của mỗi địa phương được thể hiện cụ thể bằng mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo hai chiều hướng trực tiếp và gián tiếp: trực tiếp được ảnh hưởng đến nguồn tài chính để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy mô cả bề rộng mặt bằng và chiều cao, khi nguồn tài chính dồi dào thì việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn (quy mô diện tích đất, chiều cao) thì dễ dàng; còn khi nguồn tài chính hạn hẹp thì việc đầu tư này gặp nhiều khó khăn; ở các đô thị như thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và một số thành phố trực thuộc Trung ương khác do có thuận lợi về nguồn tài chính nên việc đầu tư cơ sở hạ tầng dễ dàng hơn. Ảnh hưởng gián tiếp ở đây là nguồn tài chính được ưu tiên đầu tư nhiều vào các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kinh tế, nghĩa là ưu tiên nhiều quỹ đất để xây dựng các hạng mục này làm cho quỹ đất dành để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình khác bị hạn chế.

1.1.7.5. Yếu tố văn hóa - xã hội

Yếu tố văn hóa - xã hội có ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến đổi khí hậu, yếu tố về văn hóa ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến đổi khí hậu thông qua yếu tố phân bố dân cư, còn yếu tố về xã hội ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có tính đến yếu tố liên vùng và tác động của biến

đôi khí hậu bởi yếu tố dân số, lao động và việc làm.

Ở vùng miền núi dân số tập trung nhiều đồng bào dân tộc ít người và họ thường sống quần tụ theo văn hóa cộng đồng của mỗi đồng bào dân tộc tạo riêng nên việc phân bố dân cư bị rải rác, do vậy khi xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các vùng miền núi đơn giản hơn so với vùng đồng bằng.

Ở các đô thị và các khu vực phát triển đô thị do quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh đã làm gia tăng dân số, tạo áp lực lên đất cao hơn nhiều so với các vùng nông thôn, đồng thời tính phức tạp của ảnh hưởng đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng khác nhau. Yếu tố dân số ảnh hưởng đến việc xây bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không chỉ tính toán trên cơ sở dân số hiện hữu và tỷ lệ tăng dân số tự nhiên của dân số đó mà còn tính toán cho cả dân số cơ học và dân số vùng.

Yếu tố lao động và việc làm tuy không ảnh hưởng trực tiếp đến việc xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhưng lại ảnh hưởng gián tiếp thông qua yếu tố về dân số. Ở một số vùng nông thôn do người dân không có việc làm hoặc có việc làm nhưng thu nhập thấp (chủ yếu là lao động sản xuất nông nghiệp) phải đi tìm việc làm ở đô thị (Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh,...), một số khu công nghiệp ở địa phương (Long An, Bình Dương, Bình Phước,...), một số địa phương có tiềm năng phát triển hàng nông sản xuất khẩu (các tỉnh vùng Tây Nguyên),... làm cho dân số ở những vùng này tăng bất thường và kéo theo nhu cầu sử dụng đất tăng lên.

Như vậy, về bản chất yếu tố văn hóa - xã hội ảnh hưởng đến bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ tập trung nhiều vào yếu tố dân số.

1.1.7.6. Yếu tố tiến bộ khoa học - kỹ thuật

Trong thời gian qua, với sự phát triển của khoa học - kỹ thuật đã ảnh hưởng nhiều đến các mặt của kinh tế - xã hội, trong đó có việc ứng dụng khoa học - kỹ thuật vào việc xây dựng các công trình như: nâng độ cao công trình xây dựng, gia cố nền móng chắc chắn hơn để xây dựng công trình cao tầng đối với vùng đất có nền địa chất kém nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng các công trình, hiệu quả sử dụng đất, đặc biệt hạn chế việc mở rộng mặt bằng đất đai. Việc ứng dụng tiến bộ khoa học - kỹ thuật vào xây dựng các công trình đã được ứng dụng ở nhiều địa phương trong cả nước, song việc ứng dụng này thường diễn ra ở những địa phương có điều kiện về kinh tế và có mặt bằng sử dụng đất chật hẹp. Thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, do áp dụng tốt khoa học - kỹ thuật mà phần lớn hệ thống công trình đã được xây dựng kiên cố.

Đối với những vùng miền núi do hạn chế về mặt bằng đất đai (quy mô diện tích nhỏ, không bằng phẳng) nên khi xây dựng các công trình cần phải áp dụng tiến bộ khoa học - kỹ thuật để xây dựng, tuy nhiên cũng cần tính toán cụ

thể đến những tác động bất thường của tự nhiên như sạt lở đất làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình. Đối với vùng Đồng bằng sông Cửu Long do có hệ thống kênh, rạch chằng chịt và nền địa chất yếu nên hạn chế không những về mặt bằng đất đai mà còn hạn chế trong việc tăng độ cao xây dựng các công trình, tuy nhiên trong những năm gần đây do áp dụng tiến bộ khoa học - kỹ thuật nên việc nâng cao và gia cố nền móng công trình xây dựng không còn trở ngại nữa.

Xuất phát từ những thực trạng ứng dụng khoa học - kỹ thuật nêu trên đã ảnh hưởng đến việc cần phải tính toán khi xây dựng các công trình sao cho tăng được chiều cao, nâng cao tính bền vững và tính kết hợp của công trình; đồng thời hạn chế việc tăng mặt bằng diện tích sử dụng đất. Tuy nhiên, do nguồn tài chính có hạn nên việc ứng dụng khoa học - kỹ thuật vào việc xây dựng các công trình thường chỉ tập trung ở một số tỉnh, thành phố có điều kiện về kinh tế, còn các địa phương khác chỉ kế thừa những công trình đã xây dựng trước đây, xuống cấp, không tập trung.

Tiến bộ khoa học xã hội trong xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thể bao gồm cơ cấu kinh tế, chính trị, văn hóa và xã hội của các cộng đồng, khu vực và quốc gia nói chung, giá trị xã hội, tín ngưỡng, thái độ, cách mọi người tương tác với cảnh quan và giác quan của vấn đề đó. Khoa học xã hội tích hợp một loạt các quy tắc, thường bao gồm cả kinh tế, xã hội, nhân khẩu, khoa học chính trị, địa lý, lịch sử và kiến trúc cảnh quan. Mặc dù các thông tin thích hợp để phân tích phụ thuộc vào vấn đề cụ thể được đánh giá, các thông tin khoa học xã hội thường quan trọng đối với quyết định xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thể được nhóm lại trong các loại sau: nhân khẩu và các chỉ số xã hội; tổ chức xã hội; giá trị kinh tế; việc làm, thu nhập, và sinh hoạt phí; tài chính công và dịch vụ Chính phủ; công lý môi trường.

1.1.8. Các yếu tố liên quan đến tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất theo từng chỉ tiêu sử dụng đất được lựa chọn

Tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất được chi phối bởi các yếu tố liên quan như sau [26]

Về mặt phương pháp luận, hiệu quả của vốn đầu tư cơ bản (trong đó có một phần vốn cơ bản dành cho quy hoạch sử dụng đất) của một thời kỳ quan sát nào đó được đánh giá thông qua phần thu nhập tăng thêm xác định bằng hiệu số giữa lượng thu nhập (tổng thu nhập, thu nhập ròng) ở thời điểm cuối kỳ và đầu kỳ kể từ lúc các chi phí đầu tư được thực hiện.

Để tách được phần hiệu quả do các biện pháp quy hoạch sử dụng đất đem lại từ tổng phần thu nhập tăng thêm, có thể áp dụng phương pháp luận về phân rã lượng thu nhập thành các nhóm yếu tố liên quan lẫn nhau bằng phương pháp phân rã chuỗi logic (chuỗi các chỉ số kế tiếp nhau). Giả sử cần phải phân tích ảnh hưởng của các yếu tố đến biến động của giá trị tổng sản phẩm ngành nông

nghiệp ở cuối một kỳ quy hoạch 10 năm so với đầu kỳ. Trước tiên, cần xác định những yếu tố nào ảnh hưởng đến đại lượng tổng sản phẩm ngành nông nghiệp thông qua biểu thức sau:

$$T = a.b.c \quad (3.1)$$

Trong đó:

T - Thu nhập từ tổng sản phẩm ngành nông nghiệp.

a - Giá thu mua 1 đơn vị sản phẩm (yếu tố làm thay đổi giá gồm: giống, phân bón, nhiên liệu, máy móc nông cụ...).

b - Năng suất cây trồng, sản lượng chăn nuôi...(yếu tố năng suất).

c - Diện tích đất đai (yếu tố đất đai).

Khi biểu thức $T = a.b.c$ biểu thị đặc tính bền vững và tin cậy, nếu biết được *T*, *a* và *b*, có thể xác định được giá trị của *c* ($c = T/a.b$).

Để xác định ảnh hưởng của từng yếu tố riêng biệt sẽ sử dụng tỷ số theo luật thống kê khá phổ biến sau đây:

$$\frac{a_1 b_1 c_1}{a_0 b_0 c_0} = \frac{a_1 b_1 c_1}{a_0 b_1 c_1} * \frac{a_0 b_1 c_1}{a_0 b_0 c_1} * \frac{a_0 b_0 c_1}{a_0 b_0 c_0} \quad (3.2)$$

Trong đó các chỉ tiêu với chỉ số “0” đặc trưng cho đầu kỳ quy hoạch (trước khi quy hoạch sử dụng đất), với chỉ số “1” đặc trưng cho cuối kỳ quy hoạch (sau khi quy hoạch sử dụng đất). Từ công thức trên cho thấy, sự thay đổi tổng sản phẩm (kết quả thu được) sẽ phụ thuộc vào 3 yếu tố: giá thành sản phẩm (thừa số đầu tiên), năng suất cây trồng (thừa số thứ hai) và diện tích đất đai (thừa số thứ ba).

Trong trường hợp có nhiều yếu tố, vẫn có thể áp dụng phương pháp luận về phân rã chuỗi logic. Khi đã xác định được các yếu tố liên quan chặt chẽ với nhau sẽ thực hiện phép phân rã chỉ tiêu kết quả cho đến khi kết thúc (theo cách đã làm ở ví dụ trên), trong đó cần lưu ý các yếu tố (các thừa số) phải được sắp xếp theo trình tự sao cho khi liên kết mỗi yếu tố tiếp sau với yếu tố trước đó (hoặc với tích số của các yếu tố trước đó) sẽ có được một đại lượng có ý nghĩa về mặt kinh tế. Đặc điểm trên của phương pháp phân rã chuỗi logic là rất quan trọng, vì vậy có thể áp dụng phương pháp này cả trong trường hợp khi một vài yếu tố khó có thể đánh giá chính xác về mặt số lượng (ví dụ các điều kiện về thời tiết). Trong trường hợp như vậy, tốt nhất nên sử dụng thuật toán phân tích tương quan - hồi quy nhằm mô phỏng mối quan hệ chặt giữa các yếu tố không đo đếm được bằng hệ số tương quan hoặc biểu thị tổ hợp các yếu tố này bằng phép vi phân để phản ánh gián tiếp hiện tượng đang quan sát. Khi biểu thức $T = a.b.c$ biểu thị đặc tính bền vững và tin cậy, nếu biết được *T*, *a* và *b*, có thể xác định được giá trị của *c* ($c = T/a.b$).

Hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất là tổng hòa lợi ích kinh tế, xã hội và

môi trường từ việc thực hiện quy hoạch đem lại so với các chi phí cần thiết bỏ ra để thực hiện các biện pháp trong quy hoạch. Với bản chất của phương pháp phân rã chuỗi logic cũng như bản chất của hiệu quả (hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường) như đã phân tích ở trên cho thấy, hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch có thể xác định được trên cơ sở thực hiện phân rã các yếu tố trong giá trị tổng sản phẩm do các ngành kinh tế đem lại, trong đó hiệu quả lý thuyết của phương án được xác định dựa trên các kết quả dự báo (giá trị tổng sản phẩm được dự báo ở năm định hình quy hoạch), còn hiệu quả thực tế của phương án được xác định trên cơ sở kết quả sau khi thực hiện quy hoạch (giá trị tổng sản phẩm thực tế ở năm cuối kỳ quy hoạch). Đối với hiệu quả xã hội và hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch, do các yếu tố cấu thành khó có thể xác định được về mặt giá trị kinh tế (mặc dù xét về mặt bản chất thì có thể vẫn tạo ra giá trị kinh tế) nên không thể áp dụng phương pháp phân rã các yếu tố để xác định hiệu quả của chúng. Tuy nhiên ở mức độ khái quát trong toàn bộ nền kinh tế thì khi xác định và đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch đã bao gồm một phần nào đó của hiệu quả xã hội và hiệu quả môi trường.

Hiệu quả kinh tế (được tính bằng tiền) của phương án quy hoạch bao gồm giá trị kinh tế của kết quả sản xuất kinh doanh thu nhận được từ việc tổ chức sử dụng đất hợp lý của các ngành, lĩnh vực (thuộc các khu vực nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ) và giá trị kinh tế thu được từ đất thông qua việc chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất, trong đó:

- Hiệu quả kinh tế thu được từ đất: được tính trên cơ sở kết quả 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...; khi đó các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả tính toán hiệu quả là diện tích đất, loại đất và đơn giá theo quy định.

- Hiệu quả kinh tế thu được do quy hoạch mang lại từ kết quả sản xuất kinh doanh của các ngành, lĩnh vực thuộc các khu vực nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ: được bóc tách và xác định trong tổng giá trị sản phẩm (hay tổng thu nhập) của ngành, lĩnh vực đó tạo ra trong nền kinh tế. Trong trường hợp này, hiệu quả của quy hoạch cũng như mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến hiệu quả quy hoạch được xác định và thể hiện như sau:

Với chỉ tiêu đầu vào để tính tổng thu nhập (hay thu nhập ròng) là tổng sản phẩm, khi đó nhìn từ góc độ phân rã chuỗi logic thì đại lượng biểu thị kết quả cuối cùng sẽ là tích số của số lao động nhân với chỉ tiêu hiệu suất lao động được tính theo tổng sản phẩm (tỷ số giữa tổng sản phẩm với tổng số lao động). Việc phân rã lượng tăng thu nhập ròng được thực hiện cụ thể đối với từng ngành sản xuất (nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ) theo trình tự các bước dưới đây, qua đó sẽ xác định được mức độ ảnh hưởng (có giá trị được tính bằng tiền) của từng yếu tố đến hiệu quả quy hoạch sử dụng đất, trong đó có yếu tố thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

1.1.8.1. Các yếu tố và mức độ ảnh hưởng đến hiệu quả quy hoạch đối

với đất nông nghiệp

Để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến hiệu quả quy hoạch đối với đất nông nghiệp, tiến hành phân rã lượng tăng thu nhập ròng của ngành nông nghiệp theo trình tự các bước như sau:

- Bước 1: Phân rã các chỉ số lượng tăng thu nhập ròng dựa trên hàm của hiệu suất lao động và số lao động.

- Bước 2: Phân rã chuỗi lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi hiệu suất lao động phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và chi phí vật chất.

- Bước 3: Phân rã chuỗi các chỉ số lượng tăng sản phẩm phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành sản xuất trồng trọt, chăn nuôi và ngành nghề khác.

- Bước 4: Phân rã lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi giá trị sản lượng sản xuất trên đất nông nghiệp.

Trình tự phân rã theo các bước được thực hiện như sau:

a) Phân rã các chỉ số lượng tăng thu nhập ròng dựa trên hàm của hiệu suất lao động và số lao động, được thực hiện.

b) Phân rã chuỗi lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi hiệu suất lao động phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và chi phí vật chất.

c) Phân rã chuỗi các chỉ số lượng tăng sản phẩm nông nghiệp phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành: trồng trọt, chăn nuôi, ngành khác.

d) Phân rã lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi giá trị sản lượng sản xuất trên đất nông nghiệp.

1.1.8.2. Các yếu tố và mức độ ảnh hưởng đến hiệu quả quy hoạch đối với đất công nghiệp, dịch vụ - thương mại

Để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến hiệu quả quy hoạch đối với đất công nghiệp, đất dịch vụ - thương mại, tiến hành phân rã lượng tăng thu nhập ròng của ngành công nghiệp và phân rã lượng tăng thu nhập ròng của ngành dịch vụ. Về bản chất, việc phân rã lượng tăng thu nhập ròng của ngành công nghiệp và ngành dịch vụ được thực hiện theo trình tự các bước tương tự như đối với ngành nông nghiệp, tuy nhiên do các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất và kết quả giá trị sản xuất giữa các ngành là khác nhau, do đó tùy theo từng bước mà có nội dung phân rã khác nhau, cụ thể như sau:

Bước 1: Phân rã các chỉ số lượng tăng thu nhập ròng dựa trên hàm của hiệu suất lao động và số lao động (yếu tố tác động là số lao động và hiệu suất lao động).

Bước 2: Phân rã chuỗi lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi hiệu suất lao

động phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và chi phí vật chất (yếu tố tác động là khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và chi phí vật chất).

Bước 3: Phân rã chuỗi các chỉ số lượng tăng sản phẩm phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành sản xuất.

Bước 4: Phân rã lượng tăng thu nhập ròng do thay đổi giá trị sản lượng sản xuất trên đất công nghiệp hoặc đất dịch vụ.

1.1.8.3. Chỉ tiêu loại đất để đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất

Căn cứ vào hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất hiện hành, các chỉ tiêu đất đai được lựa chọn để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất - hay hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất được đánh giá dựa trên các chỉ tiêu loại đất cụ thể đối với từng cấp quy hoạch như sau:

a) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, chỉ tiêu đất đai được lựa chọn bao gồm: (1) Chỉ tiêu diện tích các loại đất đến năm định hình quy hoạch; (2) Chỉ tiêu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; (3) Chỉ tiêu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong kỳ quy hoạch.

b) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu đất đai được lựa chọn bao gồm: (1) Chỉ tiêu diện tích các loại đất đến năm định hình quy hoạch; (2) Chỉ tiêu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; (3) Chỉ tiêu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong kỳ quy hoạch.

c) Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, chỉ tiêu đất đai được lựa chọn bao gồm: (1) Chỉ tiêu diện tích các loại đất tại năm định hình quy hoạch; (2) Chỉ tiêu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch; (3) Chỉ tiêu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nêu trên trong kỳ quy hoạch.

Tùy theo từng cấp quy hoạch, trên cơ sở mức độ quan trọng của từng chỉ tiêu sử dụng đất theo yêu cầu của công tác quản lý mà các chỉ tiêu đất đai được lựa chọn để đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên việc đánh giá đầy đủ hiệu quả theo các chỉ tiêu như đã xác định đối với quy của mỗi cấp tùy thuộc vào yêu cầu về mức độ khái quát hay chi tiết về hiệu quả của quá trình đánh giá. Trong trường hợp khái quát, có thể sử dụng một số chỉ tiêu trong nhóm đất nông nghiệp để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch đối với nhóm đất nông nghiệp và lựa chọn một số chỉ tiêu trong nhóm đất phi nông nghiệp để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch đối với nhóm đất phi nông nghiệp.

1.2. KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.2.1. Trung Quốc

Một số quy định về quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc như sau[38]

(1) Hệ thống quy hoạch sử dụng đất

Hệ thống quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc gồm 5 cấp, gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia (Cương yếu quy hoạch tổng thể sử dụng đất toàn quốc).

b) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Quy hoạch tổng thể sử dụng đất cấp tỉnh)

c) Quy hoạch sử dụng đất cấp thị xã (Quy hoạch sử dụng đất cấp vùng), là quy hoạch liên kết nằm giữa cấp tỉnh và cấp huyện, là quy hoạch định hướng ở cấp địa phương.

d) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

đ) Quy hoạch sử dụng đất cấp xã (Quy hoạch sử dụng đất thị trấn, xã).

Quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc được chia làm 3 nhóm:

- Nhóm 1: Quy hoạch tổng thể (Master Plan), là quy hoạch có tính chất chiến lược, tổng thể và chính sách; gồm Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và Quy hoạch sử dụng đất cấp thị xã.

- Nhóm 2: Quy hoạch chuyên đề (Thematic Plan), là quy hoạch đơn tính, chuyên biệt. Nhóm này có Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Nhóm 3: Quy hoạch chi tiết, thiết kế vị trí; đất đai được phân vùng, việc sử dụng mỗi thửa đất được xác định cụ thể. Đây là loại hình quy hoạch thực hiện, đất đai được khoanh vùng theo từng thửa đất, theo mục đích sử dụng cụ thể và được thiết kế chi tiết.

(2) Phê chuẩn quy hoạch sử dụng đất

a. Quốc Vụ viện phê chuẩn Quy hoạch sử dụng đất đai quốc gia.

b. Quốc Vụ viện phê chuẩn Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh.

c. Quốc Vụ viện phê chuẩn quy hoạch tổng thể sử dụng đất của thị xã tỉnh lỵ, thị xã trên 1 triệu nhân khẩu và những đơn vị hành chính do Quốc Vụ viện chỉ định.

d. UBND cấp tỉnh phê chuẩn Quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện.

đ. UBND cấp huyện phê chuẩn Quy hoạch sử dụng đất đai thị trấn, xã

(3) Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất

a) Các chỉ tiêu cứng, gồm 06 chỉ tiêu không được phá vỡ trong kỳ quy hoạch, đó là:

+ Diện tích đất canh tác phải bảo vệ

+ Diện tích ruộng đất nông nghiệp cơ bản (Pháp luật quy định rõ đây là phần cứng cần phải giữ 1,56 tỷ mẫu).

+ Diện tích bổ sung cho đất canh tác

+ Đất xây dựng mới tăng lên chiếm dụng đất canh tác

+ Đất xây dựng đô thị và nông thôn

+ Bình quân đất công nghiệp khoáng sản tính theo đầu người của đô thị
b) Các chỉ tiêu mềm, gồm 9 chỉ tiêu có thể biến động trong quá trình thực thi, đó là:

- + Đất vườn (cây ăn quả, cây lâu năm)
- + Đất lâm nghiệp
- + Đất cỏ chăn nuôi
- + Đất canh tác bổ sung cho các công trình
- + Đất xây dựng mới tăng lên lấn vào đất nông nghiệp
- + Tổng số đất xây dựng
- + Đất dùng cho công nghiệp khoáng sản của đô thị
- + Đất giao thông thủy lợi
- + Tổng số đất xây dựng mới tăng lên

Phân loại chỉ tiêu sử dụng đất trong các cấp quy hoạch thành 03 cấp, trong đó:

- Cấp 1 có 3 loại là: đất nông nghiệp, đất xây dựng, các loại đất khác.
- Cấp 2 có 10 loại là: đất canh tác, đất vườn, đất rừng, đất cỏ chăn nuôi, đất nông nghiệp khác, đất xây dựng đô thị nông thôn, đất giao thông thủy lợi, các loại đất xây dựng khác, thủy vực, đất bảo tồn thiên nhiên.
- Cấp 3 là chia nhỏ đất xây dựng thành cấp 3 trong quy hoạch cấp huyện và cấp xã.

(4) Kỳ quy hoạch sử dụng đất:

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

(5) Nội dung của quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc

Nội dung cơ bản của quy hoạch sử dụng đất ở các cấp của Trung Quốc như sau:

a) Cương yếu quy hoạch tổng thể sử dụng đất đai toàn quốc

- Đề xuất có trọng điểm mục tiêu chiến lược và nguyên tắc sử dụng đất toàn quốc trong kỳ quy hoạch.

- Quyết định các chỉ tiêu khống chế chủ yếu về sử dụng đất của các tỉnh (khu tự trị, thành phố trực thuộc trung ương)

- Xác định những khu vực trọng điểm và những công trình lớn cần phải bảo vệ sử dụng, chỉnh trang, khai thác tài nguyên đất đai.

- Đề xuất chính sách và biện pháp thực hiện quy hoạch (kèm theo bản đồ phân vùng và phân bố hạng mục xây dựng trọng điểm – Bản đồ quy hoạch tổng thể sử dụng đất toàn quốc).

b) Quy hoạch tổng thể sử dụng đất cấp tỉnh

- Căn cứ vào Cương yếu quy hoạch toàn quốc và tình hình thực tế của tỉnh (khu, thành phố trực thuộc Trung ương), phân bổ xuống cấp dưới những chỉ tiêu khống chế.

- Trên cơ sở điều hòa với các quy hoạch có liên quan đề xuất các khu vực trọng điểm và các hạng mục trọng điểm về bảo vệ ruộng đất cơ bản, chỉnh trang phục hồi đất đai, xây dựng sinh thái và bảo vệ môi trường.

- Xác định bố cục đất xây dựng hợp lý và quy mô sử dụng đất đô thị.

- Đảm bảo cung cấp đất sử dụng cho các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng trọng điểm của địa phương.

- Xác định biện pháp thực hiện quy hoạch.

c) Quy hoạch sử dụng đất cấp thị xã (cấp vùng)

- Căn cứ vào quy hoạch cấp tỉnh và tình hình thực tế của thị xã phân chia xuống cấp dưới những chỉ tiêu khống chế trong quy hoạch cấp tỉnh.

- Trên cơ sở điều hòa với các quy hoạch có liên quan, căn cứ vào công năng chủ đạo của đất đai, phân vùng các loại sử dụng đất, đồng thời xác định biện pháp tăng cường chế độ quản lý việc sử dụng đất đối với cán bộ quản lý hạt.

- Xác định quy mô và phạm vi sử dụng đất xây dựng của thị xã trung tâm (bao gồm đô thị chính, các khu vực, thành phố vệ tinh) đồng thời tiến hành phân vùng theo mục đích sử dụng tại khu vực tiếp giáp giữa đô thị và nông thôn.

- Thống nhất sắp xếp các hạng mục sử dụng đất xây dựng trọng điểm cơ sở hạ tầng, cơ sở xã hội, cải tạo môi trường và các hạng mục chỉnh trang phục hồi đất đai.

d) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

- Căn cứ vào quy hoạch cấp thị xã và thực tế của địa phương, xác định trên thực tế các chỉ tiêu sử dụng đất và sử dụng đất của các hạng mục trọng điểm.

- Căn cứ vào mục đích sử dụng đất cơ bản, phân vạch khu vực sử dụng đất theo từng mục đích.

- Xác định biện pháp quản lý các phân khu sử dụng đất theo mục đích sử dụng.

đ) Quy hoạch sử dụng đất cấp xã

- Kết hợp với điều kiện sử dụng đất của xã, chuyển các chỉ tiêu được xác định trong quy hoạch cấp huyện và phân vùng theo mục đích sử dụng thể hiện trên từng thửa đất.

- Là căn cứ để phê chuẩn việc sử dụng đất.

- Đề xuất kế hoạch chi tiết kế hoạch hành động.

(6) Tham gia của công chúng

a) Mục đích: Trong quá trình lập quy hoạch cấp xã cần phải lấy ý kiến rộng rãi của công chúng trong thôn và các xí nghiệp sử dụng đất về mục tiêu và phương án quy hoạch, cố gắng thương lượng để đi đến nhất trí, làm cho quy hoạch phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, thể hiện lợi ích thiết thân của quảng đại quần chúng.

b) Yêu cầu: Việc tham gia của công chúng là công khai, minh bạch, tạo thuận lợi cho người tham gia và cung cấp thông tin miễn phí.

c) Trọng điểm: Những nội dung quy hoạch sau đây cần lấy ý kiến của công chúng đồng thời đạt được sự đồng ý của những người có liên quan: điều chỉnh ruộng đất nông nghiệp cơ bản, bố trí đất ở, chỉnh trang ruộng đất, di chuyển sát nhập các thôn, di dân v.vv...

d) Hình thức: Việc tham gia của công chúng phải kết hợp với tình hình thực tế, có thể dùng các hình thức: lập bảng câu hỏi điều tra, hội nghị tọa đàm, nghe ngóng bàn luận, biểu quyết, thông báo những thông tin có liên quan, điều hòa các mâu thuẫn trong sử dụng đất, xử lý các lợi ích sử dụng đất một cách thỏa đáng.

(7) Tình hình lập quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc

a) Năm 1987, Trung Quốc lập quy hoạch sử dụng đất đai lần thứ nhất. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất thời kỳ này là:

- Quy hoạch sử dụng đất đai được lập theo quy định Luật Đất đai;
- Quy hoạch sử dụng đất đai là công cụ Nhà nước thống nhất quản lý;
- Quy hoạch sử dụng đất đai tập trung về việc sắp xếp sử dụng đất;

b) Năm 1998, Trung Quốc lập quy hoạch sử dụng đất đai cả nước lần thứ hai, trong đó:

- Kế thừa quy hoạch lần thứ nhất có sự điều chỉnh bổ sung theo quy định Luật Đất đai sửa đổi;
- Quy hoạch sử dụng đất đai cả nước do Bộ Đất đai và Tài nguyên thực hiện;
- Quy hoạch tập trung vào việc phân vùng sử dụng đất, bảo vệ nguồn tài nguyên và bảo vệ môi trường.

c) Năm 2003, Trung Quốc lập quy hoạch sử dụng đất đai cả nước lần thứ ba với các mục tiêu: Tiếp tục hoàn chỉnh quy hoạch trước đó; Định hướng kinh tế thị trường; Chính sách phát triển bền vững.

Nhiệm vụ chủ yếu Quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc năm 2003 như sau:

- Đẩy mạnh việc sử dụng đất hợp lý, bảo đảm các lợi ích;
- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và cải thiện chất lượng môi trường; đẩy mạnh việc sử dụng đất bền vững;
- Tăng trưởng kinh tế;
- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý.

Mục tiêu cơ bản trong giai đoạn hiện nay của phương án quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc là:

- Định rõ việc sử dụng đất hợp lý để giảm thiểu mâu thuẫn sử dụng đất cũng như chi phí kinh tế xã hội;

- Bảo vệ đất canh tác, tài nguyên nước và tài nguyên thiên nhiên khác cũng như di sản văn hoá và di sản thiên nhiên;
- Đảm bảo và bố trí hợp lý đất sử dụng cho các mục đích công cộng;
- Kiểm soát tình trạng phát triển đô thị, nâng cao chất lượng sống và môi trường tự nhiên theo hướng bền vững;
- Khai khai thác hiệu quả đất đai;
- Tăng cường quản lý nhà nước về đất đai.

1.2.2. Khu vực Đài Loan

Đài Loan đề ra kế hoạch sử dụng đất đai theo từng cấp khác nhau, từng vùng khác nhau và tùy thuộc tính kế hoạch khác nhau để đề ra kế hoạch sử dụng đất đai trong từng giai đoạn.

- Kế hoạch phát triển tổng hợp khu vực Đài Loan: là kế hoạch cao nhất của Đài Loan, với chức năng: công bố triển vọng và mục tiêu phát triển lâu dài của đất nước (vùng lãnh thổ); khung không gian đất đai quốc gia; chỉ đạo đối với kế hoạch sử dụng đất đai của huyện, thành phố và khu vực; giải quyết những xung đột giữa phát triển sử dụng đất với các mục tiêu phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Quy hoạch vùng: Cơ quan đặt ra quy hoạch vùng chính là chính quyền tỉnh hoặc Chính phủ Trung ương. Chức năng chủ yếu quy hoạch vùng gồm: phân phối hợp lý sử dụng đất, tạo điều kiện cho nông nghiệp và công nghiệp đều có đất sử dụng; ngăn chặn hoặc giảm bớt tình trạng tiêu cực phương hại đến xã hội, đảm bảo dân chúng có không gian sinh hoạt, công tác, vui chơi giải trí; thúc đẩy sự phát triển cân bằng giữa thành thị và nông thôn; giúp đỡ cho việc phát triển và bảo tồn nguồn tài nguyên thiên nhiên.

- Kế hoạch phát triển tổng hợp của huyện, thành phố: Cơ quan đề ra kế hoạch này là huyện, thành phố. Chức năng Kế hoạch phát triển tổng hợp là: thực hiện kế hoạch phát triển tổng hợp của cả nước và kế hoạch có tính khu vực; đề ra mục tiêu, chính sách và chương trình phát triển thực chất dài hạn của huyện, thành phố.

- Quy hoạch đô thị: Phát triển có kế hoạch các công trình quan trọng trong đời sống các đô thị như kinh tế, giao thông, y tế, trị an, quốc phòng, văn hóa giáo dục, vui chơi giải trí... Quy hoạch đô thị gồm 3 loại: quy hoạch thành phố, thị trấn; quy hoạch đường phố trong thôn xã; quy hoạch khu riêng biệt.

- Sử dụng đất phi đô thị: Hệ thống kế hoạch sử dụng đất đai của Đài Loan là do các cấp cơ quan dựa trên chức năng của mình đề ra và từ cơ sở quy hoạch đô thị, quy hoạch khu vực và các biện pháp quản lý để quy hoạch và chỉ đạo việc phát triển sử dụng đất trong toàn quốc, hướng dẫn các hoạt động kinh tế phân bố hợp lý, đồng thời quan tâm tới sự phát triển của nông nghiệp và bảo vệ môi trường sinh thái.

1.2.3. Hàn Quốc

(1) Hệ thống quy hoạch sử dụng đất

Hàn Quốc quy định việc lập quy hoạch sử dụng đất ở theo các cấp sau:

- Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- Quy hoạch sử dụng đất vùng thủ đô;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- Quy hoạch sử dụng đất vùng đô thị cơ bản.

(2) Kỳ quy hoạch

- Kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh là 20 năm,
- Kỳ quy hoạch sử dụng đất vùng đô thị cơ bản và kế hoạch sử dụng đất là 10 năm.

Sau 5 năm sẽ tiến hành rà soát để điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu phát triển và thị trường.

(3) Vai trò, nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất là nền tảng, căn cứ cho các quy hoạch khác như quy hoạch giao thông, xây dựng đô thị,...
- Quy hoạch sử dụng đất chỉ khoanh định các khu vực chức năng: đất đô thị, đất để phát triển đô thị, đất nông nghiệp, đất bảo tồn thiên nhiên. Trên cơ sở các khu chức năng sẽ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết để triển khai thực hiện.

(4) Nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất được lập từ tổng thể đến chi tiết.
- Quy hoạch cấp tỉnh, vùng thủ đô phải căn cứ trên cơ sở quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch cấp huyện, vùng đô thị phải căn cứ vào quy hoạch cấp tỉnh.

(5) Thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch cấp quốc gia do Bộ trưởng Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải phê duyệt;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh do chính quyền cấp tỉnh phê duyệt;
- Quy hoạch huyện hoặc quy hoạch đô thị cơ bản do tỉnh trưởng phê duyệt.

Quốc hội không can thiệp vào quá trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

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

(6) Nội dung của quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia xây dựng các chỉ tiêu sử dụng đất mang tính định hướng, tạo hành lang pháp lý để các địa phương xây dựng quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình.

- Quy hoạch sử dụng đất của các địa phương cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia

Quy hoạch sử dụng đất được phân kỳ theo 5 năm và hàng năm.

(7) Chỉ tiêu sử dụng đất

Đất đai của Hàn Quốc được phân thành 4 loại lớn là:

- Đất đô thị;
- Đất để phát triển thành đô thị;
- Đất nông nghiệp;
- Đất bảo tồn thiên nhiên.

Trong mỗi loại đất trên đây được phân thành nhiều loại nhỏ. Ví dụ: Đất đô thị được phân thành các loại: đất cư trú (nhà ở), đất thương mại, đất công nghiệp.

1.2.4. Nhật Bản

(1) Hệ thống quy hoạch sử dụng đất²

Hệ thống quy hoạch sử dụng đất ở Nhật Bản bao gồm[8]:

- Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia;
- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- Quy hoạch tổng thể sử dụng đất;
- Quy hoạch thành phố;
- Quy hoạch vùng ưu tiên phát triển nông nghiệp;
- Quy hoạch cơ sở;
- Quy hoạch cải tạo các vùng cộng đồng ngoại ô.

Như vậy, Nhật bản có 5 loại quy hoạch và được lập từ cấp vĩ mô đến vi mô, cấp tổng quát nhất là Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia; ngoài ra, tại Nhật bản quy hoạch còn được lập chi tiết, cụ thể ở cấp cơ sở, như: Quy hoạch cơ sở và Quy hoạch cải tạo các vùng cộng đồng ngoại ô.

(2) Vai trò và nội dung của quy hoạch:

Vai trò và nội dung của từng loại quy hoạch ở Nhật Bản như sau:

a) Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia (The National Land Development Plan - NLDP): là quy hoạch định hướng chính sách, chiến lược tổng thể phát triển đất quốc gia, định hướng chung, dài hạn việc sử dụng đất nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội lâu dài của Nhật Bản, được xây dựng theo quy định của Luật tổng thể phát triển đất đai quốc gia (1950). Nhật Bản đã trải qua 4 lần thực hiện Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia, gồm:

Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia lần thứ nhất được Nội các Nhật Bản thông qua tháng 10 năm 1962;

Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia lần thứ 2 (năm 1969);

Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia lần thứ 3 (năm 1977);

² Nguồn: Sato Yohei (1996) Current Status of Land Use Planning System in Japan, Seminar on Rural Land Use Planning System and management, Tokyo, Japan 24.September- 4 October,1966. TS Nguyễn Đình Bồng lược dịch, tổng hợp (2003)

Quy hoạch tổng thể phát triển đất quốc gia lần thứ 4 (năm 1987).

b) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia (The National Land Use Plan - NLUP): là quy hoạch dài hạn cho việc sử dụng đất quốc gia, quy định khái quát, cơ bản về sử dụng đất quốc gia, quy mô các mục tiêu, trách nhiệm rõ ràng đối với mục đích sử dụng đất quốc gia, và đưa ra các biện pháp cần thiết để đạt mục tiêu.

Thực hiện Đạo luật số 92 - Đạo luật về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, Nhật Bản đã ban hành 5 lần Quy hoạch sử dụng đất quốc gia³:

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia lần 1 - năm 1976;

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia lần 2 - năm 1985;

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia lần 3 - năm 1996;

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia lần 4 - năm 2008;

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia lần 5 - năm 1915.

Theo Đạo luật số 92, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia sẽ làm rõ các vấn đề liên quan đến sử dụng đất quốc gia. Chính quyền trung ương sẽ xây dựng Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Chính quyền cấp tỉnh sẽ xây dựng Quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh; Chính quyền cấp huyện sẽ xây dựng Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Các quy hoạch quốc gia khác phải dựa vào Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đối với những vấn đề có liên quan đến đất đai.

Định hướng trong sử dụng đất quốc gia của Nhật Bản gồm: Định hướng sử dụng đất theo vùng và định hướng sử dụng đất theo loại đất[24].

- Định hướng sử dụng đất theo vùng gồm 03 vùng: vùng đô thị, vùng nông thôn và vùng bảo tồn thiên nhiên.

- Định hướng sử dụng đất theo loại đất gồm 10 loại: Đất nông nghiệp; đất rừng; đất hoang; các vùng nước, sông ngòi, kênh rạch; đường xá; đất thổ cư; đất công nghiệp; đất xây dựng; các loại đất khác (đất trụ sở làm việc của chính quyền, đất công); các loại đất khác ít được sử dụng và không sử dụng.

c) Quy hoạch tổng thể sử dụng đất (The Land Use Master Plan - LUMP): bao gồm hệ thống bản đồ, trong đó thể hiện 5 vùng: đô thị, nông nghiệp, lâm nghiệp, công viên tự nhiên, bảo tồn tự nhiên của vùng.

Theo Đạo luật số 92, Chính quyền cấp tỉnh sẽ xây dựng Quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh dựa trên Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, trong đó cần xác định 5 loại đất, gồm: đất đô thị, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất công viên thiên nhiên và đất bảo tồn thiên nhiên; giải quyết các vấn đề liên quan đến điều chỉnh sử dụng đất. Người đứng đầu cơ quan hành chính có liên quan và chính quyền thành phố sẽ đưa ra biện pháp để giới hạn việc sử dụng đất nhằm đảm bảo đất đai được sử dụng một cách hợp lý và phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh[24].

d) Quy hoạch thành phố (City Plan – CP): được thiết kế trong vùng hành

³ Nguồn: Cục Chính sách vùng và quy hoạch không gian quốc gia - Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật bản. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia và Kế hoạch tổng thể sử dụng đất (Vụ Khoa học công nghệ & HTQT - Tổng cục Quản lý đất đai biên dịch và tổng hợp, 2017)

chính đô thị, thậm chí vượt ra ngoài ranh giới hành chính trong trường hợp cần thiết. Quy hoạch này được Tỉnh trưởng phê chuẩn sau khi tham vấn hội đồng địa phương và phải công khai trước dân chúng trước khi thông qua.

đ) Quy hoạch vùng ưu tiên phát triển nông nghiệp (Priority Agricultural Development Area Plan – PADAP): được quyết định bởi chính quyền địa phương có liên quan với sự chấp thuận của Tỉnh trưởng, sau đó trình lên Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp, Lâm nghiệp và Thủy sản quyết định.

1.2.5. Cộng hoà Liên bang Đức

Quy hoạch SĐĐ là một bộ phận cấu thành của QH không gian Liên bang, là QH tổng hợp sự phát triển giữa các vùng và các ngành của toàn bộ lãnh thổ Cộng hoà Liên bang Đức. Chính quyền liên bang đưa ra một khung quy định về nội dung và trình tự thủ tục (thông qua Luật Quy hoạch không gian Liên bang). Các Bang có trách nhiệm tuân theo, cụ thể hoá và triển khai thực hiện. Quy hoạch sử dụng đất là một bộ phận của quy hoạch không gian, do chính quyền địa phương thực hiện ở mức độ chi tiết tương ứng với cấp quận.

Sự cân bằng các điều kiện sống chính là mối liên kết giữa quy hoạch không gian ở các cấp cao hơn mà chính quyền Liên bang theo đuổi với cấp bang (16 bang). Quy hoạch không gian Liên bang liên quan đến việc tổng hợp sự phát triển giữa các vùng và các ngành của toàn bộ lãnh thổ Cộng hoà Liên bang Đức. Tuy nhiên, ngoài chức năng đưa ra quy định bắt buộc về các mục tiêu quy hoạch không gian, Chính quyền Liên bang có chức năng xác định các nguyên tắc và các mô hình cơ bản về phát triển không gian trong toàn quốc.

a) Quy hoạch phát triển không gian Liên bang

Hướng dẫn quy hoạch không gian Liên bang tạo cơ sở cho việc tiếp tục phát triển vùng trên toàn bộ lãnh thổ Cộng hoà Liên bang Đức; phác thảo cơ cấu không gian trong tương lai dựa trên cơ sở 5 hướng dẫn sau:

- Hướng dẫn về cơ cấu định cư
- Hướng dẫn về môi trường và sử dụng không gian
- Hướng dẫn về giao thông
- Hướng dẫn về châu Âu
- Hướng dẫn về quy hoạch và phát triển

Quy hoạch phát triển không gian lãnh thổ ở Cộng hoà Liên bang Đức là loại hình quy hoạch tổng thể, gồm các nội dung cơ bản: Sự sắp xếp (cấu tạo) không gian; cấu trúc định cư; xác định các biện pháp hạ tầng không gian chủ yếu; các khu vực dự phòng; các vùng ưu tiên (đặc biệt đối với các không gian tự nhiên cần được bảo vệ như bảo vệ đa dạng sinh học, sự phát triển dân cư gắn liền với sản xuất nông, lâm nghiệp).

Để thực hiện các nội dung quy hoạch không gian cần có các hoạt động của quy hoạch lãnh thổ, chương trình phát triển lãnh thổ. Nhiệm vụ chính của quy hoạch lãnh thổ là xây dựng những chương trình và kế hoạch phát triển lãnh thổ như xây dựng bản phác trình về trật tự không gian lãnh thổ, xây dựng bản đồ

địa chính lãnh thổ, chương trình phát triển lãnh thổ, kế hoạch phát triển lãnh thổ.

b) Quy hoạch không gian lãnh thổ bang

Chính phủ của mỗi bang chủ quản việc quy hoạch không gian lãnh thổ. Mỗi bang có thể xây dựng “chương trình phát triển lãnh thổ” hoặc “kế hoạch phát triển lãnh thổ”. Quy hoạch không gian lãnh thổ bang là quy hoạch tổng thể được thể hiện bởi những phương pháp và cách thức tổ chức khác nhau ở các bang của Cộng hòa Liên bang Đức, mang các đặc điểm:

- Do Chính phủ từng bang quy định.
- Gắn liền với các chính sách, chính trị của bang: Các luật quy hoạch vùng, các chương trình và kế hoạch quy hoạch và phát triển vùng, các quy định về xây dựng; Nguyên tắc và mục tiêu của bang xác định như các vị trí trung tâm, các trục phát triển, các nhóm khu vực, các khu vực thích hợp.

- Trên quan điểm tổng hợp.

Quy hoạch phát triển vùng quy định các mục tiêu của quy hoạch không gian và quy hoạch vùng cho toàn bộ lãnh thổ của bang. Quy hoạch này phác thảo các nội dung chính:

- Các nhóm không gian lớn;
- Đặc điểm cơ cấu định cư (bố trí theo các vị trí trung tâm, các trung tâm chính và các trục phát triển);
- Chức năng không gian quan trọng đối với bang (các khu vực dân cư và các khu vực cấm xây dựng cùng với nhiều chức năng về bảo vệ môi trường).

c) Quy hoạch tiểu vùng (các vùng quy hoạch)

Khái niệm vùng được hiểu là những khu vực lớn trung bình, một phần của một bang, một quận, huyện hoặc nhiều huyện gộp lại. Nó quan tâm đến sự phát triển kinh tế và xã hội đồng thời với việc bảo tồn và duy trì môi trường. Mỗi quan hệ này dựa trên lợi ích kinh tế và sinh thái làm cho quy hoạch vùng trở thành công cụ của quy hoạch tổng thể.

Quy hoạch phát triển vùng quy định các mục tiêu cấp vùng cho quy hoạch không gian và quy hoạch vùng nhằm phục vụ cho sự phát triển của các đơn vị hành chính cấp quận và cho tất cả các quy hoạch có liên quan về không gian và các biện pháp quy hoạch vùng. Ngoài ra, quy hoạch này cũng quy định về cơ cấu khu dân cư của vùng để xác định các khu vực cấm xây dựng trong vùng và xác định cơ sở hạ tầng của vùng.

Hoạt động quan trọng nhất là việc thiết lập kế hoạch vùng, thường được gọi là “kế hoạch trật tự không gian của vùng”. Các nội dung hoạt động của quy hoạch vùng quan hệ đến 4 hướng:

- Nhìn nhận các vấn đề quan trọng vượt qua phạm vi vùng. Quy hoạch vùng phụ thuộc vào các tiền đề của quy hoạch không gian lãnh thổ về các nội dung: Mục tiêu chung về sắp xếp không gian; sắp xếp khái quát về cấu trúc không gian ở khu vực dân cư và nông thôn; các địa phương trung tâm và các trục hệ thống dân cư; dự tính dân số cho vùng; định hướng trị giá về trang thiết

bị hạ tầng.

- Cần nhắc đến quy hoạch vùng của vùng lân cận vì cần phải có những vị trí sử dụng không gian liên khu vực tại vùng giáp ranh.

- Xem xét các đề nghị của từng vùng, điều này tác động đến định hướng cho quy hoạch thôn xã.

- Cuối cùng quy hoạch vùng cần ghi nhận các đề nghị vượt qua phạm vi vùng về quy hoạch chuyên ngành.

d) Quy hoạch đô thị tổng thể

Phạm vi đối tượng của quy hoạch đô thị tổng thể là toàn bộ diện tích khu đô thị. Về phương diện quy hoạch không gian tổng thể chính là Quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch sử dụng đất đô thị, được thực hiện dựa trên cơ sở pháp lý là Bộ luật Xây dựng Liên bang.

Nội dung chủ yếu của quy hoạch đô thị tổng thể là quy hoạch sử dụng đất là hợp lệ cho toàn bộ khu vực đô thị; các nguyên tắc sử dụng đất cho các khu vực đô thị hiện đang trong quá trình chuẩn bị quy hoạch, thông tin ràng buộc về pháp lý cho quy hoạch đô thị thể hiện trong kế hoạch sử dụng đất; dự báo mô hình sử dụng đất trong phát triển đô thị. Trong quy hoạch này có các khu vực xây dựng, công trình công cộng, các trục đường quan trọng và các khu vực cây xanh. Không có thời hạn cho quy hoạch sử dụng đất được ấn định trong Bộ Luật Xây dựng.

Quy hoạch tổng thể cấp cộng đồng cho từng phần của thành phố

Đây là loại hình quy hoạch cụ thể, chi tiết có phạm vi là từng phần của thành phố. Về không gian tổng thể, là quy hoạch sử dụng đất mang tính ràng buộc về pháp lý với cơ sở pháp lý để thực hiện là Bộ luật Xây dựng Liên bang.

Nội dung chủ yếu là quy hoạch sử dụng đất bao gồm nhiều quy định pháp lý về cách thức sử dụng từng thửa đất cụ thể; quy hoạch sử dụng đất xác định loại hình và phạm vi các công trình xây dựng, các khu vực cho phép và không cho phép xây dựng và vị trí của các phương tiện xây dựng.

1.2.6. Hà Lan

Một số tham số chính trong công tác quy hoạch của Hà Lan được xác định như sau⁴:

- Tham số kỹ thuật: các khả năng về đất đai và môi trường (Chất lượng đất, đặc điểm địa hình, hiện trạng sử dụng, các khả năng cải thiện với bên ngoài)

- Tham số kinh tế: tiềm năng phát triển kinh tế dựa trên hiện trạng cơ sở các ngành kinh tế, các động lực thúc đẩy phát triển mới, ...)

- Tham số văn hoá- xã hội: tăng cường văn hoá vùng và quốc gia, gìn giữ các công trình văn hoá, nghệ thuật, bảo tồn các truyền thống văn hoá ...)

- Các giá trị và tiêu chuẩn xã hội: chúng ảnh hưởng tới các quyết sách

⁴ Nguồn: Luật quy hoạch không gian của Hà Lan ra đời vào năm 1965 và được sửa đổi, bổ sung vào các năm 1986, 1994.

văn hoá - xã hội, xác định ưu tiên phát triển đô thị hay nông thôn và quyết định các chính sách là dài hạn hay ngắn hạn.

- Tham số môi trường: mức độ ô nhiễm nước và đất, không khí, ...

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

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

Về Quy hoạch sử dụng đất: Cơ quan địa chính đóng vai trò là cơ quan có thẩm quyền quản lý và đăng ký trong những trường hợp phức tạp, khi mà quyền và lợi ích của các bên có liên quan trong quá trình quy hoạch sử dụng đất cần được đảm bảo.

Phòng quy hoạch cấp huyện chỉ có ở các huyện lớn. Các huyện khác thuê các chuyên gia tư vấn tư nhân thực hiện các công việc quy hoạch như khảo sát, tư vấn và lập kế hoạch. Huyện có 2 loại sơ đồ dùng cho chính sách quy hoạch là: Sơ đồ bố trí tổ chức và Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất.

Sơ đồ bố trí tổ chức bao gồm: Mô tả về các trọng điểm phát triển của khu vực, các giai đoạn thực hiện và các quan hệ với khu vực chung quanh; một hoặc nhiều bản đồ minh họa các trọng điểm phát triển này; thuyết minh ý đồ và kết quả các nghiên cứu khảo sát, ý kiến tư vấn và các thủ tục cần thiết của sơ đồ. Hội đồng huyện sau khi thông qua Sơ đồ sẽ báo cáo lên Ban chấp hành Hội đồng tỉnh và Cơ quan Quy hoạch không gian nhà nước.

Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất là cơ sở để huyện xem xét cấp giấy phép xây dựng nhà cửa. Sơ đồ gồm:

- Mô tả về các khu vực sử dụng đất dự định trong Sơ đồ, mục đích của từng khu, khi cần thiết phải có thêm mô tả về cách thức thực hiện để đạt được các mục đích này.

- Một hoặc nhiều bản đồ thể hiện các khu vực quy hoạch (tỷ lệ không nhỏ hơn 1/10.000).

- Nếu cần, phải có thêm các quy định về sử dụng đất và xây dựng nhà cửa.

- Nếu cần, phải thêm quy định về việc Hội đồng huyện và Ban chấp hành phải xem xét khi thành lập hoặc sửa đổi bản sơ đồ, quy định các ngoại lệ và nhấn mạnh các nhu cầu trong tương lai.

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

Huyện thường thực thi một "chính sách đất đai tích cực" có nghĩa là thu mua đất, xây dựng hạ tầng và đưa vào phát triển. Khi huyện cần đất để tiến hành một dự án, có thể các chủ sở hữu đất từ chối không bán lại đất. Trong trường hợp này, huyện có thể cưỡng chế thu mua đất (theo quy định của Luật Cưỡng chế thu mua).

Nói chung, trên thực tế việc cưỡng chế mua ít khi xảy ra. Huyện sẽ đề xuất giá mua lại đất dựa trên giá đất phải trả khi cưỡng chế. Giá này vào khoảng 2 lần giá trị hiện tại của đất vì còn được tính thêm cả chi phí di chuyển, mất hoa lợi ...

Huyện có quyền thu mua đất với giá trước khi công bố quy hoạch. Điều này đã được quy định trong Luật. Giá đất có thể dựa theo giá thị trường, giá thỏa thuận hoặc do toà án quyết định. Nếu huyện tạo ra các dịch vụ hoặc xây cơ sở hạ tầng, nhờ đó các chủ liên quan được hưởng lợi thì huyện có quyền đòi hỏi các chủ sở hữu phải trả một phần hoặc toàn bộ các chi phí cho việc phát triển dịch vụ và hạ tầng.

1.2.7. Hợp chủng quốc Hoa Kỳ (Mỹ)

a) Mọi quan hệ trong tổ chức lãnh thổ

Mọi quan hệ trong tổ chức lãnh thổ ở Mỹ thông qua mô hình hành chính như sau:

- Cấp Liên bang (quốc gia);
- Cấp bang (State): 50 bang và một số lãnh thổ đặc biệt;
- Cấp quận (County): có khoảng 3500 quận;
- Các thành phố, thị trấn, hoặc các đơn vị đô thị nhỏ hơn.

b) Yếu tố có ảnh hưởng quyết định tới quy hoạch sử dụng đất ở Mỹ

Có hai yếu tố có ảnh hưởng có tính chất quyết định tới sử dụng đất cũng như quy hoạch sử dụng đất ở Mỹ là:

Thứ nhất, Mỹ là nước có nền kinh tế đa dạng pha trộn giữa các doanh nghiệp lớn có địa bàn hoạt động xuyên quốc gia và đa quốc gia với các doanh nghiệp vừa và nhỏ tại địa phương.

Thứ hai, Mỹ là nước có nhiều thể chế đảm bảo mức độ phi tập trung hoá cao. Nhờ đó mỗi bang được toàn quyền đưa ra các quyết định trong nhiều lĩnh vực chính trị, kinh tế, xã hội khác nhau. Trong đó, quy hoạch phát triển chịu ảnh hưởng chỉ trong phạm vi nội bang.

Từ góc độ quản lý đất đai và quy hoạch phát triển, phi tập trung hoá được thể hiện trong mô hình quản lý hành chính và lãnh thổ như sau:

- Chính phủ Liên bang và các bang không có bất cứ quyền hạn nào đối với đất đai tại quận, trừ một số đất đai do chính quyền Liên bang quản lý (do lịch sử khai khẩn và chinh phục đất đai, gọi là đất công) dưới dạng các rừng

quốc gia công viên - rừng quốc gia, các danh lam thắng cảnh, khu bảo tồn thiên nhiên và động thực vật hoang dã, đất dành riêng cho các bộ lạc da đỏ, đất thuộc quyền sở hữu tư nhân hoặc quyền sở hữu của các chính quyền dân cử địa phương.

- Địa giới hành chính của Liên bang, các bang, và các quận không có biến động từ khoảng hai trăm năm trở lại đây. Tuy nhiên, địa giới hành chính các thành phố và thị trấn giáp nhau trong từng hạt có thể sáp nhập với nhau thông qua trung cầu dân ý.

Hiện nay ở Mỹ có 2 xu hướng chính trong nghiên cứu lý thuyết quy hoạch vùng:

- Xu hướng thứ nhất đặt trọng tâm vào hiệu quả kinh tế thuần túy. Xu hướng QH này thường dựa trên việc sử dụng các mô hình toán và kinh tế định lượng rất phức tạp để phân tích hoạt động kinh tế vùng và từ đó đề ra các hướng đầu tư hữu hiệu nhất. Các kết quả tính toán được Chính phủ Liên bang, chính quyền các bang cũng như các công ty lớn sử dụng vào việc dự báo xa cho các mục đích khác.

- Xu hướng thứ hai đặt trọng tâm vào việc phát triển hài hòa kinh tế - xã hội hơn là nhấn mạnh hiệu quả kinh tế thuần túy nên hay được áp dụng trong thực tế hơn. Đối với vùng nhiều bang, mục tiêu chủ yếu là xác định các vùng kinh tế phát triển yếu kém nhất với những vấn đề kinh tế - xã hội, dân cư, môi trường nảy sinh, từ đó đề ra các biện pháp giải quyết thông qua các dự án phát triển tổng hợp có sự đóng góp đáng kể về nguồn lực từ phía Chính phủ Liên Bang hoặc các bang. Đối với cấp quận, quy hoạch thường nhằm nhiều mục tiêu hơn và nhằm phát triển đồng bộ kinh tế - xã hội, dân cư, môi trường, mà không thuần túy tập trung nguồn lực vào các khu vực kém phát triển nhất trong vùng đó. Nhìn chung, xu hướng quy hoạch này mang tính công bằng xã hội nhiều hơn tính hiệu quả kinh tế, nên chú ý nhiều hơn đến yếu tố môi trường và phát triển bền vững.

Dựa trên sự hỗ trợ bằng các nguồn lực từ phía Chính phủ Liên bang hoặc Chính phủ bang, các quy hoạch vùng ở Mỹ có thể phân biệt ra hai loại quy hoạch với các quy mô khác nhau:

- Quy hoạch vùng nhiều bang
- Quy hoạch vùng nội bang

Trên thực tế, quy hoạch cấp vùng nhiều bang thực chất là quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội ở quy mô lớn, còn quy hoạch vùng nội bang thực chất là quy hoạch phối hợp phát triển giữa đô thị trung tâm với các vùng nông thôn xung quanh.

Mỹ là nước công nghiệp phát triển với nhiều tập đoàn công nghiệp, thương mại và dịch vụ lớn hoạt động xuyên quốc gia. Với các nguồn lực dồi dào

và do cạnh tranh thúc đẩy, các quy hoạch phát triển ngành của các tập đoàn công nghiệp thường rất chi tiết, có cơ sở chắc chắn và có tính khả thi hơn nhiều so với quy hoạch phát triển của các chính quyền địa phương. QH ngành có ảnh hưởng mạnh tới quy hoạch phát triển địa phương, kể cả quy hoạch sử dụng đất. Trên thực tế, các địa phương thường phải cạnh tranh nhau để các doanh nghiệp xây dựng văn phòng hay nhà máy trên đất của mình, qua đó tạo công việc cho lao động địa phương và tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương. Nhưng một điều dễ thấy là do bị yếu tố lợi nhuận chi phối, các quy hoạch ngành của các doanh nghiệp lớn không nhất thiết đặt lợi ích phát triển của mỗi địa phương lên ưu tiên hàng đầu. Ngoài ra, các quy hoạch ngành thường có xuất phát điểm và thời hạn quy hoạch rất khác nhau, nên dễ nảy sinh ra nhiều vấn đề khi phối hợp chúng trên một quy hoạch phát triển chung.

Từ một góc độ khác, mỗi địa phương tự triển khai thực hiện quản lý và phát triển lãnh thổ của mình. Cũng như chính quyền Liên bang và bang, chính quyền địa phương do dân bầu nói chung không chịu sự lãnh đạo từ chính quyền cấp trên; thực tế họ chỉ chịu trách nhiệm trước cử tri địa phương mình. Hơn nữa, về thực chất quy hoạch phát triển có mục tiêu chính là đề ra các chính sách nên quy hoạch động chạm nhiều đến chính trị và các nhóm quyền lợi đặc thù. Tất cả các yếu tố đó dẫn đến tình trạng là mỗi địa phương có một hệ thống rất phức tạp các cơ quan quản lý quy hoạch. Ngược lại, các quy hoạch mang tính chất liên vùng nội bang hoặc liên vùng liên bang thường rất khó phối hợp thực hiện và có hiệu lực pháp lý thấp vì mục tiêu phát triển của các bang thường không trùng lặp nhau. Trong những trường hợp như vậy, chỉ có các dự án ngành như giao thông, thủy lợi - thủy điện, truyền tải điện... hoặc các dự án phát triển tổng hợp, trong đó Chính phủ Liên bang giúp đỡ tài chính cho các chính quyền địa phương nhằm mang lại lợi ích cho tất cả các bên liên quan mới có tính khả thi cao.

1.2.8. Canada

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

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

Công tác quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh bởi các quy định pháp

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

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

Đối với kỳ quy hoạch, *Luật quy hoạch* không quy định khoảng thời gian này. (Cho đến năm 2005 khoảng thời gian này là năm năm, mà đã được chứng minh là không thực tế.) Sau khi xem xét, Hội đồng có thể thay đổi kế hoạch, nhưng phải đi qua các thủ tục phê duyệt quy định ở trên.

Lưu ý rằng kế hoạch phát triển không hết hạn sau một khoảng thời gian mà vẫn có hiệu lực cho đến khi được thay thế bằng một kế hoạch mới.

1.2.9. Úc

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

Quy hoạch sử dụng đất được lồng ghép trong quy hoạch tổng thể phát triển địa phương và quy hoạch xây dựng.

Quy hoạch sử dụng đất được duyệt có vai trò rất lớn trong việc phát triển kinh tế - xã hội: Được chính quyền các cấp (bang, vùng, hạt), đặc biệt là cơ sở công bố công khai để thu hút đầu tư; Quy hoạch sử dụng đất, cùng với quy hoạch hệ thống hạ tầng (cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường,...) được tích hợp đồng bộ trên nền bản đồ địa chính và khai thác phục vụ cho công tác quản lý đất đai nói chung, cụ thể như: cung cấp thông tin, cấp giấy chứng nhận,...

Qua tham khảo báo cáo của các đoàn khảo sát và nghiên cứu tài liệu cho thấy, ở Úc, các đơn vị dịch vụ, tư vấn về quản lý đất đai bao gồm các hoạt động: dịch vụ đo đạc, bản đồ, quy hoạch,... được quản lý chặt chẽ qua cơ quan quản lý đất đai của bang, như: cấp mã số, cấp mã số thửa đất, quản lý chất lượng bản đồ, sản phẩm dịch vụ.

Các cơ quan quản lý đất đai của Úc (như Landgate ở Tây Úc) hoạt động theo mô hình đơn vị hạch toán có thu và đã phát triển theo cơ chế thị trường, phát triển các dịch vụ theo hướng: phát triển các dịch vụ đáp ứng yêu cầu của thị trường và đáp ứng với yêu cầu chất lượng cao nhất, đúng nghĩa là sản phẩm hàng hoá theo hợp đồng. Landgate vẫn có các hoạt động, nghiên cứu phục vụ sự nghiệp phát triển quản lý đất đai nói chung và đặc biệt công tác quy hoạch sử dụng đất nói riêng của Chính phủ Úc.

Các đơn vị hoạt động tư vấn về quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển trong đó có nội dung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển các thành phố vệ tinh,... cũng đều xây dựng phương án quy hoạch trên một nền bản đồ chung và được tích hợp lên cơ sở dữ liệu chung về đất đai để khai thác, sử dụng.

1.2.10. Nhận xét chung và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

a) Nhận xét chung

- Quy hoạch ở các nước đề cập khá toàn diện đến mọi mặt của đời sống xã hội: kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, dân cư, môi trường; rất quan tâm đến các yếu tố phục vụ đời sống của con người, nhất là về kiến trúc cảnh quan và không gian công cộng.

- Các nội dung quy hoạch ở dạng “mở” linh hoạt và không quá chi tiết. Nội dung được quy định trong một bản quy hoạch ở dạng “khung”, đồng thời có độ linh hoạt nhất định nhằm tương thích với bối cảnh thực tế. Các điểm chi tiết hơn sẽ được quy định ở các văn bản dưới Luật và do cơ quan chủ quản (Bộ) chịu trách nhiệm chính (cùng phối hợp với các Bộ, cơ quan và địa phương khác).

- Các nội dung quy hoạch cần linh hoạt và không quá chi tiết, đặc biệt quy hoạch ở cấp vĩ mô. Nội dung quy hoạch cần chi tiết cụ thể dần từ vĩ mô xuống vi mô; nội dung quy hoạch được quy định ở cấp lãnh thổ lớn hơn thường mang tính tổng quát, định hướng và ít chi tiết hơn so với nội dung được quy định ở cấp dưới; các nội dung chi tiết hơn sẽ được quy định ở quy hoạch cấp dưới; nội dung của quy hoạch ở cấp địa phương thể hiện rất chi tiết với việc tính toán và phân tích đậm nét đối với tăng trưởng, sự dịch chuyển dân số, nhà ở, việc làm, ngân sách chi tiết.

- Về mối quan hệ giữa các loại hình quy hoạch cần có sự thống nhất, phù hợp giữa các nội dung các quy hoạch; chú trọng quy hoạch tổng thể không gian về sử dụng đất, trên cơ sở đó, quy hoạch phân vùng sử dụng đất, sau đó tiến hành quy hoạch chi tiết cho từng khu vực. Về cơ bản giữa các loại quy hoạch có sự thống nhất, đồng bộ với nhau về không gian, thời gian, nội dung quy hoạch; đều hướng tới mục tiêu chung là phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, bảo vệ tài nguyên, bảo vệ môi trường.

Giữa các loại quy hoạch không tránh khỏi những mặt chồng chéo nhất định cần phải giải quyết. Nguyên nhân chính là do mâu thuẫn về lợi ích của các chủ thể tham gia quy hoạch (chủ yếu là giữa chính quyền địa phương và các tổ

chức, tập đoàn kinh tế). Quy hoạch sử dụng đất phải bảo đảm nguyên tắc chung là sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường sống cho hiện tại và thế hệ mai sau.

- Quy hoạch sử dụng đất cần phải tính toán đầy đủ nhu cầu sử dụng đất cho mọi mặt của đời sống: kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, dân cư, môi trường; cần quan tâm đến việc bố trí đủ quỹ đất cho các công trình phục vụ đời sống của con người, nhất là về kiến trúc cảnh quan và không gian công cộng.

- Tổ chức lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất cần có sự phân cấp cụ thể, rõ ràng; đồng thời có sự tham gia không chỉ của các cơ quan công quyền mà còn có sự tham gia đặc lực của các tổ chức, các thành phần kinh tế và của người dân.

b) Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Từ kết quả nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế, có thể rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam như sau:

(1) Về chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cần quy định theo hướng chi tiết dần từ cấp vĩ mô xuống vi mô, chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp vĩ mô mang tính khái quát, định hướng để quy hoạch sử dụng đất cấp vi mô chủ động chi tiết dần, phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Bài học này được rút ra từ kinh nghiệm của Hàn Quốc, Nhật Bản, đặc biệt là Trung Quốc quy định về chỉ tiêu sử dụng đất rất rõ nguyên tắc này.

Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất của Trung Quốc được chia làm 02 nhóm:

- Nhóm các chỉ tiêu cứng, gồm 06 chỉ tiêu không được phá vỡ trong kỳ quy hoạch;

- Nhóm các chỉ tiêu mềm, gồm 9 chỉ tiêu có thể biến động trong quá trình thực thi.

Trung Quốc phân loại chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch thành 03 cấp:

- Cấp 1 có 3 loại là: đất nông nghiệp, đất xây dựng, các loại đất khác.

- Cấp 2 có 10 loại là: đất canh tác, đất vườn, đất rừng, đất cỏ chăn nuôi, đất nông nghiệp khác, đất xây dựng đô thị nông thôn, đất giao thông thủy lợi, các loại đất xây dựng khác, thủy vực, đất bảo tồn thiên nhiên.

- Cấp 3 là chia nhỏ đất xây dựng thành cấp 3 trong quy hoạch cấp huyện và cấp xã.

(2) Về nội dung quy hoạch sử dụng đất cần linh hoạt và không quá chi tiết, đặc biệt quy hoạch ở cấp vĩ mô. Bài học được rút ra từ nghiên cứu kinh nghiệm của Nhật Bản. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia làm rõ các vấn đề liên quan đến sử dụng đất quốc gia; Quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh được xây dựng dựa trên Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, trong đó cần xác định 5 loại đất, gồm:

đất đô thị, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất công viên thiên nhiên và đất bảo tồn thiên nhiên; giải quyết các vấn đề liên quan đến điều chỉnh sử dụng đất.

(3) Quy hoạch sử dụng đất bên cạnh việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng cần phải xác định được yếu tố không gian trong sử dụng đất theo vùng, khu vực. Đây là kinh nghiệm của Nhật Bản. Ở Nhật Bản, định hướng trong sử dụng đất quốc gia gồm: Định hướng sử dụng đất theo vùng và định hướng sử dụng đất theo loại đất.

- Định hướng sử dụng đất theo vùng gồm 03 vùng: vùng đô thị, vùng nông thôn và vùng bảo tồn thiên nhiên.

- Định hướng sử dụng đất theo loại đất gồm 10 loại: Đất nông nghiệp; đất rừng; đất hoang; các vùng nước, sông ngòi, kênh rạch; đường xá; đất thổ cư; đất công nghiệp; đất xây dựng; các loại đất khác (đất trụ sở làm việc của chính quyền, đất công); các loại đất khác ít được sử dụng và không sử dụng.

(4) Về mối quan hệ giữa các loại hình quy hoạch cần phải có sự thống nhất, trong đó quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền tảng. Theo kinh nghiệm của Nhật Bản, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia làm rõ các vấn đề liên quan đến sử dụng đất quốc gia. Chính quyền trung ương xây dựng Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Chính quyền cấp tỉnh xây dựng Quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh; Chính quyền cấp huyện xây dựng Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Các quy hoạch quốc gia khác phải dựa vào Quy hoạch sử dụng đất quốc gia đối với những vấn đề có liên quan đến đất đai.

(5) Về việc tham gia của công chúng trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo thực chất và khách quan. Trung Quốc quy định rất cụ thể về việc này. Để đảm bảo thực chất và khách quan, Trung Quốc yêu cầu việc tham gia của công chúng là công khai, minh bạch, tạo thuận lợi cho người tham gia và cung cấp thông tin miễn phí. Về hình thức tham gia, Trung Quốc quy định việc tham gia của công chúng phải kết hợp với tình hình thực tế, có thể dùng các hình thức: lập bảng câu hỏi điều tra, hội nghị tọa đàm, nghe ngóng bàn luận, biểu quyết, thông báo những thông tin có liên quan, điều hòa các mâu thuẫn trong sử dụng đất, xử lý các lợi ích sử dụng đất một cách thỏa đáng.

CHƯƠNG II - THỰC TRẠNG VIỆC BAN HÀNH VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

2.1. VIỆC BAN HÀNH VÀ NỘI DUNG CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT, TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN VỀ LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ

2.1.1. Thời kỳ từ Luật đất đai 1987 đến Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai đầu tiên của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ra đời năm 1987 và có hiệu lực thi hành từ năm 1988 song công tác quy hoạch sử dụng đất ở nước ta có thể nói được bắt đầu từ năm 1991, khi mà Tổng cục Quản lý ruộng đất ban hành Thông tư 106/QHKH-RĐ (ngày 15 tháng 4 năm 1991) về lập Quy hoạch phân bổ sử dụng đất đai.

Cùng với sự đổi mới đi lên của đất nước Luật Đất đai được chỉnh sửa bổ sung kịp thời, theo đó trình tự, nội dung và phương pháp lập Quy hoạch sử dụng đất cũng được chỉnh sửa bổ sung ngày một phù hợp hơn với tình hình thực tế. Sau Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành Luật; đặc biệt, cơ quan Quản lý đất đai Trung ương (trước kia là Tổng cục Quản lý ruộng đất, sau là Tổng cục Địa Chính và từ năm 2002 đến nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) đã kịp thời ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu hướng dẫn chuyên ngành quy định về nội dung, quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nội dung chủ yếu của các văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu hướng dẫn về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ từ Luật đất đai 1987 Luật Đất đai năm 2003 gồm: nội dung, phương pháp và trình tự lập quy hoạch sử dụng đất.

Thông tư số 106/QHKH-RĐ ngày 15 tháng 4 năm 1991 của Tổng cục Quản lý ruộng đất là văn bản đầu tiên (kể từ khi có Luật Đất đai) hướng dẫn về quy hoạch sử dụng đất. Thông tư mới đề cập đến việc hướng dẫn lập quy hoạch phân bổ đất đai cho các cấp hành chính, trong đó tập trung vào nội dung quy hoạch phân bổ đất đai để phát triển khu dân cư nông thôn trên cơ sở tính toán phân bổ đất cho nhu cầu làm nhà ở của người dân nông thôn và các công trình công cộng trong khu dân cư nông thôn. Theo Thông tư số 106/QHKH-RĐ, trình tự, nội dung lập quy hoạch phân bổ đất đai gồm 2 bước lớn với 7 hạng mục công việc.

Quyết định số 657/QĐ-ĐC ngày 28 tháng 10 năm 1995 của Tổng cục Địa chính đã tiến thêm một bước rõ rệt trong quy định quy trình thực hiện điều tra, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai. Theo Quyết định số 657/QĐ-ĐC, quy trình thực hiện điều tra, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai cho các cấp, bao gồm 9 bước (9 hạng mục).

Công văn số 1814/CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998 của Tổng cục Địa chính tiếp tục có bước đổi mới, hoàn thiện quy định về hoạch sử dụng đất, đã hướng dẫn lập Quy hoạch sử dụng đất theo từng cấp. Đối với đất cấp tỉnh và cấp huyện, Quy hoạch sử dụng đất vẫn thực hiện theo quy trình 9 bước theo Quyết định số 657/QĐ-ĐC ngày 28 tháng 10 năm 1995 của Tổng cục Địa chính. Đối với cấp xã, đây là cấp cơ sở, quy mô diện tích không lớn; do vậy, nhằm rút ngắn thời gian lập quy hoạch sử dụng đất, Công văn số 1814/CV-TCĐC đã quy định quy trình lập quy hoạch sử dụng đất gồm 5 bước (5 hạng mục).

Nội dung trong các văn bản quy phạm pháp luật, tài liệu hướng dẫn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ từ Luật đất đai 1987 đến Luật Đất đai năm 2003 ngày càng được sửa đổi, bổ sung ngày một phù hợp hơn với tình hình thực tế.

2.1.2. Thời kỳ từ Luật đất đai 2003 đến Luật đất đai 2013

Luật Đất đai năm được Quốc hội Khoá 11 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003. Ngày 29 tháng 10 năm 2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai;

Ngày 01 tháng 11 năm 2004 Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; ngày 30 tháng 6 năm 2005 Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT quy định Quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 và Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quy định trình tự, nội dung quy hoạch sử dụng đất của 4 cấp hành chính (cả nước, tỉnh, huyện, xã), mỗi cấp có 3 loại hình gồm: Lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối. Ngoài ra, đối với cấp vùng, có 01 quy trình về trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất của vùng.

a) Nội dung của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước

Nội dung chi tiết của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước được thể hiện trong báo cáo chuyên đề*, dưới đây là tóm lược nội dung chính.

- Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước gồm 7 bước, trong đó quy định cụ thể trình tự và nội dung đến từng hạng mục công việc. Nội dung chính của quy trình gồm: Công tác chuẩn bị; Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; Đánh giá điều kiện tự

* Xem báo cáo: Thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai; Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất; Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước, thẩm định, xét duyệt và công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước.

- Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước gồm 6 bước. So với Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước, quy trình này được rút gọn một bước, trên cơ sở gộp bước 2 và bước 3 thành một bước vì trong quy trình này, nội dung công việc của bước 2 và bước 3 là điều tra bổ sung và đánh giá bổ sung nên khối lượng công việc giảm đi.

- Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước gồm 5 bước. So với Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước, quy trình này được rút gọn hai bước, trên cơ sở gộp bước 3 và bước 4 thành một bước và không có bước lập phương án quy hoạch sử dụng đất. Đây quy trình lập kế hoạch sử dụng đất (niên hạn của kế hoạch là 05 năm, bằng $\frac{1}{2}$ niên hạn của quy hoạch); đồng thời kế hoạch sử dụng đất được lập trên nền quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và đang thực hiện nên khối lượng các công việc, như: phân tích, đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất sẽ ít hơn, do vậy các công việc này được gộp vào thành một bước nhằm rút ngắn thời gian, đảm bảo tiến độ lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước.

b) Nội dung của quy trình lập quy hoạch sử dụng đất của vùng

Đối với vùng, là cấp trung gian giữa cấp tỉnh và cả nước; do vậy, Thông tư chỉ đưa ra 01 quy trình lập quy hoạch sử dụng đất của vùng gồm 6 bước, trong đó quy định cụ thể trình tự và nội dung đến từng hạng mục công việc. Nội dung chính của quy trình gồm: Công tác chuẩn bị; Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai; Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất của vùng, thẩm định, xét duyệt và công bố quy hoạch sử dụng đất của vùng.

c) Nội dung của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

Nội dung chi tiết của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh được thể hiện trong báo cáo chuyên đề*, dưới đây là tóm

* Xem báo cáo: Thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

lược nội dung chính.

- Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, gồm 7 bước, trong đó quy định cụ thể trình tự và nội dung đến từng hạng mục công việc. Nội dung chính của quy trình gồm: Công tác chuẩn bị; Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai; Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất; Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh gồm 6 bước. Cũng tương tự quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước, quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp tỉnh được rút gọn một bước so với quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp tỉnh trên cơ sở gộp bước 2 và bước 3 thành một bước vì trong quy trình này, nội dung công việc của bước 2 và bước 3 là điều tra bổ sung và đánh giá bổ sung nên khối lượng công việc giảm đi.

- Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh gồm 5 bước. Do không có nhiệm vụ lập phương án quy hoạch sử dụng đất nên không có bước này; đồng thời, kế hoạch sử dụng đất có niên hạn là 05 năm, bằng $\frac{1}{2}$ niên hạn của quy hoạch và được lập trên nền quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và đang thực hiện nên khối lượng các công việc, như: phân tích, đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất sẽ ít hơn, do vậy các công việc này được gộp vào thành một bước nhằm rút ngắn thời gian, đảm bảo tiến độ lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp tỉnh.

d) Nội dung của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện

Nội dung chi tiết của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện được thể hiện trong báo cáo chuyên đề*, dưới đây là tóm lược nội dung chính.

- Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp huyện gồm 7 bước, trong đó quy định cụ thể trình tự và nội dung đến từng hạng mục công việc. Nội dung chính của quy trình gồm: Công tác chuẩn bị; Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; Đánh giá tình hình quản

lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai; Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất; Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu; Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nội dung công việc, quy trình thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp huyện tương tự cấp tỉnh nhưng được thực hiện trong quy mô diện tích hẹp hơn, trong phạm vi không gian hành chính cấp huyện.

- Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp huyện gồm 6 bước. Tương tự quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp tỉnh, quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp huyện được rút gọn một bước so với quy trình lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp huyện trên cơ sở gộp bước 2 và bước 3 thành một bước, vì trong quy trình này, nội dung công việc của bước 2 và bước 3 là điều tra bổ sung và đánh giá bổ sung nên khối lượng công việc giảm đi.

- Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp huyện gồm 5 bước. Do không có nhiệm vụ lập phương án quy hoạch sử dụng đất nên không có bước này; đồng thời, kế hoạch sử dụng đất có niên hạn là 05 năm, bằng $\frac{1}{2}$ niên hạn của quy hoạch và được lập trên nền quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và đang thực hiện nên khối lượng các công việc, như: phân tích, đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất sẽ ít hơn, do vậy các công việc này được gộp vào thành một bước nhằm rút ngắn thời gian, đảm bảo tiến độ lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp huyện.

đ) Nội dung của các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Đây là các quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp xã, cấp cơ sở cuối cùng; trình tự, nội dung của các quy trình này được thể hiện trong báo cáo chuyên đề*, dưới đây là tóm lược nội dung chính.

- Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu gồm 6 bước, trong đó quy định cụ thể trình tự và nội dung đến từng hạng mục công việc. Nội dung chính của quy trình gồm: Công tác chuẩn bị; Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai; Xây dựng và

* Xem báo cáo: Thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

* Xem báo cáo: Thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết; Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu; Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Như vậy, nội dung công việc của Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tương tự Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện. Tuy nhiên, do quy mô diện tích hẹp, trong phạm vi không gian hành chính cấp xã nên khối lượng và tính phức tạp của các công việc như: đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và đánh giá tiềm năng đất đai không lớn; do vậy, trong quy trình đã gộp chung các công việc này vào một bước, nên quy trình này giảm một bước so với cấp huyện.

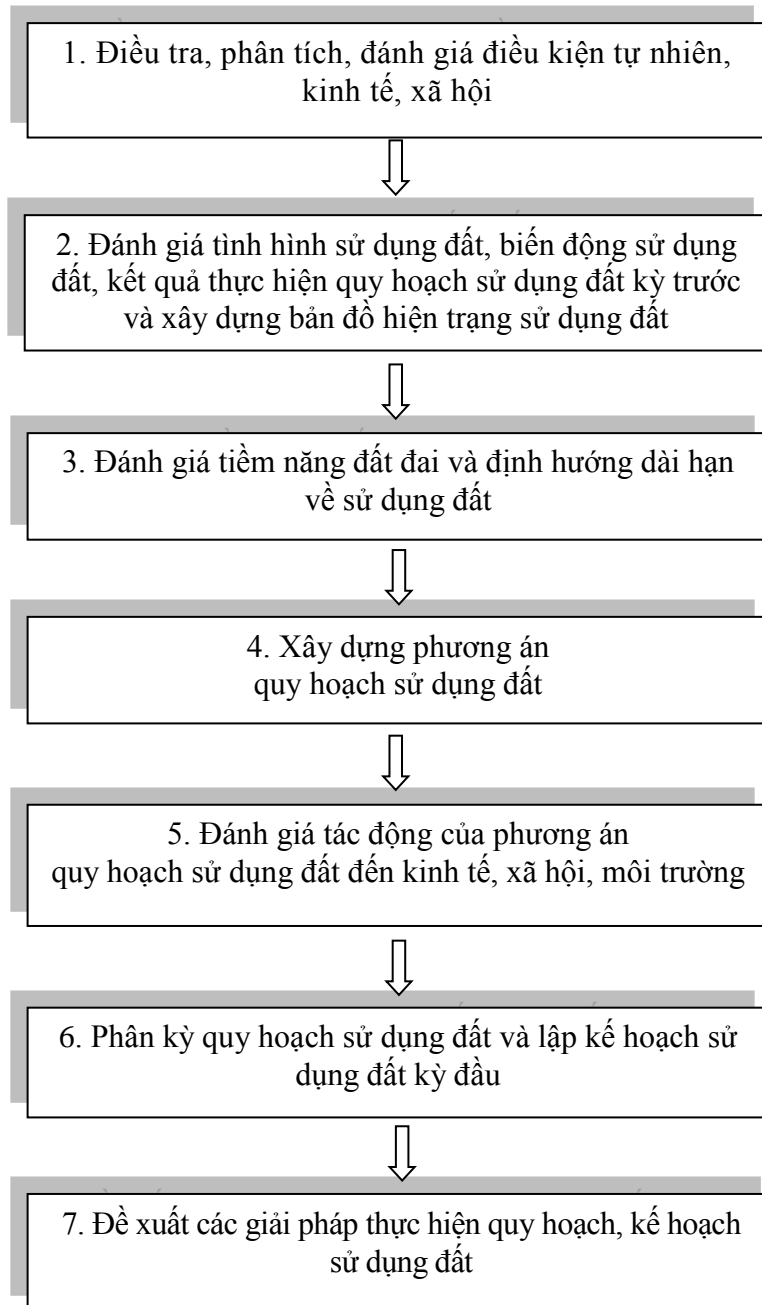
- Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối gồm 5 bước. Tương tự quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cấp huyện, quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được rút gọn một bước so với quy trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trên cơ sở gộp bước 2 và bước 3 thành một bước, vì trong quy trình này, nội dung công việc của bước 2 và bước 3 là điều tra bổ sung và đánh giá bổ sung nên khối lượng công việc giảm đi.

- Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối gồm 4 bước. Do không có nhiệm vụ lập phương án quy hoạch sử dụng đất nên không có bước này; đồng thời, kế hoạch sử dụng đất có niên hạn là 05 năm, bằng $\frac{1}{2}$ niên hạn của quy hoạch và được lập trên nền quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và đang thực hiện nên khối lượng các công việc, như: điều tra, thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước sẽ ít hơn, do vậy các công việc này được gộp vào thành một bước nhằm rút ngắn thời gian, đảm bảo tiến độ lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

Để khắc phục tồn tại, bất cập trong công tác quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất vừa đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, các cấp, vừa phục vụ nhu cầu phát triển - kinh tế của địa phương, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009, trong đó quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất; trên cơ sở đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Quy trình tự lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo Thông tư

số 19/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường bao gồm 7 hạng mục, được thể hiện tổng quát tại sơ đồ dưới đây.



Sơ đồ 2.1. Quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp⁵

Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp với trình tự nội dung tương tự nhau, chỉ khác nhau về quy mô, phạm vi nghiên cứu và mức độ tổng quát hay chi tiết của từng công việc trong quy trình để phù hợp với từng cấp hành chính.

Nội dung công việc trong quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp quy định trong Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường được xây dựng trên cơ sở kế thừa nội

⁵ theo Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường

dung trong các quy trình quy định trong Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 và Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nên có nội dung tương tự. Tuy nhiên, điểm khác biệt về nội dung trong quy trình theo Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT là quy định cụ thể việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong quá trình Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với từng cấp hành chính.

- Đối với cấp quốc gia, cần phải 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.

- Đối với cấp tỉnh, cần phải xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn tỉnh đã được cấp quốc gia phân bổ; đồng thời phải 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;

- Đối với cấp huyện, cần phải xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã được cấp tỉnh phân bổ; đồng thời phải 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.

- Đối với cấp xã, cần phải xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được cấp huyện phân bổ; đồng thời phải 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.

Việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế,

xã hội, môi trường được quy định riêng cho từng cấp hành chính, cụ thể như bảng sau:

Bảng 2.1. Nội dung đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường

Cấp Quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện	Cấp xã
<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ; - 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; - Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất; - 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; - 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; - Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ; - 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; - Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất; - 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; - Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của 	<ul style="list-style-type: none"> - Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ; - 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; - 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; - Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, yêu cầu phát 	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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

Cấp Quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện	Cấp xã
tồn văn hoá các dân tộc của phương án quy hoạch sử dụng đất; - 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; - 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.	phương án quy hoạch sử dụng đất; - 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;	triển diện tích phủ rừng của phương án quy hoạch sử dụng đất; - 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;	chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị. - 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.

2.1.3. Thời kỳ từ Luật đất đai 2013 đến khi Luật Quy hoạch có hiệu lực (01/01/2019)

Luật đất đai 2013 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013. Luật Đất đai đã dành Chương IV với 17 điều (từ Điều 35 đến Điều 51) để quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để thực hiện Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, trong đó dành Chương III với 06 điều, quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đồng thời, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nhằm đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, sử dụng đất trong thời kỳ mới, thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phù hợp với xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, bên cạnh việc kế thừa các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong hệ thống pháp luật đất đai năm 2003, Luật Đất đai 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quy định một số nội dung đổi mới, mang tính đột phá.

1. Luật Đất đai 2013 và Nghị định của Chính phủ

Luật Đất đai đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013 đã dành Chương IV với 17 điều (từ Điều 35 đến Điều 51) để quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai đã dành Chương III

với 06 điều, quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Tổng số có 12 nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, gồm:

- ✓ Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Căn cứ, nội dung Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện và Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;
- ✓ Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp;
- ✓ Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Việc Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Thẩm định và thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- ✓ Thực hiện và việc báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nhằm đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, sử dụng đất trong thời kỳ mới, thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phù hợp với xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, bên cạnh việc kế thừa các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong hệ thống pháp luật đất đai qua các thời kỳ, Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định một số nội dung đổi mới, mang tính đột phá.

a) Về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nhằm khẳng định nâng cao vai trò, vị trí của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực sử dụng hợp lý, hiệu quả, tránh chồng chéo; khắc phục những khó khăn, bất cập trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời làm căn cứ để văn bản dưới Luật quy định chi tiết trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc rà soát quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, ngoài những quy định kế thừa trong Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 bổ sung một số nguyên tắc quan trọng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như:

- Nguyên tắc về tính đặc thù, liên kết, tính chi tiết của quy hoạch sử dụng đất: “Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã” (Khoản 2 Điều 35).

- Nguyên tắc ưu tiên trước sau trong quy hoạch sử dụng đất: “Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường” (Khoản 7 Điều 35).

- Nguyên tắc đảm bảo tính phù hợp, thống nhất của các quy hoạch ngành với quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt” (Khoản 8 Điều 35).

b) Về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai 2013 thiết kế riêng một điều quy định hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 36). Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo cấp hành chính, Luật Đất đai 2013 quy định gồm 3 cấp (quốc gia, tỉnh và huyện). Luật quy định lồng nội dung quy hoạch sử dụng đất của các vùng kinh tế - xã hội vào quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp xã vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện nhằm tăng tính liên kết vùng, tăng tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch của các xã trên địa bàn huyện; khắc phục được tình trạng trùng lặp trong công tác lập quy hoạch; nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời rút ngắn thời gian lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

c) Về kỳ kế hoạch sử dụng đất

Đối với kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, kế thừa Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 vẫn quy định kỳ kế hoạch là 5 năm.

Riêng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, nhằm đảm bảo tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất, Luật đất đai năm 2013 quy định “Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm” (Khoản 2 Điều 37).

Việc đổi mới này cùng với đổi mới về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chỉ duy nhất là “kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” nhằm khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tràn lan (thường tập trung vào những năm đầu của kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm và cũng chính là đầu nhiệm kỳ như hiện nay), tránh tình trạng bỏ hoang hóa, gây lãng phí tài nguyên đất.

d) Về căn cứ và nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy định đầy đủ, rõ ràng căn cứ và nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp nhằm khắc phục được những khó khăn khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định riêng cho từng cấp để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, khoa học, vừa đáp ứng được yêu cầu quản lý của từng cấp; đảm bảo nguyên tắc “Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã”.

- Điểm đổi mới đặc biệt và có tính đột phá trong nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2013 là quy định cụ thể “Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” tại khoản 4 Điều 40 nhằm đảm bảo là căn cứ thu hồi đất. Trong đó quy định:

“Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh” (điểm c khoản 4 Điều 40).

Đồng thời Luật cũng quy định “Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” (điểm đ khoản 4 Điều 40) để thể hiện được công trình, dự án này.

Việc quy định nội dung lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất gắn với nhu cầu sử dụng đất trong năm của các ngành, lĩnh vực, của các cấp, phù hợp với khả năng đầu tư và huy động nguồn lực, khắc phục lãng phí trong việc giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Ngoài ra, Luật còn quy định trong nội dung kế hoạch sử dụng đất phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh nhằm tạo sự bình đẳng hơn, công bằng hơn trong sử dụng đất nói chung, trong vấn đề hưởng lợi từ quy hoạch sử dụng đất đem lại nói riêng.

- Để tránh chồng chéo trong quy hoạch, Luật đất đai năm 2013 đã quy định mối liên kết giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị trên địa bàn quận tại khoản 5 Điều 40, cụ thể là: “Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”

đ) Về chỉ tiêu sử dụng đất.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định tại Điều 38 Luật đất đai, gồm: ”nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh

lam thẳng cánh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải”

Nghị định 43 tiếp tục quy định về chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định gồm đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm khác; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn;

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

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

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nghị định 43 đã quy định chi tiết trách nhiệm của các ngành, các cấp trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đây là điểm mới nhằm đảm bảo việc cung cấp thông tin đầy đủ về nhu cầu sử dụng đất.

Nghị định 43 quy định, các ngành, các cấp gửi nhu cầu sử dụng đất về cơ quan tài nguyên và môi trường trong thời gian không quá 45 ngày đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và không quá 30 ngày đối với quy hoạch sử

dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan tài nguyên và môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất (Điều 7).

g) Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đây là nội dung được bổ sung mới trong Luật Đất đai và được quy định tại Điều 43. Điều 43 Luật Đất đai quy định:

- Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng;

- Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp;

- Việc xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng thực hiện.

Ngoài ra, nhằm đảm bảo tính khả thi của của việc lấy ý kiến, nâng cao vai trò, ý nghĩa của việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Luật còn giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.

Nghị định 43 quy định chi tiết một số nội dung về việc lấy ý kiến, như:

- Hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện gồm: Báo cáo tóm tắt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, danh mục dự án, công trình dự kiến thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử.

h) Về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Luật Đất đai quy định 2 điểm mới về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đó là:

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện không thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp. "Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt" (khoản 3 Điều 45).

- "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện" (khoản 3 Điều 45) nhằm nâng cao trách nhiệm trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo quản lý chặt chẽ và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai.

i) Về trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Để đảm bảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phục vụ kịp thời yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, trong trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, Nghị định quy định cụ thể thời gian Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định vào Quý III hàng năm; thời gian Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện xong trước ngày 31 tháng 12 (theo Khoản 4 Điều 9 Nghị định 43)

2. Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường được thiết kế gồm 3 phần với 83 điều. Nội dung chính của Thông tư như sau:

a) Quy định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp quốc gia, tỉnh, huyện tại Điều 3, trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm 20 chỉ tiêu.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm 30 chỉ tiêu theo loại đất và 07 chỉ tiêu theo khu chức năng.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm 39 chỉ tiêu theo loại đất và 09 chỉ tiêu theo khu chức năng.

b) Quy định Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm 12 quy trình.

- Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp quốc gia (gồm 3 quy trình);

- Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh (gồm 4 quy trình);

- Lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (gồm 3 quy trình);

- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm quốc phòng, an ninh (gồm 2 quy trình);

c) Quy định nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

Bên cạnh việc kế thừa có chọn lọc các nội dung quy định trong pháp luật đất đai gia đoạn trước, Thông tư quy định những nội dung mới trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, như:

- Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia thể hiện nội dung quy hoạch sử dụng đất các vùng kinh tế - xã hội.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thể hiện được các “Khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng”; nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có bao gồm việc xây dựng bản đồ kế hoạch sử dụng đất.

- Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện có tích hợp nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã; thể hiện được các “Khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng”. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được quy định chi tiết, đáp ứng yêu cầu là cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất gắn với nhu cầu sử dụng đất trong năm của các ngành, lĩnh vực, của các cấp theo quy định của Luật Đất đai.

2.1.4. Thời kỳ từ khi có Luật Quy hoạch có hiệu lực đến nay

Luật Quy hoạch được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2017; đồng thời ngày 20 tháng 11 năm 2018 Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 6 thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (Luật sửa đổi 37 luật), trong đó sửa đổi bổ sung Chương 4 Luật Đất đai 2013 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Theo quy định của Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi 37 luật thì các quy định về quy hoạch sử dụng đất có một số điểm thay đổi sau:

2.1.4.1. Về hệ thống quy hoạch sử dụng đất gồm:

Theo quy định của Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi 37 luật thì hệ thống quy hoạch sử dụng đất gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- Quy hoạch sử dụng đất an ninh;
- Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh.

Như vậy, Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh không còn là một quy hoạch độc lập mà là một nội dung của Quy hoạch tỉnh với tên gọi là *”phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”*.

2.1.4.2. Về nội dung quy hoạch sử dụng đất

Tập hợp các quy định của Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật sửa đổi 37 luật thì nội dung quy hoạch sử dụng đất các cấp (bao gồm cả *”phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”* trong Quy hoạch tỉnh) cơ bản vẫn đáp ứng được yêu cầu với vai trò là phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực, cụ thể như sau:

- Đối với cấp quốc gia: Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia đảm bảo là quy hoạch nền, quy hoạch định hướng, phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực để thực hiện các chỉ tiêu phát triển KT - XH; thể hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái; phát triển hạ tầng, công nghiệp, đô thị và đảm bảo quốc phòng, an ninh. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm: Đất trồng lúa (trong đó có đất chuyên trồng lúa nước cần bảo vệ nghiêm ngặt); đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất rừng sản xuất (trong đó có đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên); đất khu công nghiệp; đất khu kinh tế; đất khu công nghệ cao; đất đô thị; đất quốc phòng; đất an ninh; đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia gồm đất giao thông, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông; đất xây dựng kho dự trữ quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất chưa sử dụng, gồm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch và đất chưa sử dụng còn lại. Đồng thời Quy hoạch sử dụng đất quốc gia xác định diện tích các loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội; thể hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất này lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (của cả nước và các vùng KT-XH); đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

- Đối với cấp tỉnh: “*Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*” trong Quy hoạch tỉnh có vai trò như một quy hoạch nền, xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong Quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng; đồng thời thể hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất này lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất; đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch, trong đó quy định nội dung phương án “*phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*” trong Quy hoạch tỉnh với nội hàm chính là Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai 2013. Cụ thể, Khoản 7 Điều 28 Nghị định số 37/2019/NĐ-CP quy định như sau:

“7. *Lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện:*

a) *Định hướng sử dụng đất của tỉnh trong thời kỳ quy hoạch;*

b) *Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, bao gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu*

cầu sử dụng đất cấp tỉnh gồm: đất trồng cây lâu năm; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh gồm đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao, đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông; cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp, khu lâm nghiệp, khu du lịch, khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, khu phát triển công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ, khu dân cư nông thôn;

d) Tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất, phân bổ và khoanh vùng các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

đ) Xác định diện tích các loại đất cần thu hồi để thực hiện các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

e) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

h) Lập bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.”

- Đối với cấp huyện: Nội dung cơ bản được giữ nguyên theo quy định của Luật Đất đai 2013. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã đến từng đơn vị hành chính cấp xã; xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo chức năng; đồng thời thể hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất này lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã); đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2.1.4.3. Về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Từ khi Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch có hiệu lực (từ ngày 01/01/2019) thì thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có sự thay đổi, cụ thể như sau:

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia vẫn giữ nguyên thẩm quyền quyết

định là Quốc hội. Tuy nhiên, về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia đang có quy định không thống nhất: Theo quy định của Luật Quy hoạch (Điều 45 và Điều 55) thì Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch sử dụng đất quốc gia; theo quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch thì thẩm quyền quyết định kế hoạch sử dụng đất quốc gia là Quốc hội.

- Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước kia do Chính phủ phê duyệt, nay Quy hoạch tỉnh trong đó có "phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện" do Thủ tướng chính phủ phê duyệt. Do vậy, để đảm bảo tính thống nhất trong quản lý, thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cũng được điều chỉnh là Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện gia vẫn giữ nguyên thẩm quyền phê duyệt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trước kia do Chính phủ phê duyệt, nay Luật Quy hoạch quy định quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh do Thủ tướng chính phủ phê duyệt. Do vậy, để đảm bảo tính thống nhất trong quản lý, thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh cũng được điều chỉnh là Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

2.2. THỰC TRẠNG VỀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI QUA CÁC THỜI KỲ

2.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ

2.2.1.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai 1987

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất giai đoạn này theo các chỉ tiêu thống kê đất đai.

Điều 8 Luật Đất đai 1987 quy định đất đai được phân thành 5 loại: (i) Đất nông nghiệp; (ii) Đất lâm nghiệp; (iii) Đất khu dân cư; (iv) Đất chuyên dùng; (v) Đất chưa sử dụng.

Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành luật đất đai, trong đó Điều 7 quy định về Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai như sau:

"1. Đối với các cấp:

a) Phân bổ các loại đất nông nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư, chuyên dùng và đất chưa sử dụng trên toàn bộ lãnh thổ của từng cấp, bảo đảm cân đối với quy hoạch sử dụng đất của các ngành.

b) Dự kiến biến động của từng loại đất nói trên để có biện pháp điều chỉnh cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương và của cả nước.

2. Đối với các Bộ, Ủy ban Nhà nước, cơ quan khác thuộc Hội đồng Bộ trưởng:

a) Bố trí sử dụng từng loại đất có liên quan đến hoạt động chuyên ngành trên địa bàn lãnh thổ và trên vùng kinh tế cho cân đối với quy hoạch của từng cấp.

b) Dự kiến biến động của từng loại đất có liên quan đến hoạt động chuyên ngành phù hợp với sự biến động trong quy hoạch ở mỗi cấp”

Tổng cục Quản lý ruộng đất đã ban hành Thông tư số 106/QHKH-RĐ ngày 15 tháng 4 năm 1991 của hướng dẫn lập quy hoạch phân bổ đất đai.

Theo Thông tư số 106/QHKH-RĐ, trình tự, nội dung lập quy hoạch phân bổ đất đai gồm 2 bước lớn với 7 hạng mục công việc. Trong đó có các hạng mục: Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành và phân bổ đất đai cho các ngành.

Kể từ khi có Luật Đất đai 1987, đây là văn bản đầu tiên về quy hoạch sử dụng đất. Trong nội dung quy hoạch phân bổ đất đai Thông tư đề cập nhiều đến việc phát triển khu dân cư nông thôn trên cơ sở tính toán phân bổ đất cho nhu cầu làm nhà ở của người dân nông thôn và các công trình công cộng trong khu dân cư nông thôn. Thời kỳ này quy hoạch sử dụng đất mới chỉ được lập ở cấp xã, chủ yếu để giao đất ở cho người dân. Tuy nhiên, trong phương án quy hoạch sử dụng đất của cấp xã đều có đủ các chỉ sử dụng đất theo chỉ tiêu thống kê đất đai, gồm:

- Đất nông nghiệp, bao gồm: Đất trồng cây hàng năm (gồm: đất ruộng lúa, lúa màu; đất nương rẫy; đất trồng cây hàng năm khác); Đất vườn tạp; Đất trồng cây lâu năm; Đất cỏ dành cỏ chăn nuôi; Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản;

- Đất lâm nghiệp, bao gồm: Đất rừng tự nhiên (gồm: đất có rừng sản xuất, đất có rừng phòng hộ, đất có rừng đặc dụng); Đất rừng trồng (gồm: đất có rừng sản xuất, đất có rừng phòng hộ, đất có rừng đặc dụng); Đất ươm cây giống

- Đất khu dân cư nông thôn, trong đó có đất ở nông thôn

- Đất đô thị, trong đó có đất ở đô thị

- Đất chuyên dùng, bao gồm: Đất xây dựng; Đất giao thông; Đất thủy lợi và mặt nước chuyên dùng; Đất di tích lịch sử văn hóa; Đất an ninh quốc phòng; Đất khai thác khoáng sản; Đất làm nguyên vật liệu xây dựng; Đất làm muối; Đất nghĩa trang nghĩa địa; Đất chuyên dùng khác;

- Đất chưa sử dụng, bao gồm: Đất bằng chưa sử dụng; Đất đồi núi chưa sử dụng; Đất có mặt nước chưa sử dụng; Sông suối; Núi đá không có rừng cây.

Như vậy, thời kỳ này trong quy hoạch sử dụng đất có 29 chỉ tiêu sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với mỗi đơn vị hành chính cấp xã cụ thể thì chỉ tiêu sử dụng đất tối đa là 28 do: đối với xã thì không có đất ở đô thị; đối với thị trấn (hoặc phường) thì không có đất ở nông thôn.

2.2.1.2. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai 1993

Luật Đất đai 1993 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ ba thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993. Trong quá trình thực hiện Luật Đất đai 1993 có 2 lần được sửa đổi, bổ sung, gồm: Luật số 10/1998/QH10 - Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ tư thông qua ngày 02 tháng 12 năm 1998; Luật số 25/2001/QH10 - Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2001. Trong các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 có một số quy định về quy hoạch sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung nên các văn bản hướng dẫn thi hành về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng được sửa đổi bổ sung cho phù hợp.

Thực hiện Luật Đất đai 1993, Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) đã có Công văn số 1814/CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998 về việc ban hành các văn bản hướng dẫn lập Quy hoạch sử dụng đất các cấp, trong đó quy định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất áp dụng chung cho quy hoạch sử dụng đất các cấp.

Công văn số 1814/CV-TCĐC quy định chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của các cấp hành chính (cả nước, tỉnh, huyện, xã) gồm 41 chỉ tiêu cụ thể nằm trong 06 loại đất theo phân loại của Luật đất đai năm 1993 như: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng và sông suối (xem Phụ lục 2.1).

“Đất khu dân cư nông thôn” và “Đất đô thị” là loại đất có tính chất không gian, bao gồm nhiều loại đất khác. Do vậy, Công văn số 1814/CV-TCĐC quy định trong quá trình lập quy hoạch sử dụng cần phải lập bảng chỉ tiêu sử dụng đất của loại đất “khu dân cư nông thôn” và “đất đô thị”. Cụ thể, chỉ tiêu sử dụng đất trong loại đất khu dân cư nông thôn và đất đô thị gồm 40 chỉ tiêu thuộc 05 loại đất: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất chuyên dùng, đất ở, đất chưa sử dụng và sông suối. Trong bảng chỉ tiêu sử dụng đất này sẽ không có diện tích “đất ở đô thị” nêu là “Đất khu dân cư nông thôn”; đồng thời không có diện tích “đất ở nông thôn” nếu là “Đất đô thị”.

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2001; ngày 01 tháng 11 năm 2001 Chính phủ ban hành Nghị định số 68/2001/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; trên cơ sở đó, Tổng cục

Địa chính ban hành Quyết định số 424/QĐ-TCĐC ngày 01 tháng 11 năm 2001 ban hành hệ thống biểu mẫu lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai các cấp.

Theo Quyết định số 424/QĐ-TCĐC hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất được áp dụng chung cho quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo hướng dẫn tại Quyết định số 424/QĐ-TCĐC (xem Phụ lục 2.2); tổng số có 51 chỉ tiêu sử dụng đất dùng chung cho quy hoạch sử dụng đất các cấp (xã, huyện, tỉnh và cả nước), về cơ bản tương tự như hướng dẫn tại Công văn số 1814/CV-TCĐC. Tuy nhiên, có một số điểm thay đổi sau đây:

- “Đất lâm nghiệp” được thay bằng “đất lâm nghiệp có rừng”;
- “Đất chưa sử dụng” được thay bằng “đất chưa sử dụng và sông suối, núi đá”
- Đất nông nghiệp được quy định chi tiết gồm 27 chỉ tiêu, khi lập quy hoạch sử dụng đất được lập thành biểu riêng.

2.2.1.3. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai 2003

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Trên cơ sở Luật và Nghị định, Bộ Tài nguyên và môi trường đã ban hành Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 hướng dẫn lập và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó quy định về hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện đã có một số tồn tại, bất cập trong quy định về quy hoạch sử dụng đất, trong đó có việc quy định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất áp dụng chung cho các cấp hành chính.

Để khắc phục tồn tại, bất cập này, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009, trong đó quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất. Do vậy, thời kỳ này được chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn từ khi có Luật Đất đai 2003 đến trước khi có Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và giai đoạn sau khi có Nghị định số 69/2009/NĐ-CP đến khi có Luật Đất đai 2013.

Giai đoạn trước khi có Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó quy định cụ thể nội dung lập quy hoạch sử dụng đất áp dụng chung cho tất cả các cấp. Theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, quá trình xây dựng phương án phân bổ diện tích các loại đất cho các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh phải thực hiện việc khoanh định các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo loại đất, theo mục đích sử dụng mà khi chuyển mục đích phải được phép của cơ quan có thẩm quyền; khoanh định các khu vực đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn, các khu vực đất chưa sử dụng.

Đề hướng dẫn thực hiện công tác quy hoạch kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 hướng dẫn lập và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó quy định về hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất áp dụng chung cho các cấp hành chính (cả nước, tỉnh, huyện, xã), gồm 59 chỉ tiêu chính thức và 4 chỉ tiêu quan sát, như vậy tổng số có 63 chỉ tiêu (xem Phụ lục 2.3), các chỉ tiêu này thống nhất theo hệ thống phân loại đất phục vụ kiểm kê đất đai. Với 63 chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án quy hoạch cho thấy tính rườm rà, phức tạp của hệ thống chỉ tiêu, gây khó khăn trong quá trình lập, thẩm định và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt đối với cấp quốc gia và cấp tỉnh. Mặt khác, các cấp quy hoạch đều có 63 chỉ tiêu sử dụng đất làm cho điểm nhấn trong quy hoạch không có, tính chủ động, linh hoạt của các cấp chính quyền trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực phục vụ phát triển kinh tế - xã hội bị hạn chế.

Để khắc phục những tồn tại, bất cập của hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, trong đó quy định chỉ tiêu sử dụng đất riêng đối với từng cấp hành chính. Trên cơ sở đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02 tháng 11 năm 2009 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong đó chỉ tiêu sử dụng đất được quy định theo hướng: Quy hoạch cấp trên mang tính tổng thể, định hướng nên chỉ thể hiện một số chỉ tiêu sử dụng đất có tính chất bao trùm và mang tầm chiến lược, cần bảo vệ nghiêm ngặt; số lượng chỉ tiêu sử dụng đất được chi tiết và tăng dần từ cấp trên xuống cấp dưới, quy hoạch sử dụng đất cấp xã có nhiều chỉ tiêu sử dụng đất nhất, tại đây bao gồm chỉ tiêu sử dụng đất của cả nước, của cấp tỉnh, cấp huyện và của cấp xã. Cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia:

Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia tập trung vào các nội dung mang tính chiến lược tầm quốc gia; cụ thể:

- Xác định và cân đối nhu cầu đất đai cho mục đích nông nghiệp và mục đích phi nông nghiệp trên phạm vi cả nước;
- Xác định diện tích đất trồng lúa nước cần phải bảo vệ nghiêm ngặt trên phạm vi cả nước đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực;
- Xác định diện tích rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, đất khu bảo tồn thiên nhiên cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ cảnh quan, môi trường;
- Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh của cả nước;

- Xác định diện tích đất để phát triển khu công nghiệp (gồm khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế), đất đô thị;

- Xác định diện tích đất để phát triển kết cấu hạ tầng (trong đó có đất giao thông, thủy lợi, văn hóa, y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao,...), đất có di tích, danh thắng và đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại.

Theo Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm 13 chỉ tiêu (xem Phụ lục 2.4).

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tập trung giải quyết các nội dung sau đây:

- Cụ thể hóa diện tích, vị trí các loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

- Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, trong đó:

+ Đối với đất nông nghiệp: Phải xác định diện tích đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tập trung (quy mô diện tích tối thiểu 10 ha);

+ Đối với đất phi nông nghiệp: Phải xác định cụ thể diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của tỉnh, 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;

+ Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

- Xác định các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

Theo quy định của Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có 21 chỉ tiêu sử dụng đất.

c) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tập trung giải quyết các nội dung sau đây:

- Cụ thể hóa diện tích, vị trí các loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (bao gồm cả chỉ tiêu sử dụng đất do cấp quốc gia và cấp tỉnh xác định và phân bổ);

- Xác định diện tích, vị trí các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện, gồm:

+ Diện tích đất nuôi trồng thủy sản không tập trung (quy mô diện tích thửa đất bé hơn 10 ha), đất làm muối;

+ Diện tích đất khu dân cư nông thôn, đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của 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

phát triển hạ tầng cấp huyện; đất có mặt nước chyen dùng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do huyện quản lý; đất di tích danh thắng, đất khu du lịch;

+ Xác định diện tích, vị trí đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

- Xác định các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

Theo quy định của Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có 26 chỉ tiêu sử dụng đất.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp xã

Cấp xã là cấp cuối cùng của hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính. Theo quy định của Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT, quy hoạch sử dụng đất cấp xã có 32 chỉ tiêu. Ngoài các chỉ tiêu sử dụng đất do cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phân bổ, cấp xã còn xác định diện tích, vị trí các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã, gồm:

- Đối với nhóm đất nông nghiệp: Phải xác định cụ thể đối với đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp khác;

- Đối với đất phi nông nghiệp: Phải xác định cụ thể đối với 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.

2.2.1.4. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai 2013

Kế thừa pháp luật đất đai thời kỳ trước, Luật Đất đai 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành tiếp tục có quy định cụ thể về chỉ tiêu sử dụng đất cho từng cấp nhằm tăng tính liên kết vùng trong sử dụng đất; khắc phục được tình trạng trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các cấp; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, tính chi tiết cụ thể của quy hoạch sử dụng đất cấp dưới, tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong hoạch định phương án sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

a) Về chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định tại Điều 38 Luật đất đai với 21 loại đất theo nguyên tắc: Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia mang tính vĩ mô, đảm bảo quốc phòng, an ninh; đáp ứng yêu cầu an ninh lương thực quốc gia; bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng; phát triển công nghiệp, đô thị và các công trình hạ tầng. Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia được quy định trong Luật gồm: "nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp,

đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải”

b) Về chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện được quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định gồm đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm khác; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn;

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quy định chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp (xem Phụ lục 2.5), cụ thể như sau:

- *Cấp quốc gia*: có 21 chỉ tiêu sử dụng đất, gồm: 08 chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, 09 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp, 01 chỉ tiêu đất chưa sử

dụng và 03 chỉ tiêu sử dụng đất có tính chất tổng hợp (Đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất đô thị)

- *Cấp tỉnh*: có 35 chỉ tiêu theo loại đất & 7 chỉ tiêu theo khu chức năng, chi tiết như sau:

+ Cần đảm bảo 21 chỉ tiêu theo loại đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh, trong đó có 10 chỉ tiêu cấp tỉnh được xác định bổ sung diện tích.

+ Có 14 chỉ tiêu theo loại đất cấp tỉnh được chủ động xác định.

+ Có 07 chỉ tiêu theo khu chức năng cấp tỉnh được chủ động xác định.

- *Cấp huyện*: có 44 chỉ tiêu theo loại đất & 09 chỉ tiêu theo khu chức năng, chi tiết như sau:

+ Cần đảm bảo 35 chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện (gồm chỉ tiêu quốc gia và chỉ tiêu cấp tỉnh xác định), trong đó 19 chỉ tiêu cấp huyện được xác định bổ sung diện tích để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

+ Có 09 chỉ tiêu theo loại đất cấp huyện được chủ động xác định.

+ Có 09 chỉ tiêu theo khu chức năng cấp huyện được chủ động xác định.

Như vậy, theo quy định của pháp luật đất đai thời kỳ này về hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định chi tiết cho từng cấp hành chính; khắc phục được tình trạng trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các cấp; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, tính chi tiết cụ thể của quy hoạch sử dụng đất cấp dưới, tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong hoạch định phương án sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2.2.2. Mối liên quan và tính thống nhất giữa bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai

Trước khi có Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ, pháp luật đất đai không quy định riêng chỉ tiêu sử dụng đất cho quy hoạch sử dụng đất, do vậy mặc định chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất sử dụng hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai, gồm 42 chỉ tiêu và thống nhất cho cả 4 cấp lập quy hoạch sử dụng đất (xã, huyện, tỉnh và quốc gia).

Theo 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, 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, chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất được quy định cho từng cấp, mỗi cấp số lượng chỉ tiêu sử dụng đất khác nhau và theo hướng số lượng chỉ tiêu sử dụng đất chi tiết dần từ cấp vĩ mô xuống cấp vi mô. Theo đó, chỉ tiêu sử dụng

đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia có 13 chỉ tiêu, cấp tỉnh có 21 chỉ tiêu, cấp huyện có 26 chỉ tiêu và cấp xã có 31 chỉ tiêu. Các chỉ tiêu này được hình thành từ hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong kê, kiểm kê đất đai, trên cơ sở tổng hợp các chỉ tiêu tương đồng về chức năng.

So với hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong kê, kiểm kê đất đai, chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ có bổ sung một số loại đất, bao gồm: Đất khu bảo tồn thiên nhiên; đất đô thị; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia.

Thời kỳ thực hiện Luật đất đai 2013: Căn cứ Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT, trong đó quy định chi tiết hệ thống chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

a) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định tại Luật đất đai với 21 loại đất nhằm đảm bảo quốc phòng, an ninh; đảm bảo an ninh lương thực quốc gia; bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng; phát triển công nghiệp, đô thị và các công trình hạ tầng. Các loại đất có tính chất vĩ mô trong phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, an ninh, quốc phòng của đất nước, như: nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế và đất đô thị. Đối với nhóm đất nông nghiệp, trong chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia chỉ thể hiện các loại đất: đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp, trong chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia chỉ thể hiện các loại đất: đất quốc phòng, đất an ninh, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia (trong đó bao gồm đất xây dựng cơ sở văn hóa, Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, Đất xây dựng cơ sở y tế, Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, Đất giao thông, Đất thủy lợi, Đất công trình năng lượng, Đất công trình bưu chính, viễn thông), đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

Các loại đất không thể hiện trong chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được tổng hợp chung trong mục đất nông nghiệp còn lại hoặc đất phi nông nghiệp còn lại.

Một số chỉ tiêu quan sát trong thống kê, kiểm kê đất đai cũng không thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, như: Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản; Đất mặt nước ven biển có rừng; Đất mặt nước ven biển có mục đích khác.

Ngoài ra, trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia còn có một số chỉ tiêu có tính không gian, như: Đất khu công

nghệ cao, Đất đô thị, Đất khu kinh tế. Các chỉ tiêu này không có trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường; tuy nhiên, các chỉ tiêu này là loại đất đa chức năng, gồm nhiều loại đất thành phần, cần phải thống kê chuyên đề theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm 35 chỉ tiêu; chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có 07 chỉ tiêu, gồm: khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn.

b) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có một số điểm khác so với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

- Với nhóm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, cơ bản phù hợp với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ thể hiện 38 loại đất; một số loại đất chi tiết trong thống kê, kiểm kê đất đai mà không ảnh hưởng lớn đến phương án quy hoạch cấp tỉnh thì không được diễn giải trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Ngoài ra, một số chỉ tiêu quan sát trong thống kê, kiểm kê đất đai cũng không thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, như: Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản; Đất mặt nước ven biển có rừng; Đất mặt nước ven biển có mục đích khác.

- Với nhóm chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn; đây là những chỉ tiêu không có trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng có tính chất không gian; trong mỗi chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng bao gồm nhiều loại đất trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất thống kê, kiểm kê đất đai, trong đó phần lớn diện tích đất là loại đất tạo lên tính chất của khu chức năng. Tuy không có trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất thống kê, kiểm kê đất đai nhưng một chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp tỉnh là loại đất cần phải thống kê chuyên đề, như: Khu dân cư nông thôn, Khu đô thị, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học.

c) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm 44 chỉ tiêu theo loại đất và 09 chỉ tiêu theo khu chức năng

So với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai, bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có một số điểm

giống và khác như sau:

- Với nhóm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, cơ bản phù hợp với bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Điểm khác ở đây là một số loại đất chi tiết trong thống kê, kiểm kê đất đai mà không ảnh hưởng lớn đến phương án quy hoạch thì không được diễn giải trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện mà chỉ thể hiện tổ hợp của các loại đất đó. Ngoài ra, một số chỉ tiêu quan sát trong thống kê, kiểm kê đất đai cũng không thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, như: Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản; Đất mặt nước ven biển có rừng; Đất mặt nước ven biển có mục đích khác.

- Nhóm chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn. Đây là những chỉ tiêu không có trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng có tính chất không gian; trong mỗi chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng bao gồm nhiều loại đất trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất thống kê, kiểm kê đất đai, trong đó phần lớn diện tích đất là loại đất tạo lên tính chất của khu chức năng.

2.3. THỰC TRẠNG VIỆC ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP QUA CÁC THỜI KỲ

2.3.1. Thời kỳ từ Luật Đất đai 1987 đến Luật Đất đai 1993

Trong giai đoạn này công tác quy hoạch sử dụng đất mới chỉ được triển khai thực hiện ở cấp xã nhằm đáp ứng yêu cầu của thực tiễn cuộc sống đòi hỏi cần tập trung giải quyết một số vấn đề cấp thiết như: Quy hoạch giao đất, bao gồm cả đất đang sản xuất và đất để khai hoang mở rộng diện tích (làm căn cứ để giao cấp đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); quy hoạch giãn dân (làm căn cứ để giao đất ở cho hộ nông dân). Đối với các cấp lãnh thổ hành chính lớn hơn (cấp huyện, tỉnh và cả nước) quy hoạch sử dụng đất chỉ được đề cập như phương hướng sử dụng tài nguyên đất, chủ yếu phục vụ cho phát triển nông, lâm nghiệp. Chính vì vậy, việc đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất chưa được quan tâm trong quá trình lập quy hoạch.

2.3.2. Thời kỳ từ Luật Đất đai 1993 đến Luật Đất đai 2003

Việc đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Đánh giá hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả sản xuất của đất đai, gồm: Hiệu quả sử dụng đất biểu thị mức độ khai thác sử dụng đất đai; hiệu quả sản xuất của đất đai biểu thị năng lực sản xuất hiện tại của việc sử dụng đất (phản ánh hiện

trạng sản xuất và hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất).

Việc đánh giá hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả sản xuất của đất đai được thực hiện trong quá trình phân tích đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất. Về mặt bản chất có thể hiểu đây chính là đánh giá kết quả của việc sử dụng đất theo phương án quy hoạch sử dụng đất của kỳ liền kề trước đó (kỳ trước của kỳ lập quy hoạch) song chưa phản ánh đầy đủ, chính xác kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của kỳ trước.

- Đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch sử dụng đất, trong đó ngoài việc đánh giá tính khả thi về mặt kỹ thuật, tính khả thi về tổ chức thực hiện quy hoạch thì việc đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở đánh giá tổng hợp 3 hiệu ích kinh tế - xã hội - môi trường, cụ thể:

+ 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...

+ 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 thoả 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 thoả 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”.

+ 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...

Trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch, căn cứ theo các mục tiêu khác nhau, khả năng và mức độ có thể đầu tư sẽ xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất khác nhau, thông qua việc 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 kinh tế, xã hội, môi trường theo các nội dung ở trên để lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý.

Trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất các cấp như đã nêu ở trên, việc đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất còn chưa được quan tâm đúng mức:

- Việc đánh giá hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả sản xuất của đất đai mới

chỉ tập trung vào 2 chỉ tiêu đó là (i) Hệ số sử dụng đất và (ii) Độ che phủ (chủ yếu mới chỉ tính được độ che phủ của rừng) song chỉ thể hiện ở góc độ đánh giá hiện trạng sử dụng đất, còn trong trường hợp nhìn nhận ở khía cạnh đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thì chưa có thông tin, số liệu để so sánh, đánh giá vì việc lập quy hoạch kỳ trước của thời kỳ này hầu hết còn chưa được thực hiện.

- Việc đánh giá hiệu ích kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch thời kỳ này thiên về sắp xếp các loại đất, xác định diện tích, cơ cấu các loại đất là chủ yếu mà chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường nhằm bảo đảm phát triển bền vững trong sử dụng đất. Trong các phương án quy hoạch cũng đã đề cập đến hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án, song việc đánh giá mới chỉ thể hiện thông qua việc tăng (giảm) so với hiện trạng của các chỉ tiêu như (i) Hệ số sử dụng đất, (ii) Độ che phủ (chủ yếu mới chỉ tính được độ che phủ của rừng) và (iii) Bình quân lương thực đầu người.

2.3.3. Thời kỳ từ Luật Đất đai 2003 đến Luật Đất đai 2013

a) Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia:

Việc đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý của việc sử dụng đất được thực hiện với các nội dung sau đây:

- Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất.
- Đánh giá tính hợp lý của việc sử dụng đất về các mặt: cơ cấu sử dụng đất; mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; 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.
- Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước: kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được Quốc hội quyết định; những mặt được, những mặt chưa được và nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.
- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường với các nội dung cụ thể như: Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ; 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; khả năng bảo đảm an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất; 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; 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; 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; 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; 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.

b) Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

Theo quy định, khi lập (hoặc điều chỉnh) quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (hoặc kỳ cuối) đối với cấp tỉnh không thực hiện việc đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý của việc sử dụng đất, còn đối với các nội dung đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước, đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường thì được thực hiện như sau:

- 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.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường: được thực hiện theo các nội dung tương tự như đối với cấp Quốc gia trừ nội dung 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 (không thực hiện nội dung này).

c) Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Về cơ bản, việc đánh giá được thực hiện tương tự như đối với cấp tỉnh, song về nội dung được quy định phù hợp với cấp huyện, trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất được xem xét khi đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước bao gồm chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ và chỉ tiêu do cấp huyện xác định.

- Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường chỉ bao gồm các nội dung, đó là:

+ Tác động đến phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch và dịch vụ.

+ 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.

+ 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.

+ 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.

+ 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.

2.3.4. Thời kỳ từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay

Thời kỳ này, các quy định về đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất được nhìn nhận dưới các góc độ sau đây:

- Sau khi phân tích hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước, tiến hành đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất với các nội dung:

+ Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất.

+ Đánh giá tính hợp lý của việc sử dụng đất về các mặt: cơ cấu sử dụng đất; mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; 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.

- Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước được thực hiện với các nội dung bao gồm:

+ Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước (đối với điều chỉnh quy hoạch thì đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu).

+ Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước (trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch thì đánh giá đối với việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu).

+ Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất kỳ tới (đối với điều chỉnh quy hoạch thì bài học kinh nghiệm được rút ra cho việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối).

- Việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường được thực hiện với các nội dung, đó là:

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh 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.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy

hoạch) sử dụng đất đối với việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc.

+ Đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

Về đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất, qua thực tiễn triển khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) cấp Quốc gia và cấp tỉnh cho thấy:

- Về đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất: Giai đoạn này, do thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) nên theo quy định không thực hiện nội dung đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất mà chỉ tiến hành phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất (đối với nội dung phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch).

- Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước, về cơ bản đã được thực hiện đầy đủ theo đúng các nội dung quy định cho từng cấp như đã nêu ở trên, song nhìn chung mới chỉ chú trọng đến việc xem xét, đánh giá kết quả thực hiện về mặt số lượng diện tích đất theo các chỉ tiêu sử dụng đất và phân tích lý do của việc thực hiện các chỉ tiêu đạt thấp hơn so với chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt, trong khi đa phần chưa chỉ ra được các nguyên nhân cụ thể dẫn đến kết quả thực hiện đạt thấp hoặc có phân tích nguyên nhân nhưng còn chung chung (như do vướng mắc trong giải phóng mặt bằng, thiếu vốn đầu tư, dự báo nhu cầu sử dụng chưa chính xác hay do thay đổi cách thức kiểm kê, thống kê đất đai...) và thường thiếu số liệu minh chứng khi đánh giá.

- Đối với việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường, về cơ bản các vấn đề đánh giá đã được đề cập khá đầy đủ các tiêu đề mục theo quy định, hướng dẫn, song phần lớn cũng chỉ chú trọng việc xác định hiệu quả kinh tế theo dự báo từ (i) kết quả thu chi từ đất (thông qua 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) và hiệu quả môi trường thông qua (ii) tỷ lệ che phủ rừng, trong khi các nội dung còn lại thường được đánh giá chung chung, trong đó:

+ Đối với nội dung đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực, ngoại trừ một số ít địa phương đã xác định được chỉ tiêu bình quân lương thực đầu người ở năm định hình quy hoạch với trị số cụ thể (kg/người), còn lại hầu hết chỉ đề cập đến việc giữ vững diện tích đất lúa nước, góp phần đảm bảo an ninh lương thực một cách chung chung, trong khi thiếu các số liệu về kết quả dự báo tổng sản lượng lương thực, bình quân lương thực đầu người (mức độ đảm bảo lương thực của địa phương, so sánh với hiện trạng) và mức độ đóng góp (tỷ

lệ %) để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia.

+ Về đánh tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh 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, phần lớn cũng chỉ nêu phương án đã đáp ứng được nhu cầu về đất ở với diện tích là bao nhiêu ha (ngoại trừ một số địa phương có chỉ ra cụ thể số hộ cần giải quyết đất ở trong kỳ quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch), trong khi cần thiết phải phân tích cụ thể theo phương án về số hộ có nhu cầu đất ở, diện tích đất để đáp ứng; số hộ hoặc tỷ lệ (%) số hộ bị ảnh hưởng do phải di dời chỗ ở và việc bố trí quỹ đất tái định cư; số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do mất đất sản xuất, do di chuyển chỗ ở và khả năng giải quyết việc làm (tỷ lệ % số lao động được bố trí việc làm mới, được hỗ trợ đào tạo nghề...).

+ Đối với nội dung đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng: Hầu hết chỉ phân tích chung chung như các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội được xây dựng hài hoà, đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế, thuận lợi cho việc ăn ở, đi lại, sinh hoạt, cải thiện và nâng cao đời sống văn hoá, tinh thần của nhân dân..., trong khi các chỉ tiêu đánh giá như tỷ lệ (%) đô thị hóa, tỷ lệ người dân được hưởng nước sạch, được sử dụng điện, bình quân diện tích đất văn hóa, thể dục - thể thao, y tế (hoặc số giường bệnh)/người dân, bình quân diện tích đất giáo dục - đào tạo/học sinh so với tiêu chuẩn còn chưa được đánh giá...

+ Đối với các nội dung về tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc, khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng, việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến các vấn đề này thường rất khái lược và định tính do thiếu các tiêu chí để đánh giá cũng như thiếu các tiêu chuẩn để so sánh.

2.4. THỰC TRẠNG VIỆC LỒNG GHÉP CÁC VẤN ĐỀ VỀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ

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

Để ứng xử với biến đổi khí hậu và nước biển dâng (BĐKH và NBD), các nhà khoa học trên thế giới nghiên cứu đề xuất 3 định hướng cơ bản là rút lui, thích nghi và ứng phó.

Thích nghi chỉ có thể áp dụng hiệu quả, mềm dẻo trong trường hợp biến động thiên nhiên thấp, nằm trong khả năng chịu đựng của con người và hoạt động kinh tế - xã hội, dù bất kỳ hoàn cảnh nào cũng có thể đảm bảo phát triển ổn định và cuộc sống an toàn. Nếu lũ ngày càng lớn hơn, hạn ngày càng khắc nghiệt hơn, nước biển dâng kèm theo mặn xâm nhập sâu hơn, chắc chắn vượt qua khỏi tầm thích nghi của con người và hoạt động kinh tế - xã hội bình

thường. Do vậy, giải pháp thích nghi chỉ được xem xét trong từng trường hợp, từng tiểu vùng và từng giai đoạn cụ thể.

Để đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững trước áp lực tăng dân số, phát triển kinh tế - xã hội và tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng, thì việc sử dụng đất phải theo nguyên tắc: khai thác, sử dụng quỹ đất đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao trên cơ sở phát triển theo chiều sâu, chiều cao, tận dụng không gian, bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, phát huy tiềm năng, nguồn lực về đất; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và môi trường sinh thái theo quy hoạch, kế hoạch của Nhà nước. Việc xây dựng định hướng sử dụng đất thích ứng với BĐKH và NBD được xác định dựa trên những quan điểm như sau:

- Định hướng sử dụng đất phải phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội, trên cơ sở khai thác tiềm năng đất đai gắn với BĐKH và NBD, làm cơ sở để chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản và các ngành liên quan.

- Chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, tăng cường quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường phải trên cơ sở phương thức quản lý tổng hợp và thống nhất, liên ngành, liên vùng. Vừa đáp ứng yêu cầu trước mắt, vừa bảo đảm lợi ích lâu dài, trong đó lợi ích lâu dài là cơ bản. Vừa bảo đảm toàn diện, vừa phải có trọng tâm, trọng điểm; có bước đi phù hợp trong từng giai đoạn; dựa vào nội lực là chính, đồng thời phát huy hiệu quả nguồn lực hỗ trợ và kinh nghiệm quốc tế. Chủ động phòng, chống, hạn chế tác động của triều cường, ngập lụt, xâm nhập mặn do nước biển dâng đối với vùng ven biển.

- Thực hiện phân vùng chức năng dựa trên đặc tính sinh thái, tiềm năng tài nguyên và thích ứng với biến đổi khí hậu làm căn cứ để lập quy hoạch phát triển; quy hoạch không gian biển gắn với không gian phát triển trên đất liền; lồng ghép mục tiêu ứng phó với biến đổi khí hậu, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường trong quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực và quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

- Định hướng sử dụng đất được xem xét trong bối cảnh phát triển tài nguyên nước ở thượng lưu và vùng lân cận; kết hợp hài hòa giữa giải pháp công trình và phi công trình, đồng thời với việc tăng cường và thực hiện tốt công tác phòng, chống và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với BĐKH và NBD.

- Chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên địa bàn của vùng phải phù hợp với điều kiện của BĐKH và NBD, đặc điểm sinh thái các tiểu vùng và địa phương; tận dụng các cơ hội để phát triển nông nghiệp bền vững.

- Duy trì và bảo vệ nghiêm ngặt diện tích đất trồng lúa cần thiết để bảo đảm an ninh lương thực quốc gia; đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, khu bảo tồn thiên nhiên và đất di tích danh thắng nhằm bảo vệ cảnh quan môi trường, đa dạng sinh học và phát triển bền vững. Quy hoạch phát triển rừng phòng hộ ven

biển, bảo đảm khai thác hiệu quả các loại rừng để duy trì và nâng cao khả năng phòng chống thiên tai, chống sa mạc hóa, xâm thực, suy thoái đất; tăng cường bảo vệ, quản lý và phát triển rừng ngập mặn, các hệ sinh thái đất ngập nước.

- Khai thác hiệu quả và phát triển quỹ đất theo hướng khai hoang, lấn biển mở rộng diện tích đất ở những nơi có điều kiện; áp dụng thành tựu khoa học kỹ thuật trong việc sử dụng cải tạo, bồi bổ, bảo vệ, làm tăng độ phì của đất để nâng cao hiệu quả kinh tế đầu tư trên đất.

- Đảm bảo hợp lý quỹ đất đáp ứng nhu cầu xây dựng đô thị, khu dân cư nông thôn, phát triển công nghiệp, dịch vụ và kết cấu hạ tầng trong quá trình thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; đồng thời chủ động phòng tránh, thích ứng và giảm nhẹ tác động của BĐKH, NBD trong tương lai.

- Cải tạo, nâng cấp, tu bổ và xây mới các công trình thủy lợi, hệ thống đê sông, đê biển trong vùng, bảo đảm ứng phó hiệu quả với lũ lụt, hạn hán, nước biển dâng, xâm nhập mặn trong điều kiện BĐKH và NBD. Chú trọng phát triển các công trình quy mô lớn, đa mục tiêu, khu chứa nước, vùng đệm, vành đai xanh.

Xu thế chung của thế giới hiện nay là ứng phó ngày càng chủ động hơn, quyết liệt hơn với BĐKH và NBD. Chủ động ứng phó hiệu quả với BĐKH và NBD bằng các giải pháp tích cực nhất, trong khả năng kinh tế, kỹ thuật, xã hội và môi trường cho phép; kết hợp với các giải pháp phi công trình để bố trí từng vùng, từng giai đoạn, từng lĩnh vực hoạt động vừa ứng phó, vừa thích nghi một cách chủ động nhất.

2.4.2. Nguyên tắc lồng ghép các vấn đề về BĐKH

Việc lồng ghép vấn đề BĐKH vào trong các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội có nguồn gốc từ yêu cầu phát triển bền vững. Yêu cầu phát triển bền vững được coi là mục đích quan trọng nhất và cốt lõi cần được đảm bảo bởi bất kỳ mô hình phát triển kinh tế nào trên thế giới. Theo Ủy ban thế giới về môi trường phát triển, phát triển bền vững được định nghĩa “là sự phát triển nhằm đáp ứng những nhu cầu hiện tại, nhưng không gây trở ngại cho việc đáp ứng các nhu cầu của các thế hệ tương lai”⁶.

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu hiện nay, phát triển bền vững có thể được hiểu là yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội phải gắn liền với trách nhiệm bảo vệ và sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên thiên nhiên, có tính đến các tác động trung và dài hạn của biến đổi khí hậu.

Để đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, việc lồng ghép vấn đề biến đổi khí hậu phải đảm bảo nguyên tắc sau:

a) Nguyên tắc phòng ngừa:

Việc lồng ghép vấn đề BĐKH vào kế hoạch phát triển kinh tế xã hội là nhằm tăng cường khả năng thích ứng, giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực

⁶Nguồn: Ủy ban thế giới về môi trường phát triển, phát triển bền vững

của biến đổi khí hậu tới hoạt động phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội;

b) Nguyên tắc chủ động:

Yếu tố biến đổi khí hậu phải được xem xét, lồng ghép trong tất cả các bước của quy trình xây dựng kế hoạch. Các vấn đề liên quan tới biến đổi khí hậu phải được xem xét kỹ lưỡng trong quá trình hoạch định chính sách.

c) Nguyên tắc phối hợp liên ngành, liên vùng:

- Coi phát triển bền vững là định hướng chính trong công tác lập kế hoạch;

- Việc lồng ghép biến đổi khí hậu phải đảm bảo sự đồng bộ về khung pháp lý giữa các ngành, đồng bộ trong chiến lược các ngành, sự phối hợp về thời gian và thực hiện cùng những can thiệp chính trị;

- Coi việc hợp tác, phối hợp và hỗ trợ thực hiện như nguyên tắc hướng dẫn lập kế hoạch ở các cấp độ khác nhau của quá trình ra quyết định;

- Có sự tham gia của các bên liên quan (tổ chức/cá nhân, các tổ chức phi chính phủ) trong quá trình xây dựng quyết định;

- Tham vấn ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học.

Theo Claire Ireland, tích hợp biến đổi khí hậu là đưa những quan ngại về biến đổi khí hậu vào những quyết định của tổ chức chịu trách nhiệm xây dựng chính sách, quyết định kế hoạch, đầu tư và kế hoạch hành động của quốc gia, địa phương và các khu vực. Quá trình tích hợp cần phải xem xét các vấn đề liên quan tới BDKH sớm nhất có thể trong quá trình hoạch định chính sách, nhằm đạt được các mục tiêu:

- Không làm trầm trọng vấn đề BDKH mà cần dựa vào các chính sách quốc gia;

- Thấy được các bằng chứng liên quan tức là cần phân tích những rủi ro do BDKH gây ra đối với thành công của chương trình/dự án và thay đổi thiết kế/ thực hiện dự án;

- Tối đa hóa thích nghi: đảm bảo đầu tư tăng khả năng thích ứng và chống chịu với BDKH./.

2.4.3. Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Thời kỳ Luật Đất đai 1987

Luật Đất đai năm 1987 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VIII, kỳ họp thứ 2, thông qua ngày 29 tháng 12 năm 1987.

Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ này được thể hiện thông qua các chỉ tiêu sử dụng đất. Theo Thông tư số 106/QHKH-RĐ ngày 15 tháng 4 năm 1991 của Tổng cục

Quản lý ruộng đất hướng dẫn trình tự, nội dung lập quy hoạch phân bổ đất đai theo quy định của Luật Đất đai 1987, trong đó quy định các chỉ sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thống nhất cho các cấp (quốc gia, tỉnh, huyện và xã). Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện qua các chỉ tiêu sử dụng đất, bao gồm: Đất rừng tự nhiên (gồm: đất có rừng sản xuất, đất có rừng phòng hộ, đất có rừng đặc dụng); Đất đồi núi chưa sử dụng; Sông suối và Núi đá không có rừng cây.

b) Thời kỳ Luật Đất đai 1993 và Luật Đất đai 2003

Luật Đất đai năm 1993 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ ba thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993 (thay thế Luật Đất đai 1987) và được sửa đổi, bổ sung vào các năm 1998 và 2001.

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003 (thay thế Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung một số điều năm 1998, 2001).

Cũng như thời kỳ Luật Đất đai 1987, thời kỳ này các chỉ sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thống nhất cho các cấp (quốc gia, tỉnh, huyện và xã). Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện qua các chỉ tiêu sử dụng đất như: Nhóm đất lâm nghiệp (gồm các loại: Đất có rừng tự nhiên sản xuất, Đất có rừng tự nhiên phòng hộ, có rừng tự nhiên đặc dụng, Đất có rừng trồng phòng hộ và Đất có rừng trồng đặc dụng); Nhóm đất chuyên dùng (đất có mặt nước chuyên dùng); Nhóm đất chưa sử dụng (gồm: Đất đồi núi chưa sử dụng, Sông suối, Núi đá không có rừng cây).

c) Thời kỳ Luật Đất đai 2013

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, thời kỳ này không còn quy hoạch sử dụng đất cấp xã đứng độc lập mà được lồng ghép vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa quy định một cách đầy đủ, rõ ràng trong pháp luật đất đai thời kỳ này. Nghiên cứu nội dung và các chỉ sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ này nhóm nghiên cứu tổng hợp được một số quy định có liên quan đến việc lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

- Về nội dung quy hoạch sử dụng đất: pháp luật đất đai thời kỳ này quy định nội dung có tính chất lồng ghép các vấn đề về biến đổi khí hậu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như: trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất, như: phân tích, đánh giá về nước biển dâng, xâm nhập mặn; phân tích, đánh giá về sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất [10]. Đồng thời pháp luật đất đai thời kỳ này đã quy định phải đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên;

yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ[10].

- Về chỉ tiêu sử dụng đất: pháp luật đất đai thời kỳ này quy định trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện phải xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng[20].

Đối với cấp huyện: Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

Nghiên cứu các chỉ sử dụng đất (do cấp huyện xác định theo thẩm quyền) trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ này nhóm nghiên cứu tổng hợp được một số chỉ tiêu sử dụng đất có liên quan đến các vấn đề về biến đổi khí hậu gồm: đất phát triển hạ tầng cấp huyện và một số chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, như: khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

Đất phát triển hạ tầng cấp huyện, trong đó có các hồ thủy điện, hồ thủy lợi có những ảnh hưởng lớn đến biến đổi khí hậu. Hồ thủy điện, hồ thủy lợi trong chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tuy có quy mô không lớn song có vai trò rất lớn trong việc tạo lên tiểu khí hậu trong một tiểu vùng nhất định, chính vì vậy việc quy hoạch sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng cần phải được nghiên cứu tính toán để đưa ra phương án sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng sao cho hạn chế ảnh hưởng tiêu cực và phát huy, tận dụng được những tác động tích cực của biến đổi khí hậu để sử dụng quỹ đất trong vùng có hiệu quả cao nhất.

Các chỉ tiêu sử dụng đất như: khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất có mối liên hệ chặt chẽ với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Đây là các chỉ tiêu theo khu chức năng nên trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải khoanh định được trên bản đồ và ngoài thực địa, phải xác định được tỷ lệ đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất trong tổng diện tích đất của khu chức năng đảm bảo được chức năng của rừng là chính, đảm bảo được vai trò phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ ven biển, giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, bảo vệ môi trường sinh thái, góp phần phòng chống tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu và nước biển dâng. Việc khai thác sử dụng các loại đất trong các khu chức

năng này phải tuân thủ giữ được tỷ lệ đất rừng theo quy định.

Đôi với các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng như: khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn, việc quy hoạch xác định các chỉ tiêu này là một trong các giải pháp để phòng ngừa và thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Phần lớn các khu du lịch được khai thác từ cảnh quan thiên nhiên nên việc quy hoạch xác định các khu du lịch sẽ ngăn chặn được những tác động xấu vào môi trường, cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện cho việc khai thác sử dụng hiệu quả cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường, phát triển kinh tế - xã hội.

2.5. ĐÁNH GIÁ VỀ NHỮNG MẶT ĐƯỢC, TỒN TẠI, HẠN CHẾ CỦA CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QUA CÁC THỜI KỲ

2.5.1. Kết quả đạt được

Từ khi có Luật Đất đai đầu tiên (Luật Đất đai 1987) ra đời đến nay, cùng với sự hoàn thiện của pháp luật đất đai qua các thời kỳ thì các quy định về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất ngày càng được chỉnh sửa, bổ sung và không ngừng đổi mới, hoàn thiện. Từ ngày đầu sơ khai, các quy định pháp luật về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất từ chỗ rất khái quát, đơn giản, nay đã có quy định cụ thể về nội dung, quy trình lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, về chỉ tiêu về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất...

Hệ thống những quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng và công tác quản lý đất đai, quản lý kinh tế - xã hội nói chung.

Thời kỳ từ Luật Đất đai 1998 đến Luật Đất đai 2003: Các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định thống nhất với chỉ tiêu kiểm kê đất đai. Do vậy, việc điều tra cơ bản và phân tích đánh giá về hiện trạng và quy hoạch đất đai gặp thuận lợi; các tư liệu, tài liệu, bản đồ của quá trình kiểm kê đất đai được kế thừa để sử dụng cho công tác quy hoạch sử dụng đất được đơn giản, thuận tiện và tiết kiệm chi phí trong quá trình xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất; Chỉ tiêu sử dụng đất được quy định chung cho các cấp hành chính (cả nước, tỉnh, huyện, xã) với cả loại chỉ tiêu và số lượng chỉ tiêu. Như vậy sẽ tạo ra sự liên tục từ trên xuống dưới đối với phương án sử dụng đất.

Thời kỳ từ Luật Đất đai 2003 đến Luật Đất đai 2013: Đã làm rõ được phạm vi quy hoạch sử dụng đất của từng cấp phải thể hiện; quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất của từng cấp quốc gia, tỉnh, huyện và xã theo hướng quy hoạch sử dụng đất cấp trên chỉ xác các chỉ tiêu sử dụng đất mang tính định hướng, quan trọng (phần cứng), phần còn lại (phần mềm) giao cho Ủy ban nhân dân cấp dưới xem xét, quyết định một cách linh hoạt cho phù hợp với yêu cầu

quản lý của từng cấp hành chính, đồng thời đã tạo điều kiện làm tăng tính chủ động cho địa phương trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường; khắc phục được sự trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch giữa các cấp (đặc biệt đối với quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia).

Đã thể chế rõ quan điểm không chế, bảo vệ chặt chẽ diện tích đất trồng lúa vì mục tiêu an ninh lương thực quốc gia; bảo vệ đất có rừng vì mục tiêu bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường; đảm bảo quỹ đất quốc phòng, an ninh nhằm bảo vệ vững chắc Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa; kiểm soát việc phát triển công nghiệp, đô thị; kiểm soát việc phát triển các mục đích sử dụng đất có nguy cơ gây ô nhiễm; bảo tồn, bảo vệ các di tích, danh thắng đã được xếp hạng của đất nước.

Hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất được hình thành chủ yếu dựa trên các chỉ tiêu thống kê đất đai theo mục đích sử dụng, tuy nhiên đã có khái quát hóa, không chia nhỏ như trước đây nhằm hạn chế mức độ chi tiết của chỉ tiêu và số lượng chỉ tiêu để thuận lợi hơn trong việc tổ chức thực hiện, đồng thời tạo điều kiện để người sử dụng đất và các bên có liên quan thực hiện các chuyển dịch đất đai một cách linh động theo cơ chế thị trường.

Một số chỉ tiêu sử dụng đất không gian sử dụng (đất đô thị, đất khu dân cư, đất khu bảo tồn thiên nhiên, đất khu du lịch,...) đã được quy định để có chế độ quản lý phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai và các pháp luật khác có liên quan.

Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp xã: là cấp cuối cùng của hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính nên các chỉ tiêu sử dụng đất do cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện xác định sẽ được phân bổ và thể hiện cụ thể ở cấp này. Theo quy định của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cấp xã bao gồm: Diện tích, vị trí các loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (bao gồm cả chỉ tiêu sử dụng đất do cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện); Diện tích, vị trí các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã.

Thời kỳ từ Luật Đất đai 2013 đến nay: Chỉ tiêu sử dụng đất ở mỗi cấp hành chính khác nhau theo hướng chi tiết dần từ vĩ mô xuống cấp vi mô, tăng tính liên kết vùng trong sử dụng đất; khắc phục được tình trạng trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các cấp; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, tính chi tiết cụ thể của quy hoạch sử dụng đất cấp dưới, tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong hoạch định phương án sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm 21 chỉ tiêu, tập trung vào các loại đất mang tính chiến lược tầm quốc gia; như: Nhu cầu đất đai cho mục đích nông nghiệp và mục đích phi nông nghiệp trên phạm vi cả nước; diện tích đất trồng lúa nước cần phải bảo vệ nghiêm ngặt trên phạm vi cả nước đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương

thực; diện tích rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, đất khu bảo tồn thiên nhiên cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ cảnh quan, môi trường; diện tích đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh của cả nước; diện tích đất để phát triển khu công nghiệp, đất đô thị, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích, danh thắng và đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại trên phạm vi cả nước.

- Về chỉ tiêu sử dụng đất: Pháp luật đất đai thời kỳ này quy định trong quy hoạch sử dụng đất phải xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng[20] (đối với cấp tỉnh, cấp huyện). Việc quy định có chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế của từng khu vực đặc thù; bảo vệ và phát triển bền vững nguồn tài nguyên đất đai trước yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; đồng thời đảm bảo sử dụng đất hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Các chỉ tiêu sử dụng đất có liên quan đến các vấn đề về biến đổi khí hậu gồm: một số chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, như: khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn; Đất phát triển hạ tầng, trong đó có các hồ thủy điện, hồ thủy lợi có những ảnh hưởng lớn đến biến đổi khí hậu. Hồ thủy điện, hồ thủy lợi có vai trò rất lớn trong việc tạo lên tiểu khí hậu trong một tiểu vùng nhất định, chính vì vậy việc quy hoạch sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng cần phải được nghiên cứu tính toán để đưa ra phương án sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng sao cho hạn chế ảnh hưởng tiêu cực và phát huy, tận dụng được những tác động tích cực của biến đổi khí hậu để sử dụng quỹ đất trong vùng có hiệu quả cao nhất.

Các chỉ tiêu sử dụng đất như: đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất có mối liên hệ chặt chẽ với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Đây là các chỉ tiêu theo khu chức năng nên trong quy hoạch sử dụng đất phải khoanh định được trên bản đồ và ngoài thực địa, phải xác định được tỷ lệ đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất trong tổng diện tích đất của khu chức năng đảm bảo được chức năng của rừng là chính, đảm bảo được vai trò phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ ven biển, giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, bảo vệ môi trường sinh thái, góp phần phòng chống tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu và nước biển dâng. Việc khai thác sử dụng các loại đất trong các khu chức năng này phải tuân thủ giữ được tỷ lệ đất rừng theo quy định.

Đối với các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng như: khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn, việc quy hoạch xác định các chỉ tiêu này là một trong các giải pháp để phòng ngừa và thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Phần lớn các khu du lịch được khai thác từ cảnh quan thiên nhiên nên việc quy hoạch xác định các khu du lịch sẽ ngăn chặn được những tác động xấu vào môi trường, cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện cho việc khai thác sử dụng hiệu

2.5.2. Một số tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những ưu điểm, các quy định pháp luật về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất vẫn còn một số tồn tại, hạn chế, cần phải được tiếp tục nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung, đổi mới, hoàn thiện.

- Những quy định về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý trong điều kiện nền kinh tế thị trường, hội nhập kinh tế quốc tế.

- Vẫn còn thiếu một số quy định, hướng dẫn triển khai như định mức sử dụng đất, bố trí kinh phí lập và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tiêu chí thẩm định, hướng dẫn công khai.

- Thời kỳ từ Luật Đất đai năm 2003 đến nay, mặc dù đã được đổi mới, khắc phục những tồn tại, tuy nhiên ở một số nơi vẫn còn tình trạng chưa đồng bộ, chưa có sự thống nhất giữa các quy hoạch, nguyên nhân là do sự phối hợp giữa các Bộ, ngành và địa phương trong công tác lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhìn chung còn chưa tốt.

- Hệ thống các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa rõ ràng, chưa hoàn thiện, mang tính thống kê thống hợp, tính quản lý sử dụng lý thấp[28]; một số chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng đất như đất đô thị, đất khu dân cư nông thôn, đất khu bảo tồn thiên nhiên, đất khu du lịch,... đã được quy định và áp dụng trong quy hoạch sử dụng đất nhưng trong quy định về chỉ tiêu thống kê đất đai lại chưa có nên khó khả thi trong thực hiện.

- **Pháp luật đất đai chưa quy định tiêu chí (đặc biệt là tiêu chí định lượng) đối với chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng nên việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng còn lúng túng, thiếu tính thống nhất trong toàn quốc nên việc khai thác lợi thế của khu chức năng sử dụng đất chưa phát huy được hiệu quả cao.**

- Công tác điều tra cơ bản chưa quy định trách nhiệm đầy đủ cho các cơ quan, tổ chức, các cấp, các ngành có liên quan trong quy trình, đặc biệt là việc đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và các địa phương nên tính đầy đủ, toàn diện của dữ liệu đầu vào còn hạn chế, ảnh hưởng đến độ tin cậy, tính khả thi của phương án quy hoạch.

- Nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quy định đầy đủ, rõ ràng trong quy trình nên công tác thẩm định còn mang tính hình thức, chưa có phương pháp khoa học, chỉ được thực hiện trong phòng, trên cơ sở báo cáo của cấp dưới và các cơ quan tư vấn, mà chưa có sự kiểm tra ngoài thực địa; dẫn đến chất lượng thẩm định còn hạn chế, phương án quy hoạch được duyệt thiếu tính khả thi, khó thực hiện.

- Nội dung công việc của hạng mục xây dựng phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quy định chi tiết trong quy trình nên việc tính toán,

xác định các chỉ tiêu sử dụng đất còn lúng túng (đặc biệt đối với một số tư vấn còn ít kinh nghiệm). Điều này đã dẫn đến phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch cấp trên và tình hình thực tế của địa phương.

- Quy định việc tham gia ý kiến của người dân vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tuy đã có nhiều cải tiến, đổi mới song vẫn chưa có quy định chi tiết, cụ thể trong quy trình về nội dung, phương pháp nên việc lấy ý kiến người dân ở một số địa phương chưa được thực chất, thực tế việc lấy ý kiến nhân dân mới ở mức độ bước đầu. Một số nơi thực hiện chưa đúng và chưa đầy đủ theo quy định về quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dẫn đến việc chưa đảm bảo tính dân chủ, công khai và chưa huy động được sự tham gia của người dân, thậm chí chưa có sự đóng góp của những cơ quan có liên quan, những người có trách nhiệm, do đó chất lượng của phương án quy hoạch bị ảnh hưởng, phương án quy hoạch được duyệt thiếu tính khả thi, khó đi vào thực tiễn.

- Công tác công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đã có quy định nhưng chưa hướng dẫn chi tiết, cụ thể về nội dung trong quy trình nên trong quá trình thực hiện còn gặp một số khó khăn, như thiếu nguồn kinh phí để triển khai các công việc; lúng túng trong việc áp dụng phương pháp, công nghệ công bố công khai quy hoạch sử dụng đất... Do vậy, việc tiếp cận và hiểu biết của người dân đối với phương án quy hoạch sử dụng đất còn hạn chế, gây khó khăn trong thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2.6. VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT Ở CÁC CẤP QUA CÁC THỜI KỲ.

2.6.1. Thời kỳ từ Luật đất đai 1987 Luật Đất đai năm 2003

Thực hiện Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành Luật, Chính phủ đã chỉ đạo lập Quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2010; đồng thời chỉ đạo các địa phương lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 các cấp (tỉnh, huyện và xã).

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 của cả nước và đã được Quốc hội Khóa XI, Kỳ họp thứ 5 thông qua theo Nghị quyết số 29/2004/QH11 ngày 15 tháng 6 năm 2004; Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006-2010) của cả nước đã được Quốc hội Khóa XI, Kỳ họp thứ 9 thông qua tại Nghị quyết số 57/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006.

Nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ 2001 - 2010, Quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2010 được Chính phủ chỉ đạo xây dựng dựa trên các quan điểm [12]:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở để thực hiện việc kế hoạch hoá quá trình chuyển dịch cơ cấu sử dụng quỹ đất đồng bộ với quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu đầu tư, tạo bước đi hợp lý cho quá trình chuyển

dịch cơ cấu kinh tế trong giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

- Sử dụng quỹ đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và bền vững; sử dụng đúng tiềm năng quỹ đất kết hợp với phát triển quỹ đất theo hướng làm tăng độ phì của đất; khai hoang, lấn biển mở rộng diện tích đất; nâng cao hiệu quả kinh tế đầu tư trên đất; bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học và tạo hệ sinh thái bền vững.

- Bảo vệ diện tích đất lúa nước hợp lý để đảm bảo an ninh lương thực; đảm bảo diện tích phủ rừng ở mức độ cần thiết để bảo vệ môi trường, đặc biệt phải bảo vệ chặt chẽ diện tích đất rừng phòng hộ đầu nguồn và rừng đặc dụng.

- Tạo điều kiện thuận lợi để nông dân chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo hướng nâng cao hiệu quả sản xuất hàng hoá; khuyến khích sử dụng đất vào mục đích có hiệu quả kinh tế cao như nuôi trồng thủy sản; quy hoạch lại các vùng nguyên liệu cho công nghiệp; tạo điều kiện để hộ gia đình nông dân tích tụ đất đai theo quy hoạch nhằm phát triển qui mô sản xuất, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn.

- Sử dụng quỹ đất hợp lý để xây dựng các khu công nghiệp, dịch vụ; chỉnh trang các khu dân cư hiện có, xây dựng các khu dân cư mới hiện đại; phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật song song với phát triển cơ sở hạ tầng xã hội về văn hoá, y tế, thể dục - thể thao, giáo dục - đào tạo, khoa học - công nghệ, đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước.

- Bố trí đủ quỹ đất cho mục đích an ninh, quốc phòng kết hợp với kinh tế và kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng, đặc biệt ở các vùng biên giới, hải đảo, vùng ít dân nhưng nhiều đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh: có 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 được Chính phủ xét duyệt.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: có 616/686 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 (chiếm 89,8%).

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã: có 8.706/10.815 xã, phường, thị trấn hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 (đạt 80,50%).

2.6.2. Thời kỳ từ Luật đất đai 2003 đến nay

Thời kỳ này công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được triển khai khá đồng bộ ở các cấp, trong đó đã chú trọng đến việc phân định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất các cấp theo hướng quy hoạch cấp dưới chi tiết, cụ thể hơn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng và công tác quản lý đất đai trên địa bàn

lãnh việc.

2.6.2.1. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ 2011 - 2020; với mục tiêu: Đáp ứng yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội (giao thông, thủy lợi, văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao,...), công nghiệp và đô thị để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, bảo đảm an ninh, quốc phòng và an sinh xã hội; Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia; Bảo vệ môi trường sinh thái, phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu. Chính phủ đã tổ chức lập và trình Quốc hội khoá XIII, Kỳ họp thứ hai thông qua Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp quốc gia tại Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2011.

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương[21]:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh: sau khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 17/2011/QH13, Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho từng tỉnh, thành phố và cho mục đích quốc phòng, an ninh tại Công văn số 23/CP-KTN. Trên cơ sở đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) cấp tỉnh. Trong quá trình thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên cơ sở chỉ tiêu đất trồng lúa đã được Chính phủ phân bổ, xác định cụ thể diện tích đất trồng lúa đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã đảm bảo giữ chỉ tiêu đất trồng lúa theo đúng Nghị quyết của Quốc hội.

Kết quả tổng hợp từ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định diện tích đất trồng lúa quy hoạch đến năm 2020 là 3.818.500 ha, cao hơn 6.100 ha so với chỉ tiêu quy hoạch cấp quốc gia theo Nghị quyết của Quốc hội, trong đó đất chuyên trồng lúa nước là 3.230.800 ha, cao hơn 8.900 ha. 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015).

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: đã có 26/692 đơn vị hành chính cấp huyện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 3,76%); có 643/692 đơn vị hành chính cấp huyện đang triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 92,92%); còn lại 23/692 đơn vị hành chính cấp huyện chưa triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 3,32%).

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã: đã có 4.652/10.666 đơn vị hành chính cấp xã được cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 43,62%); có 4.265/10.666 đơn vị hành chính cấp xã đang triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 39,99%); còn lại 1.749/10.666 đơn vị hành chính cấp xã chưa triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chiếm 16,40%).

2.2.2.2. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thực hiện quy định của pháp luật đất đai; Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ; Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức lập và trình Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp quốc gia và đã được Quốc hội thông qua tại Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09 tháng 4 năm 2016, Thủ tướng Chính phủ đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 cấp quốc gia cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an (Công văn số 1927/TTg-KTN ngày 02 tháng 11 năm 2016).

Về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp tỉnh: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu báo cáo Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 08/CT-TTg; đồng thời Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành các văn bản: Công văn số 187/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 21 tháng 01 năm 2015, Công văn số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16 tháng 10 năm 2015, Công văn số 515/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 20 tháng 4 năm 2016, Công văn số 2309/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 16 tháng 11 năm chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các địa phương điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được Chính phủ ban hành nghị quyết phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp tỉnh.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được các địa phương triển khai thực hiện theo quy định của Luật đất đai 2013 làm căn cứ pháp lý khi thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình dự án quốc phòng, an ninh, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Thực hiện quy định của pháp luật đất đai về việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, từ năm 2015 đến nay Tổng cục Quản lý đất đai đã tham mưu báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành các văn bản đôn đốc, hướng dẫn lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện⁷ gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở đó, các địa phương đã tổ chức triển khai lập và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, làm căn cứ pháp lý khi thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

2.6.3. Việc triển khai thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được ở một số địa phương

⁷ Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành các công văn: số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16 tháng 10 năm 2015, số 3221/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 05 tháng 8 năm 2016, số 3221/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 05 tháng 8 năm 2016.

2.6.3.1. Tỉnh Vĩnh Phúc

Ngay sau khi tái lập tỉnh ngày 01/01/1997, ngành Tài nguyên và Môi trường đó tích cực tham mưu cho UBND các cấp quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt.

Quy hoạch sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 1999-2010 được xây dựng ngay từ năm 1997 và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-TTg ngày 15/8/2000. Do điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu sử dụng đất nên cuối năm 2004 đầu năm 2005, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh đến năm 2010 và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 15/2006/NQ-CP ngày 18/6/2006.

Thực hiện Luật Đất đai, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã tiến hành lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) tỉnh Vĩnh Phúc nhằm đáp ứng nhu cầu đất cho các ngành, lĩnh vực, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020 của tỉnh, đồng thời đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) tỉnh Vĩnh Phúc đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-CP ngày 28/3/2013.

Thực hiện Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hàng năm UBND tỉnh đã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cho 9/9 huyện, thành, thị trên địa bàn tỉnh.

2.6.3.2. Tỉnh Nam Định

Trước khi có Luật đất đai năm 2003, thực hiện Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01/10/2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai; Thông tư 1842 của Tổng cục địa chính. UBND tỉnh đã ban hành Chỉ thị số 43/CT-UBND và tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2001- 2010 ở cả 3 cấp tỉnh, huyện, xã.

- Cấp tỉnh: Quy hoạch sử dụng đất tỉnh Nam Định thời kỳ 2001- 2010 được xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-TTg ngày 01/10/2002. Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2001-2005 tỉnh Nam Định đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 854/QĐ-TTg ngày 27/9/2002. Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2006 - 2010 của tỉnh Nam Định đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 14/2007/NQ-CP ngày 27/2/2007.

- Cấp huyện: UBND tỉnh đã có 2 văn bản (Số 57/VP3 ngày 12/5/2005; Số 195/VP3 ngày 03/10/2006) hướng dẫn và đôn đốc các huyện, thành phố tổ chức chỉ đạo rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và lập kế hoạch

sử dụng đất 5 năm 2006-2010. Năm 2007 UBND tỉnh đã phê duyệt hồ sơ quy hoạch điều chỉnh, bổ sung đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2006 - 2010 cho 9 huyện và thành phố Nam Định.

- Cấp xã: Toàn tỉnh có tổng số 229 xã, phường, thị trấn. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 đã được phê duyệt 189/189 xã thuộc 9 huyện và 13/15 thị trấn. Còn lại 2 thị trấn (Nam Giang, Mỹ Lộc) lập quy hoạch xây dựng trong đó có quy hoạch sử dụng đất. Riêng TP Nam Định: (Gồm 20 phường và 5 xã) đã triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng trong đó có quy hoạch sử dụng đất tại 20 phường, 5 xã ngoại thành đã xây dựng quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2001-2010 (không điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 2006-2010).

Như vậy hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2001-2005) tỉnh Nam Định của cả 3 cấp đã được lập và phê duyệt xong từ năm 2001 đến năm 2003. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006-2010) tỉnh Nam Định đã được triển khai thực hiện từ năm 2006, đã hoàn thành ở 3 cấp (tỉnh, huyện, xã) trình các cấp phê duyệt theo đúng quy định.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 02/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 2778/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 04/8/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015). UBND tỉnh Nam Định đã có Chỉ thị số 16/2009/CT-UBND ngày 25/9/2009 của UBND tỉnh Nam Định về việc kiểm kê đất đai năm 2010, lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) trên địa bàn tỉnh. Kết quả thực hiện:

- Cấp tỉnh: Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011- 2015) của tỉnh được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 09/01/2013 (Nam Định là một trong 5 tỉnh đầu tiên trong cả nước được Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất). UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải toàn văn Nghị quyết 15/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ và Báo cáo thuyết minh, bản đồ quy hoạch sử dụng đất lên website của tỉnh, website của Sở Tài nguyên và Môi trường và biên tập Bản đồ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 tỷ lệ 1/50.000, công khai tại trụ sở Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định.

- Cấp huyện: Tỉnh Nam Định có 10 đơn vị hành chính cấp huyện (Gồm 1 thành phố và 9 huyện), quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) đã được UBND tỉnh phê duyệt vào tháng 6 năm 2013 và đã được UBND các huyện công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định Luật đất đai.

- Cấp xã: Có 20/20 phường của Nam Định thực hiện xây dựng báo cáo quy hoạch xây dựng chi tiết đô thị, không thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất.

Còn lại 209 xã, thị trấn lập báo cáo Quy hoạch sử dụng đất. Số xã đã được xét duyệt quy hoạch 194/194 xã. Còn lại 15 thị trấn do hoàn thành sau ngày 01/7/2014 (thời điểm Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) nên không phê duyệt được vì Luật Đất đai 2013 bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

Giai đoạn từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay

- Cấp tỉnh: Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT, căn cứ phân khai của Chính phủ về các chỉ tiêu sử dụng đất của cấp quốc gia cho tỉnh Nam Định, UBND tỉnh Nam Định đã chỉ đạo hoàn thiện báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh Nam Định. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016- 2020) của tỉnh đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 135/NQ-CP ngày 26/12/2017.

- Cấp huyện: 10/10 huyện, thành phố đã hoàn thiện xong báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và được UBND tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các công văn hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục quản lý đất đai, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của 10 huyện và thành phố đã được UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định, đảm bảo căn cứ pháp lý khi thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

2.6.3.3. Tỉnh Phú Yên

Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai năm 1987 trên địa bàn Tỉnh chưa tổ chức thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các cấp (tỉnh, huyện, xã)

Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai năm 1993: xác định quy hoạch sử dụng đất nhằm phục vụ thiết thực cho quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Phú Yên đã tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2001 - 2010, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 347/QĐ-TTg ngày 26/3/2001; Kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2001-2005 tỉnh Phú Yên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-TTg ngày 30/12/2002. Qua giai đoạn 05 năm tổ chức thực hiện, trước những yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội, năm 2006 Phú Yên tiến hành điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch 05 năm 2006 - 2010, được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 25/2007/NQ-CP ngày 04/5/2007.

Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai năm 2003: Phú Yên đã tiến hành lập quy

hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 23/5/2013. Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, thời kỳ thực hiện Luật Đất đai năm 2003 toàn tỉnh có 09 huyện, thị xã, thành phố đã triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo quy định. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và Kế hoạch sử dụng đất 2006-2010 được phê duyệt 7/9 huyện, thị xã, thành phố; Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2011-2015) phê duyệt 9/9 huyện, thị xã, thành phố. Đối với cấp xã, trên địa bàn tỉnh Phú Yên có 112 đơn vị hành chính cấp xã (gồm: 88 xã, 08 thị trấn và 16 phường), có 08 thị trấn được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2011-2015; 88 xã quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới và đã được UBND cấp huyện phê duyệt.

Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai năm 2013, UBND Tỉnh ban hành Chỉ thị số 03/CT-UBND ngày 28/01/2015 về việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2016-2020) cấp tỉnh, cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cấp huyện. Điều chỉnh lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 09/5/2018. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt cho 9/9 huyện, thị xã, thành phố.

2.6.3.4. Tỉnh Kiên Giang

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được chỉ đạo thực hiện theo quy định kể từ khi Tổng cục Địa chính được thành lập theo Nghị định số 12/CP ngày 22/02/1994 của Chính phủ, ở cấp tỉnh được chỉ đạo thực hiện từ khi Sở Địa chính (tiền thân của Sở Tài nguyên và Môi trường), cụ thể ở Kiên Giang được thành lập từ năm 1994. Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ và hướng dẫn số 862/CV-ĐC ngày 16/07/1996 của Tổng cục Địa chính, Sở Địa chính đã tham mưu UBND tỉnh Kiên Giang ban hành chỉ thị số 25/CT-UB ngày 31/12/1998 về việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trên địa bàn của tỉnh.

Căn cứ theo Chỉ thị số 25/1998/CT-UB ngày 31/12/1998, Sở Địa chính đã triển khai thí điểm lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 cho địa bàn huyện Hòn Đất và huyện Phú Quốc, được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2295/QĐ-UB ngày 24/11/1999 (cho huyện Hòn Đất) và Quyết định số 2296/QĐ-UB ngày 24/11/1999 (cho huyện Phú Quốc); quy hoạch sử dụng đất cấp xã của 02 huyện trên cũng được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong năm 2000. Đồng thời, Sở Địa chính cũng tham mưu UBND tỉnh Kiên Giang xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai tỉnh Kiên Giang thời kỳ 1996-2010 và được

Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 03/5/2000; kế hoạch sử dụng đất đai 05 năm 2001-2005 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1058/QĐ-TTg ngày 23/9/2003.

Thực hiện Luật đất đai 2003, Sở Tài nguyên và Môi trường (được thành lập năm 2003 từ tiền thân là Sở Địa chính) đã triển khai công tác lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất ở 03 cấp (tỉnh, huyện, xã) giai đoạn từ 2006 đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2006-2010) tỉnh Kiên Giang được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 07/2008/NQ-CP ngày 21/3/2008; quy hoạch sử dụng đất 13 huyện và cấp xã cũng được phê duyệt trong giai đoạn 2006-2008. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) tỉnh Kiên Giang, được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 23/5/2013. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của Thành phố Rạch Giá và 02 huyện mới thành lập là U Minh Thượng, Giang Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Thực hiện theo Luật đất đai 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị 12 huyện, thị xã chưa hoàn thành việc lập quy hoạch sử dụng đất theo Luật đất đai 2003 phải chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quy định của Luật đất đai 2013 và đã trình UBND tỉnh phê duyệt trong cuối năm 2014. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết... Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thực hiện theo Luật đất đai 2013, được lập và phê duyệt theo đúng quy định đảm bảo căn cứ pháp lý khi thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình dự án quốc phòng, an ninh, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

2.6.3.5. Tỉnh Đồng Nai

1. Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 1987, trên địa bàn tỉnh chưa triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 1993, tỉnh đã ban hành các văn bản về việc tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như: Quyết định số 2631/QĐ.CT.UBT ngày 04 tháng 11 năm 1995 về việc thành lập Ban chỉ đạo lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thời kỳ 1996 - 2010; Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 23 tháng 6 năm 1997 của HĐND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thời kỳ 1996 - 2010; Tờ trình số 3298/UBT ngày 29 tháng 7 năm 1997 trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thời kỳ 1996 - 2010. Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 561/QĐ-TTg ngày 07 tháng 7 năm 1998 phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai đến

năm 2010.

Đối với cấp huyện, thời kỳ này 8/9 đơn vị hành chính cấp huyện đã tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 1996 - 2010 và được UBND tỉnh phê duyệt, hoàn thành vào 17/12/1999. Riêng thành phố Biên Hòa, thời kỳ này không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn Thành phố căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của các phường, xã).

Đối với cấp xã, thời kỳ này 100% đơn vị hành chính cấp xã của các huyện đã tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được UBND huyện phê duyệt.

Như vậy, thời kỳ này tỉnh Đồng Nai đã cơ bản hoàn thành công tác lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cả 3 cấp hành chính: tỉnh, huyện và xã.

3. Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 2003

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010

Thực hiện pháp luật đất đai, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006-2010) tỉnh Đồng Nai và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 29/2007/NQ-CP ngày 18/6/2007. Nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội theo Quyết định số 73/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ 2006-2010 của tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất 2009-2010 tỉnh Đồng Nai và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 56/2007/NQ-CP ngày 27/11/2009.

Đối với cấp huyện, thời kỳ này tỉnh Đồng Nai được thành lập thêm 02 huyện (Trảng Bom và Cẩm Mỹ). Thực hiện pháp luật đất đai, 11/11 đơn vị hành chính cấp huyện đã tổ chức triển khai lập mới hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2010 và được UBND tỉnh phê duyệt, trong đó có 3 huyện lập mới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2010, gồm: Trảng Bom, Cẩm Mỹ và thành phố Biên Hòa; các huyện còn lại tổ chức điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2010.

Đối với cấp xã, thời kỳ này 100% đơn vị hành chính cấp xã đã tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật đất đai thời kỳ này, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của 11 xã thuộc khu vực phát triển đô thị; UBND cấp huyện phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các xã còn lại (không thuộc khu vực phát triển đô thị).

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2020) tỉnh Đồng Nai và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 69/2012/NQ-CP ngày 30/10/2012.

Đối với cấp huyện, thời kỳ này 11/11 đơn vị hành chính cấp huyện đã tổ chức triển khai lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2020) và được UBND tỉnh phê duyệt, hoàn thành vào 18/3/2013.

Đối với cấp xã, thời kỳ này 100% đơn vị hành chính cấp xã đã tổ chức triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của 23 xã thuộc khu vực phát triển đô thị; UBND cấp huyện phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các xã còn lại.

4. Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 2013

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất không còn quy hoạch sử dụng đất cấp xã mà nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã được tích hợp vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Để có cơ sở thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy hoạch và pháp luật, UBND tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo thực hiện điều chỉnh nội dung Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa và được UBND tỉnh phê duyệt, hoàn thành vào 14/5/2015.

Đối với cấp tỉnh, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Đồng Nai và được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 09/8/2017.

2.6.4. Đánh giá chung

2.6.4.1. Kết quả đạt được

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quan tâm từ rất sớm và đã hình thành hệ thống văn bản khá đầy đủ, đồng bộ, kịp thời đáp ứng yêu cầu triển khai thi hành luật đất đai.

- Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp đã dần đi vào nề nếp; đã trở thành công cụ quan trọng của quản lý nhà nước đối với đất đai, đã bước đầu kiểm soát được việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt, nhất là đối với đất sản xuất nông nghiệp, bảo đảm cho đất đai được sử dụng hợp lý hơn, phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước và từng địa phương; góp phần quan trọng làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong nông nghiệp, nông thôn; tạo điều kiện để kinh tế nông thôn thoát khỏi tình trạng tự cung, tự cấp và chuyển sang sản xuất hàng hóa, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, bộ mặt kinh tế - xã hội nông thôn được cải thiện.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ cho thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất; trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các địa phương đã chú trọng hơn việc đăng ký nhu cầu sử dụng đất gắn với điều kiện nguồn vốn thực hiện các công trình, dự án; việc lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và công tác công bố công khai ngay sau khi được duyệt được các địa phương triển khai thực hiện đã nâng cao chất lượng, tính khả thi của phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã phân bổ nguồn lực đất đai đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh. Đặc biệt đã tạo điều kiện thúc đẩy nhanh quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với nền kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế, ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã dành đất cho phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế; thương mại - dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp nông thôn và rút ngắn khoảng cách giàu nghèo giữa các vùng kinh tế, đô thị và nông thôn. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần đẩy mạnh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và xây dựng nông thôn mới

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần tạo việc làm và giải quyết các vấn đề an sinh xã hội. Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở để triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai, tạo việc làm, tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho nhân dân; sự tham gia của người dân trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã từng bước phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, hạn chế được những tiêu cực trong công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định chính trị - xã hội.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần đảm bảo mục tiêu an ninh lương thực, thực phẩm; cải tạo và bảo vệ đất, giảm suy thoái đất; bảo tồn đa dạng sinh học; khôi phục và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đầu nguồn, rừng đặc dụng; bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu; đóng góp tích cực vào việc giữ đất trồng lúa nhằm đảm bảo an ninh lương thực, thực phẩm; bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác.

2.6.4.2. Một số tồn tại, hạn chế

Tuy đã đạt được những kết quả nêu trên, song quá trình thực công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn còn một số tồn tại sau:

- Một số địa phương công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được các cấp, các ngành quan tâm, coi trọng nên việc lập và thực hiện quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất bị buông lỏng, chất lượng và tính khả thi của quy hoạch không cao.

- Việc rà soát điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật đất đai chưa được thực hiện triển khai tốt nên một số quy hoạch như: quy hoạch xây dựng, quy hoạch các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quy hoạch xây dựng nông thôn mới chưa thống nhất và tuân thủ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gặp khó khăn.

- Việc đánh giá, dự báo nhu cầu sử dụng đất của một số công trình, dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa sát với thực tiễn trong nền kinh tế của đất nước đang phát triển.

- Năng lực của một bộ phận cán bộ làm công tác quy hoạch, giá đất còn hạn chế; trình độ, năng lực của một bộ phận cán bộ chuyên môn về quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở một số địa phương còn thiếu và có nhiều hạn chế; cán bộ Hội đồng thẩm định quy hoạch ở nhiều nơi còn kiêm nhiệm, tính chuyên nghiệp chưa cao.

- Kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp nói chung chưa được cấp kịp thời, thủ tục còn phức tạp nên việc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chậm so với yêu cầu. Một số địa phương chưa bố trí đủ kinh phí để đầu tư cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Công tác kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực sự nghiêm túc, đặc biệt là việc quản lý, sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Công tác giám sát mới chỉ chủ yếu thông qua báo cáo của các cơ quan chuyên môn; các phương tiện kỹ thuật, công cụ phục vụ cho công tác giám sát còn lạc hậu; chưa ứng dụng rộng rãi công nghệ cao trong việc giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm đảm bảo tính khách quan.

CHƯƠNG III - XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP CÓ TÍNH ĐẾN YẾU TỐ LIÊN VÙNG VÀ CÁC TÁC ĐỘNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

3.1. NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

3.1.1. Nguyên tắc chung

Chỉ tiêu sử dụng đất phải phù hợp với cấp lập quy hoạch, phù hợp với yêu cầu quản lý Nhà nước về quy hoạch đối với từng cấp.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cần phải được chi tiết dần từ cấp vĩ mô đến cấp vi mô; đảm bảo không trùng lặp về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các cấp; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp trên, tính chi tiết cụ thể của quy hoạch sử dụng đất cấp dưới, tạo điều kiện cho cấp dưới chủ động trong hoạch định phương án sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp dưới; chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp và chi tiết hóa chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp trên;

Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất của mỗi cấp phải phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội;

Đối với mỗi cấp, số lượng chỉ tiêu sử dụng đất sẽ khác nhau để đáp ứng yêu cầu quản lý sử dụng đất hiệu quả, bền vững.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phải tính đến yếu tố liên vùng và các tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất các cấp, đất đai được phân loại theo không gian sử dụng bao gồm các loại như sau: đất khu vực sản xuất nông nghiệp; đất khu vực lâm nghiệp; đất đô thị; đất khu dân cư nông thôn; đất khu bảo tồn thiên nhiên; đất phát triển khu kinh tế; đất khu du lịch, di tích, danh thắng; đất quốc phòng; đất an ninh; đất có mặt nước. Mỗi loại đất có đặc điểm, tính chất khác nhau nên được sử dụng cho các mục đích khác nhau, đồng thời có cơ chế quản lý khác nhau nhằm khai thác tối đa lợi thế của từng loại đất cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

3.1.2. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cần phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo

đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội;

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp tỉnh.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải tính đến yếu tố liên vùng và các tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng phù hợp với quy mô cấp quốc gia.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cần phải đảm bảo quốc phòng, an ninh;

- Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia; bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

- Phục vụ phát triển công nghiệp, đô thị và các công trình hạ tầng quốc gia;

- Đảm bảo tính liên vùng; thể hiện được tính định hướng của quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đáp ứng được yêu cầu phân bổ diện tích đất đai cho các ngành, lĩnh vực với các loại đất cụ thể như: đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh và đất bãi thải, xử lý chất thải, đất đô thị. Xác định diện tích các loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội. Thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được và bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo từng vùng kinh tế - xã hội.

3.1.3. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cần phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với vai trò, nhiệm vụ quản lý về đất đai của cấp tỉnh; phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về quy hoạch đối với cấp tỉnh.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh phải phù hợp và chi tiết hóa chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp quốc gia;

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp huyện.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải tính đến yếu tố tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng cụ thể trong quy mô đơn vị hành chính cấp tỉnh.

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cần đảm bảo yêu cầu thể hiện được các nội dung trong phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh; Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng; Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cụ thể, các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải bao gồm: chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm: chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp tỉnh xác định gồm đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm khác; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm: khu sản xuất nông nghiệp; khu lâm nghiệp; khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; khu phát triển công nghiệp; khu đô thị; khu thương mại - dịch vụ; khu dân cư nông thôn;

3.1.4. Nguyên tắc xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với vai trò, nhiệm vụ quản lý về đất đai của cấp huyện; phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về quy hoạch trên địa bàn cấp huyện.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện phải phù hợp và chi tiết hóa chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, cấp quốc gia;

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải tính đến yếu tố tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng cụ thể trong quy mô đơn vị hành chính cấp huyện.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp huyện.

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần đảm bảo yêu cầu thể hiện được các nội dung trong phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm: Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng; Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải được thể hiện trên bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cụ thể, các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm: chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

3.2. XÂY DỰNG BỘ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP CÓ TÍNH ĐẾN YẾU TỐ LIÊN VÙNG VÀ CÁC TÁC ĐỘNG CỦA BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

3.2.1. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

3.2.1.1. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp quốc gia

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp quốc gia gồm 05 chỉ tiêu: Nhóm đất nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 04 chỉ tiêu thành phần, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

Đối với đất trồng lúa, chỉ quy định chỉ tiêu đất chuyên trồng lúa nước là chỉ tiêu cấp quốc gia (đảm bảo diện tích 3,2 triệu ha), còn đất trồng lúa khác (lúa nương, lúa nước 1 vụ) phân cấp cho địa phương (cấp tỉnh) để chủ động trong việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp. Do vậy, so với quy định hiện hành thì lược bớt chỉ tiêu “đất trồng lúa”.

Bảng 3.1. Đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp quốc gia

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
	Nhóm đất nông nghiệp		Nhóm đất nông nghiệp
1	Đất trồng lúa		
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	1	Đất chuyên trồng lúa nước
2	Đất rừng phòng hộ	2	Đất rừng phòng hộ
3	Đất rừng đặc dụng	3	Đất rừng đặc dụng
4	Đất có rừng sản xuất	4	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên
5	Đất NTTS		
6	Đất làm muối		

- Nhóm đất nông nghiệp của quốc gia là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng; bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác (kể cả đất làm bờ lô, bờ thửa nằm trong khu đất của một đối tượng sử dụng đất để phục vụ cho mục đích nông nghiệp của đối tượng đó) trên địa bàn cả nước.

- Đất chuyên trồng lúa nước là ruộng trồng lúa nước (gồm cả ruộng bậc thang), hàng năm cấy trồng từ hai vụ lúa trở lên, kể cả trường hợp có luân canh, xen canh với cây hàng năm khác hoặc có khó khăn đột xuất mà chỉ trồng cấy được một vụ hoặc không sử dụng trong thời gian không quá một năm.

- Đất rừng phòng hộ là đất đang có rừng và đất đang được sử dụng để phát triển rừng cho mục đích chủ yếu để bảo vệ nguồn nước, bảo vệ đất, chống xói mòn, sạt lở, lũ quét, lũ ống, chống sa mạc hóa, hạn chế thiên tai, điều hòa khí hậu, góp phần bảo vệ môi trường, quốc phòng, an ninh, kết hợp du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí; cung ứng dịch vụ môi trường rừng. Đất rừng phòng hộ bao gồm: đất có rừng phòng hộ là rừng tự nhiên, đất có rừng phòng hộ là rừng trồng và đất đang được sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ.

- Đất rừng đặc dụng là đất đang có rừng và đất đang được sử dụng để phát triển rừng cho mục đích chủ yếu để bảo tồn hệ sinh thái rừng tự nhiên, nguồn gen sinh vật rừng, nghiên cứu khoa học, bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh kết hợp du lịch sinh thái; nghỉ dưỡng, giải trí trừ phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng; cung ứng dịch vụ môi trường rừng (như vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên; khu bảo tồn loài - sinh cảnh; khu bảo vệ cảnh quan bao gồm rừng bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam

thắng cảnh; rừng tín ngưỡng; rừng bảo vệ môi trường đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao; khu rừng nghiên cứu, thực nghiệm khoa học; vườn thực vật quốc gia; rừng giống quốc gia). Đất rừng đặc dụng bao gồm: đất có rừng đặc dụng là rừng tự nhiên, đất có rừng đặc dụng là rừng trồng và đất đang được sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng đặc dụng.

- Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên là diện tích đất có rừng sản xuất đạt tiêu chuẩn rừng tự nhiên theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, có sẵn trong tự nhiên hoặc phục hồi bằng tái sinh tự nhiên hoặc tái sinh có trồng bổ sung; kể cả diện tích các hạng mục công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật trong rừng theo thiết kế phục vụ cho bảo vệ, phát triển rừng quy định của Luật Lâm nghiệp (gồm: vườn ươm; khu nghiên cứu thực nghiệm; đường lâm nghiệp; công trình phòng trừ sâu bệnh hại rừng; các công trình phục vụ cho phòng chống cháy rừng như: đường ranh cản lửa, chòi canh lửa rừng, kênh, mương, bể chứa nước, hồ chứa nước cho chữa cháy rừng; trạm bảo vệ rừng; các biển báo, cột mốc, ranh giới tiểu khu, khoảnh, lô rừng và các công trình hạ tầng kỹ thuật lâm sinh khác).

3.2.1.2. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia gồm 09 chỉ tiêu: Nhóm đất phi nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 08 chỉ tiêu thành phần, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và đất bãi thải, xử lý chất thải;

Như vậy, so với quy định hiện hành, bộ chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia có một số đổi mới, như: Chỉ tiêu sử dụng đất khu kinh tế và chỉ tiêu sử dụng đất đô thị là các chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng và có tính chất liên vùng, do vậy cần được tách ra thành loại chỉ tiêu riêng là chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng và có tính chất liên vùng, đảm bảo tính thống nhất, liên kết và hỗ trợ trong sử dụng đất nhằm khai thác đầy đủ công năng của đất đai và tài nguyên thiên nhiên.

Bảng 3.2. Đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
	Nhóm đất phi nông nghiệp		Nhóm đất phi nông nghiệp
1	Đất quốc phòng	1	Đất quốc phòng
2	Đất an ninh	2	Đất an ninh
3	Đất khu công nghiệp	3	Đất khu công nghiệp
4	Đất khu chế xuất	4	Đất khu chế xuất

5	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia	5	Đất phát triển hạ tầng ⁸
	<i>Trong đó: - Đất XD cơ sở văn hóa</i>		
	<i>- Đất XD cơ sở y tế</i>		
	<i>- Đất XD cơ sở GD - đào tạo</i>		
	<i>- Đất XD cơ sở TDTT</i>		
6	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	6	Đất có di tích lịch sử - văn hóa
7	Đất danh lam thắng cảnh	7	Đất danh lam thắng cảnh
8	Đất bãi thải, xử lý chất thải	8	Đất bãi thải, xử lý chất thải

- Nhóm đất phi nông nghiệp của quốc gia gồm các loại đất sử dụng vào mục đích không thuộc nhóm đất nông nghiệp, bao gồm đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác trên địa bàn cả nước.

- Đất quốc phòng là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng căn cứ quân sự; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm ga, cảng quân sự; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng; đất sử dụng xây dựng kho tàng quân sự; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của quân đội; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng quản lý.

- Đất an ninh là đất được sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; đất sử dụng xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về an ninh; đất xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho an ninh; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, nhà công vụ của công an; đất xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Công an quản lý.

- Đất khu công nghiệp là đất làm mặt bằng để xây dựng các công trình sản xuất hàng công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, kể cả các công trình hạ tầng thuộc phạm vi khu công nghiệp được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Đất khu chế xuất là đất để xây dựng các công trình chuyên sản xuất hàng xuất khẩu, thực hiện dịch vụ cho sản xuất hàng xuất khẩu và hoạt động xuất khẩu, kể cả công trình hạ tầng thuộc phạm vi khu chế xuất được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

⁸ Khác với quy định hiện hành, “Đất phát triển hạ tầng” được chia làm 2 loại: “Đất phát triển hạ tầng xã hội” và “Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật”; “Đất phát triển hạ tầng” không bao gồm “đất chợ” và được tập hợp từ cấp cơ sở đến cấp quốc gia.

- Đất phát triển hạ tầng gồm Đất phát triển hạ tầng xã hội và Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật. Đất phát triển hạ tầng xã hội gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục - thể thao, dịch vụ xã hội, khoa học và công nghệ; Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật gồm: đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính - viễn thông.

- Đất có di tích lịch sử - văn hoá là đất có các di tích lịch sử - văn hoá đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; kể cả diện tích mặt nước, vườn cây gắn liền với công trình di tích lịch sử - văn hoá và diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ và các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu di tích lịch sử - văn hoá; trừ đất các di tích lịch sử văn hoá đang sử dụng vào mục đích đất ở; cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, rừng đặc dụng và các loại đất phi nông nghiệp khác.

- Đất danh lam thắng cảnh là đất có các danh lam, thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phục vụ cho tham quan thắng cảnh; kể cả diện tích làm nơi bán vé, nhà hàng, nhà bán đồ lưu niệm, bãi đỗ xe, khách sạn, nhà nghỉ và các công trình khác phục vụ tham quan du lịch nằm trong khu danh lam thắng cảnh. Đối với diện tích đất có rừng thuộc các khu danh lam thắng cảnh thì thống kê vào diện tích đất rừng đặc dụng.

- Đất bãi thải, xử lý chất thải là đất sử dụng làm bãi để chất thải, rác thải, làm khu xử lý chất thải, rác thải nằm ngoài các khu công nghiệp.

3.2.1.3. Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng có tính chất liên vùng, gồm: đất khu kinh tế, đất khu công nghệ cao, đất đô thị, đất khu du lịch.

Như vậy, so với quy định hiện hành, bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng có một số đổi mới, như: Chỉ tiêu sử dụng đất khu kinh tế, đất khu công nghệ cao và chỉ tiêu sử dụng đất đô thị là các chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng và có tính chất liên vùng đã được tách ra chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng; ngoài 03 chỉ tiêu này, bổ sung chỉ tiêu đất khu du lịch vào nhóm chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng và có tính chất liên vùng để đảm bảo tính thống nhất, liên kết và hỗ trợ trong sử dụng đất nhằm khai thác đầy đủ công năng của đất đai và tài nguyên thiên nhiên; đặc biệt nhằm phát huy lợi thế của các địa phương có tiềm năng du lịch, góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển theo hướng tăng tỷ trọng ngành du lịch dịch vụ.

Bảng 3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
1	Đất khu kinh tế	1	Đất khu kinh tế
2	Đất khu công nghệ cao	2	Đất khu công nghệ cao
3	Đất đô thị	3	Đất đô thị
		4	Đất khu du lịch

- Đất khu kinh tế: Gồm các loại đất thuộc khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ để sử dụng cho các mục đích xây dựng các khu phi thuế quan, khu báo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế.

- Đất khu công nghệ cao: Gồm các loại đất thuộc khu công nghệ cao được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ để sử dụng cho các mục đích phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, nghiên cứu và ứng dụng công nghệ cao và đào tạo nhân lực công nghệ cao.

- Đất đô thị: Gồm các loại đất được xác định thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn; các khu đô thị mới đã hình thành trên thực tế thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất khu du lịch: Gồm các loại đất nằm trong khu vực di tích lịch sử hoặc danh lam thắng cảnh, trực tiếp có các hoạt động du lịch hoặc phục vụ cho các hoạt động du lịch trong khu vực. Trong khu du lịch có thể có một hoặc nhiều loại đất; có thể có các loại đất trong cả 3 nhóm đất: nông nghiệp, phi nông nghiệp và chưa sử dụng.

3.2.1.4. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia

Chỉ tiêu sử dụng đất có tính liên vùng cấp quốc gia là những chỉ tiêu sử dụng đất không chỉ có vai trò tại một vùng mà còn có ảnh hưởng tới nhiều địa phương, nhiều vùng; về quy mô diện tích và không gian sử dụng đất của các chỉ tiêu này có thể nằm trọn trong một địa phương, một vùng hoặc cũng có thể trải rộng trên nhiều địa phương, nhiều vùng.

Chỉ tiêu sử dụng đất có yếu tố biến đổi khí hậu cấp quốc gia là những chỉ tiêu sử dụng đất có vai trò hạn chế hoặc kiểm soát các tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng, như giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, chống sạt lở, chống hoang mạc hóa, sa mạc hóa,... bảo vệ môi trường sinh thái.

a) *Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp quốc gia:*

Đất chuyên trồng lúa nước là chỉ tiêu đảm bảo an ninh lương thực quốc

gia, cần bảo vệ nghiêm ngặt; việc quy hoạch bảo vệ diện tích đất chuyên trồng lúa nước tại một địa phương không chỉ đảm bảo an toàn lương thực cho địa phương đó mà còn đảm bảo an ninh lương thực quốc gia. Do vậy, đây là chỉ tiêu có tính chất liên vùng.

Đất rừng phòng hộ, đặc biệt đối với diện tích đất rừng phòng hộ đầu nguồn, đất rừng phòng hộ ven biển có chức năng giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, bảo vệ môi trường sinh thái, góp phần chống biến đổi khí hậu nên chỉ tiêu đất lâm nghiệp vừa có tính chất liên vùng, vừa có tính chất chống biến đổi khí hậu.

Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên có vai trò trong việc giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, bảo vệ môi trường sinh thái, góp phần chống biến đổi khí hậu nên chỉ tiêu này có tính chất chống biến đổi khí hậu.

b) Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia:

Đất khu công nghiệp, Đất danh lam thắng cảnh, Đất phát triển hạ tầng (đặc biệt các công trình sân bay, bến cảng, nhà ga, hệ thống đường giao thông, các công trình thủy lợi (đê, kè sông, biển ngăn lũ, chắn sóng...), hệ thống các trường Đại học, các công trình văn hóa, y tế, thể dục - thể thao,...), Đất bãi thải, xử lý chất thải có vai trò đối với phát triển kinh tế - xã hội không chỉ cho một địa phương mà cho nhiều địa phương. Việc quy hoạch phát triển một khu công nghiệp, một khu danh lam thắng cảnh, một công trình phát triển hạ tầng hay một khu bãi thải, xử lý chất thải tại một địa phương sẽ có ảnh hưởng lan tỏa đến các địa phương lân cận. Do vậy đây là các chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp quốc gia có tính chất liên vùng.

Đối với chỉ tiêu Đất phát triển hạ tầng là các công trình thủy lợi, quy hoạch xây dựng đê, kè sông, biển ngăn lũ, chắn sóng... để thích ứng với biến đổi khí hậu nên chỉ tiêu đất phát triển hạ tầng vừa có tính chất liên vùng, vừa có yếu tố về biến đổi khí hậu.

c) Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng

Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng đều là các chỉ tiêu có tính chất liên vùng. Việc quy hoạch phát triển một khu kinh tế, một khu công nghệ cao, một khu đô thị hay một khu du lịch tại một địa phương sẽ có ảnh hưởng lan tỏa đến các địa phương lân cận; có vai trò đối với phát triển kinh tế - xã hội không chỉ cho một địa phương mà cho nhiều địa phương.

Một trong bốn chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng có yếu tố biến đổi khí hậu, đó là chỉ tiêu đất khu du lịch. Việc khai thác sử dụng đất khu du lịch có ảnh hưởng lớn đến môi trường sinh thái, đến tiêu chí biến đổi khí hậu của khu vực. Tác động của biến đổi khí hậu đến kinh tế - xã hội của khu vực theo chiều hướng tích cực hay tiêu cực phụ thuộc nhiều vào thái độ ứng xử của con người

trong việc khai thác các sản phẩm du lịch tại khu du lịch; đặc biệt đối với khu du lịch có quy mô lớn, liên tỉnh, liên vùng.

Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng và theo loại đất có tính chất liên vùng và yếu tố biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo bảng sau:

Bảng 3.4. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia

Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia		Tính chất	
		Liên vùng	Biến đổi khí hậu
	Chỉ tiêu theo loại đất	✓	
1	Đất chuyên trồng lúa nước	✓	
2	Đất rừng phòng hộ	✓	✓
3	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên		✓
4	Đất khu công nghiệp	✓	
5	Đất phát triển hạ tầng	✓	✓
6	Đất danh lam thắng cảnh	✓	
7	Đất bãi thải, xử lý chất thải	✓	
	Chỉ tiêu theo khu chức năng	✓	
8	Đất khu kinh tế	✓	
9	Đất khu công nghệ cao	✓	
10	Đất đô thị	✓	
11	Đất khu du lịch	✓	✓

Như vậy, trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia có 10 chỉ tiêu có tính chất liên vùng và 04 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu. Trong đó có 03 chỉ tiêu (Đất rừng phòng hộ, Đất phát triển hạ tầng và Đất khu du lịch) vừa có tính chất liên vùng, vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

3.2.2. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

3.2.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; nghiên cứu cơ sở khoa học về tính liên kết vùng và yếu tố biến đổi khí hậu; bộ chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh được đề xuất gồm 10 chỉ tiêu, như bảng sau:

Bảng 3.5. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh

S TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Quốc gia phân bổ	Cấp tỉnh xác định
	Nhóm đất nông nghiệp	X	
	Trong đó:		
1	Đất trồng lúa		X
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	X	
2	Đất trồng cây hàng năm khác		X
3	Đất trồng cây lâu năm		X
4	Đất rừng phòng hộ	X	
5	Đất rừng đặc dụng	X	
6	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên ⁹	X	
7	Đất nuôi trồng thủy sản ¹⁰		X
8	Đất làm muối ¹¹		X

Như vậy, bộ chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp tỉnh có 10 chỉ tiêu, gồm một chỉ tiêu tổng là “nhóm đất nông nghiệp” và 09 loại đất thành phần. Trong đó, có 05 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ; 05 chỉ tiêu cấp tỉnh chủ động xác định, gồm:

- Đất trồng lúa là ruộng và nương rẫy trồng lúa từ một vụ trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính và trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định của Nghị định Chính phủ. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa nước (gồm diện tích do quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ và diện tích có thể do cấp tỉnh xác định thêm), đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương.

- Đất trồng cây hàng năm khác là đất trồng các cây hàng năm không phải là trồng lúa, như các loại cây rau, màu; kể cả cây dược liệu, mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm và đất trồng cỏ hoặc cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc. Đất trồng cây hàng năm khác bao gồm đất bằng trồng cây hàng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác.

- Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm, bao gồm: (a) Cây công nghiệp lâu năm: Là cây lâu năm cho sản phẩm dùng làm nguyên liệu

⁹ Theo quy định hiện hành, chỉ tiêu này là “Đất rừng sản xuất”

¹⁰ Theo quy định hiện hành, chỉ tiêu này cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh

¹¹ Theo quy định hiện hành, chỉ tiêu này cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh

để sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như cây cao su, ca cao, cà phê, chè, điều, hồ tiêu, dừa, v.v; (b) Cây ăn quả lâu năm: Là cây lâu năm cho sản phẩm là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến như cây bưởi, cam, chôm chôm, mận, mơ, măng cụt, nhãn, sầu riêng, vải, xoài, v.v; (c) Cây dược liệu lâu năm là cây lâu năm cho sản phẩm làm dược liệu như hồi, quế, đỗ trọng, long não, sâm, v.v; (d) Các loại cây lâu năm khác là các loại cây lâu năm để lấy gỗ, làm bóng mát, tạo cảnh quan (như cây xoan, bạch đàn, xà cừ, keo, hoa sữa, bụt mọc, lộc vừng, v.v); kể cả trường hợp trồng hỗn hợp nhiều loại cây lâu năm khác nhau hoặc có xen lẫn cây lâu năm và cây hàng năm.

- Đất nuôi trồng thủy sản là đất được sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản nước lợ, nước mặn và nước ngọt.

- Đất làm muối là ruộng muối để sử dụng vào mục đích sản xuất muối.

3.2.2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp tỉnh

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; nghiên cứu cơ sở khoa học về tính liên kết vùng và yếu tố biến đổi khí hậu; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; bộ chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp tỉnh như bảng sau:

Bảng 3.6. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp tỉnh

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Quốc gia phân bổ	Cấp tỉnh xác định
	Nhóm đất phi nông nghiệp	X	
	<i>Trong đó:</i>		
1	Đất quốc phòng	X	
2	Đất an ninh	X	
3	Đất khu công nghiệp	X	
4	Đất khu chế xuất	X	
5	Đất cụm công nghiệp		X
6	Đất thương mại, dịch vụ		X
7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp		X
8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản		X
9	Đất phát triển hạ tầng ¹²	X	X
10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	X	
11	Đất danh lam thắng cảnh	X	

¹² Theo quy định hiện hành, chỉ tiêu này là “Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh”

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Quốc gia phân bổ	Cấp tỉnh xác định
12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	X	
13	Đất ở tại nông thôn		X
14	Đất ở tại đô thị		X
15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan		X
16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp		X
17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao		X
18	Đất cơ sở tôn giáo		X
19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng		X

Bộ chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp tỉnh có 20 chỉ tiêu, gồm một chỉ tiêu tổng là “nhóm đất phi nông nghiệp” và 19 chỉ tiêu thành phần. Trong đó, có 09 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ (trong đó, chỉ tiêu “Đất phát triển hạ tầng” cấp tỉnh được phép xác định bổ sung để đảm bảo đầy đủ nhu cầu sử dụng đất cho các công trình hạ tầng của địa phương); 11 chỉ tiêu cấp tỉnh chủ động xác định, gồm:

- Đất cụm công nghiệp là đất để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, công trình dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kể cả công trình hạ tầng thuộc phạm vi cụm công nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.

- Đất thương mại, dịch vụ là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm).

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất làm mặt bằng để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy nước nằm độc lập ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung (kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi của cơ sở sản xuất).

- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản (kể cả trụ sở, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn liền với khu vực khai thác

khoáng sản) và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản; trừ khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh.

- Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.

- Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã được thực hiện thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thành phố, thị xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp trực thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (trừ các cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, dịch vụ xã hội).

- Đất xây dựng cơ sở ngoại giao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý.

- Đất cơ sở tôn giáo là đất có các công trình tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo; đất trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng là đất để làm nơi mai táng tập trung, đất có công trình làm nhà tang lễ và công trình để hỏa táng.

3.2.2.3. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp tỉnh

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng có tính chất liên vùng như bảng sau:

Bảng 3.7. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp tỉnh

Quy định hiện hành	Đề xuất đổi mới
--------------------	-----------------

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
1	Khu sản xuất nông nghiệp	1	Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao
2	Khu lâm nghiệp	2	Khu lâm nghiệp
3	Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học	3	Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học
4	Khu phát triển công nghiệp		
5	Khu đô thị		
		4	Khu đất ngập nước
6	Khu thương mại - dịch vụ	5	Khu thương mại - dịch vụ
7	Khu dân cư nông thôn	6	Khu dân cư nông thôn

Như vậy, các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp tỉnh theo đề xuất có một số đổi mới so với quy định hiện hành, như: “Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao” thay cho “Khu sản xuất nông nghiệp” để thể hiện tính đặc thù của khu sản xuất nông nghiệp cho một vùng hoặc một khu vực mà có tác động đến nhiều địa phương; lược bớt “Khu phát triển công nghiệp” và “Khu đô thị” để tránh trùng lặp với chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia; bổ sung “Khu đất ngập nước” để thuận tiện cho việc xây dựng cơ chế, chính sách quản lý, sử dụng loại hình sử dụng đất đặc thù nhằm bảo tồn đa dạng sinh học đối với các khu đất ngập nước.

- Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (khu nông nghiệp công nghệ cao) là các khu vực, dự án sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp được áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, bao gồm: công nghiệp hóa (cơ giới hóa), tự động hóa quá trình sản xuất; ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ sinh học vào lai tạo giống, sản xuất, bảo quản, chế biến sản phẩm nông nghiệp đạt hiệu quả kinh tế cao trên một đơn vị diện tích và phát triển bền vững trên cơ sở canh tác hữu cơ. Việc xác định các khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp theo hướng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, sản xuất tập trung, chuyên canh đối với những sản phẩm đặc thù, tạo ra các sản phẩm chất lượng cao và có giá trị xuất khẩu.

- Khu lâm nghiệp là khu vực có phần lớn diện tích là đất lâm nghiệp. Trong khu lâm nghiệp có thể có đủ các loại đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong đó gồm đất có rừng tự nhiên, đất có rừng trồng và đất đang được sử dụng để bảo vệ, phát triển rừng hoặc cũng có thể chỉ có một hoặc một vài các loại đất đó.

- Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học là khu vực có phần lớn diện tích là Đất khu bảo tồn thiên nhiên hoặc Đất cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học. Đất khu bảo tồn thiên nhiên là đất các khu bảo tồn thiên nhiên (gồm vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan) đã được xác lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Đất cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học là đất các cơ sở chăm sóc, nuôi dưỡng, cứu hộ, nhân giống loài hoang dã, cây trồng, vật nuôi, vi sinh vật và nấm đặc hữu, có giá trị; lưu giữ, bảo quản nguồn gen và mẫu vật di truyền phục vụ mục đích bảo tồn và phát triển đa dạng sinh học.

- Khu đất ngập nước là khu vực có phần lớn diện tích là đất vùng đầm lầy, than bùn và vùng đất ngập nước thường xuyên khác hoặc đất ngập nước theo mùa; kể cả các vùng biển có độ sâu không quá 6 mét khi ngấn nước thủy triều thấp nhất đang được sử dụng vào các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp và bảo tồn thiên nhiên.

- Khu thương mại - dịch vụ là khu vực có phần lớn diện tích là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm).

- Khu dân cư nông thôn là khu vực tập trung có các loại đất được xác định sử dụng chủ yếu để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình công cộng phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân; đất vườn, ao gắn liền với nhà ở và các loại đất khác thuộc phạm vi ranh giới khu dân cư nông thôn trong địa giới hành chính các xã, trừ khu đô thị mới đã hình thành trên thực tế thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.2.2.4. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh.

Chỉ tiêu sử dụng đất có tính liên vùng cấp tỉnh là những chỉ tiêu sử dụng đất không chỉ có vai trò tại một địa phương cấp tỉnh, một vùng mà còn có ảnh hưởng tới nhiều tỉnh, nhiều vùng; về quy mô diện tích và không gian sử dụng đất của các chỉ tiêu này có thể nằm trọn trong một địa phương cấp tỉnh hoặc cũng có thể trải rộng trên nhiều tỉnh, nhiều vùng.

Chỉ tiêu sử dụng đất có yếu tố biến đổi khí hậu cấp tỉnh là những chỉ tiêu sử dụng đất có vai trò hạn chế hoặc kiểm soát các tác động của biến đổi khí hậu trong phạm vi một hoặc một vài tỉnh, như giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, chống

sạt lở, chống hoang mạc hóa, sa mạc hóa,... bảo vệ môi trường sinh thái.

Tương tự các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia, qua nghiên cứu tính chất các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh nhóm nghiên cứu tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh có tính chất liên vùng và yếu tố biến đổi khí hậu theo bảng sau:

Bảng 3.8. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh

Chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh		Tính chất	
		Liên vùng	Biến đổi khí hậu
	Chỉ tiêu theo loại đất		
1	Đất chuyên trồng lúa nước	✓	
2	Đất rừng phòng hộ	✓	✓
3	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên		✓
4	Đất khu công nghiệp	✓	
5	Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật	✓	✓
6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	✓	
7	Đất danh lam thắng cảnh	✓	
9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	✓	
10	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	✓	
	Chỉ tiêu theo khu chức năng		
11	Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	✓	✓
12	Khu lâm nghiệp	✓	✓
13	Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học		✓
14	Khu đất ngập nước	✓	✓

Như vậy, trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh có 11 chỉ tiêu có tính chất liên vùng và 07 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu. Trong đó có 05 chỉ tiêu vừa có tính chất liên vùng vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

3.2.3. Bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

3.2.3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp huyện

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai trong điều kiện biến đổi khí hậu; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp huyện gồm 13 chỉ tiêu, như bảng sau:

Bảng 3.9. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp huyện

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Cấp tỉnh phân bổ	Cấp huyện xác định
	Nhóm đất nông nghiệp	X	
1	Đất trồng lúa	X	
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	X	
2	Đất trồng cây hàng năm khác	X	
3	Đất trồng cây lâu năm	X	
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>- Đất trồng cây công nghiệp lâu năm¹³</i>		X
	<i>- Đất trồng cây ăn quả lâu năm¹⁴</i>		X
4	Đất rừng phòng hộ	X	
5	Đất rừng đặc dụng	X	
6	Đất rừng sản xuất	X	X
7	Đất nuôi trồng thủy sản	X	
8	Đất làm muối	X	
9	Đất nông nghiệp khác		X

Như vậy, trong 13 chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp cấp huyện có 04 chỉ tiêu UBND cấp huyện được xác định theo thẩm quyền, gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất rừng sản xuất và Đất nông nghiệp khác. Riêng Đất rừng sản xuất, cấp tỉnh đã phân bổ chỉ tiêu diện tích Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên nên UBND cấp huyện được xác định diện tích Đất rừng sản xuất còn lại, gồm Đất có rừng sản xuất là rừng trồng và Đất đang được sử dụng để phát triển rừng sản xuất.

- Đất trồng cây công nghiệp lâu năm là đất trồng cây lâu năm cho sản phẩm dùng làm nguyên liệu để sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như cây cao su, ca cao, cà phê, chè, điều, hồ tiêu, dừa, v.v;

¹³ Chỉ tiêu này được bổ sung để phục vụ cho việc quy hoạch các vùng SXNN chuyên canh.

¹⁴ Chỉ tiêu này được bổ sung để phục vụ cho việc quy hoạch các vùng SXNN chuyên canh.

- Đất trồng cây ăn quả lâu năm là cây lâu năm cho sản phẩm là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến như cây bưởi, cam, chôm chôm, mận, mơ, măng cụt, nhãn, sầu riêng, vải, xoài, v.v;

- Đất có rừng sản xuất là rừng trồng là diện tích đất có rừng sản xuất đạt tiêu chuẩn rừng trồng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, được hình thành do con người trồng mới trên đất chưa có rừng, cải tạo rừng tự nhiên, trồng lại hoặc tái sinh sau khai thác rừng trồng; kể cả diện tích các hạng mục công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật trong rừng theo thiết kế phục vụ cho bảo vệ, phát triển rừng.

- Đất đang được sử dụng để phát triển rừng sản xuất là diện tích đất đã được giao, cho thuê sử dụng vào mục đích rừng sản xuất và đã, đang được trồng rừng (rừng mới trồng) hoặc đang trong giai đoạn khoanh nuôi tái sinh tự nhiên hoặc khoanh nuôi tái sinh có kết hợp trồng bổ sung cây lâm nghiệp theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng; kể cả diện tích các hạng mục công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật trong rừng theo thiết kế phục vụ cho bảo vệ, phát triển rừng.

- Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, kể cả các loại nhà khác gắn liền với khu vực chuồng trại để phục vụ cho chăn nuôi; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

3.2.3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp huyện

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp huyện như bảng sau:

Bảng 3.10. Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp huyện

S TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Cấp tỉnh phân bổ	Cấp huyện xác định
	Nhóm đất phi nông nghiệp	X	
1	Đất quốc phòng	X	
2	Đất an ninh	X	
3	Đất khu công nghiệp	X	
4	Đất khu chế xuất	X	
5	Đất cụm công nghiệp	X	

S TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Cấp tỉnh phân bổ	Cấp huyện xác định
6	Đất thương mại, dịch vụ	X	
7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	X	
8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	X	
9	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm		X
10	Đất phát triển hạ tầng ¹⁵	X	X
	- Đất phát triển hạ tầng xã hội		X
	- Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật		X
11	Đất chợ ¹⁶		X
12	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	X	
13	Đất danh lam thắng cảnh	X	
14	Đất sinh hoạt cộng đồng		X
15	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng		X
16	Đất bãi thải, xử lý chất thải	X	
17	Đất ở tại nông thôn	X	
18	Đất ở tại đô thị	X	
19	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	X	
20	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	X	
21	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	X	
22	Đất cơ sở tôn giáo	X	
23	Đất cơ sở tín ngưỡng		X
24	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	X	
25	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối		X
26	Đất có mặt nước chuyên dùng		X
27	Đất phi nông nghiệp khác		X

¹⁵ Khác với quy định hiện hành, “Đất phát triển hạ tầng” được tách ra làm 2 chỉ tiêu để thống nhất với chỉ tiêu trong thống kê kiểm kê đất đai, gồm: “Đất phát triển hạ tầng xã hội” và “Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật”; “Đất phát triển hạ tầng” không bao gồm “đất chợ”.

¹⁶ “Đất chợ” được tách ra từ “đất phát triển hạ tầng” và được xác định trong QHSDD cấp huyện.

Như vậy, có 30 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trong đó có 01 chỉ tiêu tổng (Nhóm đất phi nông nghiệp), có 2 chỉ tiêu chi tiết (“Đất phát triển hạ tầng xã hội” và “Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật”). Điểm đổi mới so với quy định hiện hành là “Đất phát triển hạ tầng” được tách ra làm 2 chỉ tiêu để thống nhất với chỉ tiêu trong thống kê kiểm kê đất đai, gồm: “Đất phát triển hạ tầng xã hội” và “Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật”; “Đất phát triển hạ tầng” không bao gồm “đất chợ”, “đất chợ” được xác định trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Trong 30 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp cấp huyện có 10 chỉ tiêu UBND cấp huyện được xác định theo thẩm quyền, gồm:

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm là đất để khai thác nguyên liệu đất, đá, cát, sỏi và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh gắn liền với khu vực khai thác.

- Chỉ tiêu đất phát triển hạ tầng được tách ra làm 2 chỉ tiêu để thống nhất với chỉ tiêu trong thống kê kiểm kê đất đai, gồm: Đất phát triển hạ tầng xã hội và Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật. Đất phát triển hạ tầng xã hội gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, Đất xây dựng cơ sở y tế, Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội. Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, gồm: Đất giao thông, Đất thủy lợi, Đất công trình năng lượng và Đất công trình bưu chính, viễn thông.

- Đất chợ là đất xây dựng công trình hoặc không có công trình dành làm nơi buôn bán, trao đổi hàng hóa, trừ đất sử dụng làm trung tâm thương mại, siêu thị.

- Đất sinh hoạt cộng đồng là đất làm nơi hội họp và các hoạt động khác của cộng đồng dân cư, như hội trường, salatel (của đồng bào Khmer), trụ sở của thôn, làng, ấp, bản, tổ dân phố, ...

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hoặc không có công trình nhưng được xác định chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng, gồm công viên, vườn hoa, bãi tắm, và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác (trừ cơ sở chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở dịch vụ trò chơi).

- Đất cơ sở tín ngưỡng là đất có các công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng tuyến không có ranh giới khép kín để tạo thành thửa đất được

hình thành tự nhiên hoặc nhân tạo phục vụ cho mục đích thoát nước, dẫn nước.

- Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm có ranh giới khép kín để hình thành thửa đất, thuộc phạm vi các đô thị và các khu dân cư nông thôn hoặc ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng không sử dụng chuyên vào mục đích chuyên nuôi trồng thủy sản, thủy điện, thủy lợi.

- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

Ngoài ra, cấp huyện còn chủ động xác định chỉ tiêu đất phát triển hạ tầng cấp huyện.

3.2.3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo khu chức năng

Trên cơ sở kế thừa hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định hiện hành; đồng thời nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và có tính liên kết vùng; nhóm nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo khu chức năng có tính chất liên vùng như bảng sau:

Bảng 3.11. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng cấp huyện

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
1	Khu vực chuyên trồng lúa nước	1	Khu chuyên trồng lúa nước
2	Khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm	2	Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm
		3	Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm
3	Khu vực rừng phòng hộ		
4	Khu vực rừng đặc dụng		
5	Khu vực rừng sản xuất		
6	Khu công nghiệp, cụm công nghiệp	4	Khu phát triển công nghiệp
7	Khu đô thị - thương mại - dịch vụ	5	Khu đô thị - thương mại - dịch vụ
8	Khu du lịch		
9	Khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông	6	Khu làng nghề - sản xuất phi nông

Quy định hiện hành		Đề xuất đổi mới	
	nghịệp nông thôn		nghịệp nông thôn

Như vậy, theo đề xuất mới, bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo khu chức năng có 06 chỉ tiêu. So với quy định hiện hành giảm 03 chỉ tiêu; cụ thể, loại bỏ 3 chỉ tiêu, bổ sung chỉ tiêu “Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm” để phục vụ quy hoạch phát triển vùng cây ăn quả lâu năm đối với các khu vực có lợi thế; “Khu công nghiệp, cụm công nghiệp” được thay thế bằng “Khu phát triển công nghiệp”; “Khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn” được thay thế bằng “Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn”.

Đặc điểm của 06 chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo khu chức năng như sau:

- Khu chuyên trồng lúa nước là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó diện tích đất chuyên trồng lúa nước là chủ yếu; được khoanh định theo không gian sử dụng để ưu tiên sử dụng vào mục đích sản xuất lúa gạo. Việc xác định các khu chuyên trồng lúa nước để khoanh định theo không gian diện tích đất chuyên trồng lúa nước cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất lúa gạo, đảm bảo mục tiêu an ninh lương thực quốc gia.

- Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó diện tích đất trồng cây công nghiệp lâu năm là chủ yếu; được khoanh định theo không gian sử dụng để ưu tiên sử dụng vào việc sản xuất nông sản làm nguyên liệu đầu vào để sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như cây cao su, ca cao, cà phê, chè, điều, hồ tiêu, dứa, v.v. Việc xác định khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp theo hướng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, sản xuất tập trung, chuyên canh đối với những sản phẩm đặc thù, tạo ra các sản phẩm chất lượng cao và có giá trị xuất khẩu.

- Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó diện tích đất trồng cây ăn quả lâu năm là chủ yếu; được khoanh định theo không gian sử dụng để ưu tiên sử dụng vào việc sản xuất ra sản phẩm là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến như cây bưởi, cam, chôm chôm, mận, mơ, măng cụt, nhãn, sầu riêng, vải, xoài, v.v. Việc xác định khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp theo hướng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, sản xuất tập trung, chuyên canh đối với những sản phẩm đặc thù, tạo ra các sản phẩm chất lượng cao và có giá trị xuất khẩu.

- Khu phát triển công nghiệp là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó đất khu, cụm công nghiệp là chủ yếu; được khoanh định theo không

gian sử dụng để ưu tiên sử dụng vào mục đích chủ yếu là tập trung sản xuất hàng công nghiệp.

- Khu đô thị - thương mại - dịch vụ là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó đất ở tại đô thị và đất thương mại - dịch vụ là chủ yếu; được khoanh định theo không gian sử dụng để ưu tiên sử dụng cho mục đích phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ của địa phương.

- Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn là khu vực đất có một hoặc nhiều loại đất, trong đó đất sản xuất phi nông nghiệp là chủ yếu; được khoanh định theo không gian sử dụng để ưu tiên sử dụng cho mục đích bảo tồn, duy trì và phát triển làng nghề truyền thống ở khu vực nông thôn. Việc xác định “Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn” nhằm tách khu sản xuất phi nông nghiệp ra khỏi khu ở nhằm tránh ô nhiễm môi trường cho người dân.

3.2.3.4. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện.

Chỉ tiêu sử dụng đất có tính liên vùng cấp huyện là những chỉ tiêu sử dụng đất không chỉ có vai trò tại một địa phương cấp huyện, một khu vực mà còn có ảnh hưởng tới nhiều địa phương, nhiều khu vực; về quy mô diện tích và không gian sử dụng đất của các chỉ tiêu này có thể nằm trọn trong một địa phương cấp huyện hoặc cũng có thể trải rộng trên nhiều huyện, nhiều khu vực.

Chỉ tiêu sử dụng đất có yếu tố biến đổi khí hậu cấp huyện là những chỉ tiêu sử dụng đất có vai trò hạn chế hoặc kiểm soát các tác động của biến đổi khí hậu trên địa bàn một hoặc nhiều huyện, như giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, chống sạt lở, chống hoang mạc hóa, sa mạc hóa,... bảo vệ môi trường sinh thái.

Nghiên cứu về tính chất các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện, nhóm nghiên cứu tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất cấp huyện có tính chất liên vùng và yếu tố biến đổi khí hậu tương tự như hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất cấp tỉnh, đồng thời thêm chỉ tiêu Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối có yếu tố liên vùng. Ngoài ra, trong chỉ tiêu cấp huyện còn có 04 chỉ tiêu theo khu chức năng có tính liên vùng và yếu tố biến đổi khí hậu. Cụ thể được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 3.12. Tính liên vùng và biến đổi khí hậu trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện

Chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện	Tính chất	
	Liên vùng	Biến đổi khí hậu

Chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện		Tính chất	
		Liên vùng	Biến đổi khí hậu
	Chỉ tiêu theo loại đất		
1	Đất chuyên trồng lúa nước	✓	
2	Đất rừng phòng hộ	✓	✓
3	Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên		✓
4	Đất khu công nghiệp	✓	
5	Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật	✓	✓
6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	✓	
7	Đất danh lam thắng cảnh	✓	
9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	✓	
10	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	✓	
11	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	✓	
	Chỉ tiêu theo khu chức năng		
12	Khu chuyên trồng lúa nước	✓	✓
13	Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm	✓	✓
14	Khu phát triển công nghiệp	✓	
15	Khu đô thị - thương mại - dịch vụ	✓	

Như vậy, trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện có 14 chỉ tiêu có tính chất liên vùng; có 05 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu. Trong đó có 04 chỉ tiêu vừa có tính chất liên vùng vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

3.3. MÔ HÌNH TOÁN, PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐA CHỈ TIÊU HỖ TRỢ VIỆC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN TRONG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

3.3.1. Phương pháp luận về mô hình toán, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất.

Mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu để bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất gồm các nội dung: Định chỉ tiêu; phân khoảng chỉ tiêu; xác định trọng số; tích hợp các chỉ tiêu.

3.3.1.1. Định chỉ tiêu

Xây dựng danh mục các chỉ tiêu có tác động tới quá trình lựa chọn vị trí

cho các đối tượng QHSDD. Các chỉ tiêu này đều được phân tích kỹ lưỡng và xác định nguồn dữ liệu sẽ sử dụng để đánh giá. Trong các chỉ tiêu được liệt kê, các khu vực khác nhau thì điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường cũng khác nhau. Do đó, không phải chỉ tiêu nào cũng quan trọng và vì thế cần tiến hành loại bỏ bớt các chỉ tiêu không quan trọng (thường là những chỉ tiêu có ảnh hưởng ít hoặc không có sự phân hóa rõ rệt trên địa bàn nghiên cứu).

Ví dụ về việc lựa chọn vị trí không gian của đất ở tại đô thị: Căn cứ vào tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam quy định về mặt kỹ thuật đối với đất ở tại đô thị[13] và một số nghiên cứu trong nước và trên thế giới về đất ở[80] xác định bộ chỉ tiêu lựa chọn vị trí không gian quy hoạch đất ở tại đô thị (xem Phụ lục 3.1).

3.3.1.2. Phân khoảng chỉ tiêu

Các chỉ tiêu sẽ được phân khoảng dựa trên phân tích các quy định của ngành về loại đối tượng QHSDD và tham khảo ý kiến chuyên gia. Từ giá trị phân khoảng của các chỉ tiêu, xây dựng các hàm mờ cũng như đô thị cho từng chỉ tiêu (ví dụ về phân khoảng các chỉ tiêu cho đất ở tại đô thị được thể hiện tại Phụ lục 3.2).

3.3.1.3. Xác định trọng số

Tiến hành tính trọng số cho các chỉ tiêu. Đây là bước có ý nghĩa quyết định đối với độ tin cậy của kết quả thực hiện mô hình toán phân tích đa chỉ tiêu trong lập quy hoạch sử dụng đất vì nếu trọng số của các chỉ tiêu được xác định không thích hợp thì kết quả phân tích sẽ không phản ánh đúng thực tế. Việc đánh giá trọng số được thực hiện bằng kỹ thuật phân tích đa chỉ tiêu FANP.

ANP cho phép phân tích các mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau giữa các yếu tố[90]. Quy trình thực hiện phương pháp ANP như sau:

Bước 1: Xác định các yếu tố của mạng lưới

Mục đích của bước này nhằm xác định các yếu tố tham gia vào quá trình phân tích mạng ANP. Một danh sách chi tiết các yếu tố có ảnh hưởng tới việc xác định vị trí của đối tượng QHSDD sẽ được xác định thông qua các hoạt động như tham khảo ý kiến của chuyên gia trong các lĩnh vực có liên quan đồng thời có thể tham khảo thêm các tài liệu, nghiên cứu trước đó. Khảo sát và phỏng vấn ngoài thực địa cũng có thể được áp dụng. Các yếu tố này phục vụ cho việc thu thập các dữ liệu đầu vào và cũng chính là các bản đồ xuất phát đầu tiên. Qua các chức năng phân tích không gian của GIS, chúng ta sẽ có các thông tin cần thiết hay là bản đồ chiết xuất.

Bước 2: Phân nhóm các yếu tố

Khi đã xác định được các yếu tố có tác động tới vấn đề nghiên cứu, bước tiếp theo, các yếu tố này sẽ được phân loại thành các nhóm riêng biệt. Mỗi nhóm sẽ chứa các yếu tố có chung các đặc điểm với nhau.

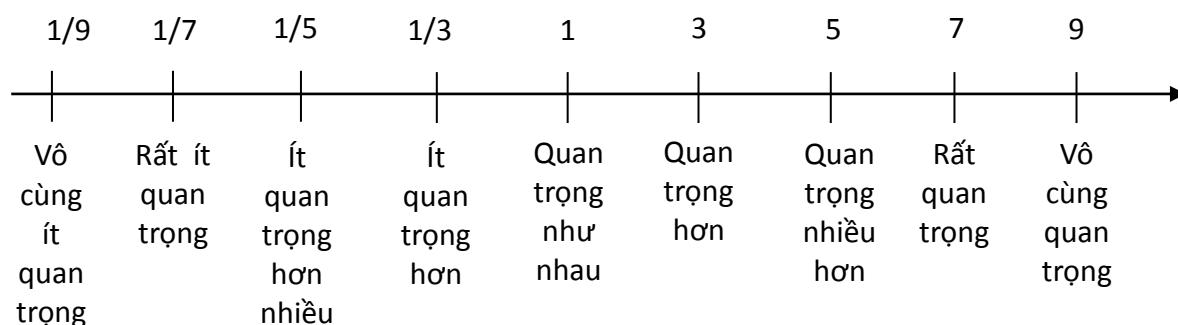
Bước 3: Phân tích các mối quan hệ trong mạng lưới

Các yếu tố sau khi được phân nhóm sẽ được phân tích và xác định mối quan hệ. Mỗi quan hệ có thể là giữa các yếu tố trong cùng một nhóm hoặc giữa các nhóm khác nhau. Các mối quan hệ được thể hiện bằng các đường liên kết. Có 2 loại liên kết gồm:

- Liên kết phụ thuộc ngoài: các yếu tố được đem ra so sánh nằm ở các nhóm khác nhau (đường liên kết là đường mũi tên thẳng);
- Liên kết phụ thuộc trong: các yếu tố được đem ra so sánh cùng nằm trong một nhóm (đường liên kết là đường mũi tên dạng vòng).

Bước 4: Tính toán mức độ ưu tiên giữa các yếu tố

Xác định mức độ ưu tiên cho các yếu tố là công đoạn rất quan trọng trong việc lựa chọn vị trí không gian cho các đối tượng QHSDĐ. Một phương án lựa chọn vị trí tối ưu cần đáp ứng rất nhiều các yếu tố khác nhau, nhưng không phải mức độ quan trọng của yếu tố nào cũng giống nhau. Đa đa số các trường hợp là khác nhau và cần phải xác định mức độ quan trọng tương đối của chúng. Các bảng ma trận sẽ được thiết lập với mục đích so sánh theo từng cặp các yếu tố nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của cặp yếu tố đó khi cùng tác động tới các yếu tố khác. Khi so sánh giữa 2 yếu tố với nhau, người ra quyết định sẽ thể hiện ý kiến của mình về tầm quan trọng của chúng so với yếu tố khác dưới dạng một phân số có giá trị từ $1/9$ – 9 như hình dưới đây.



Hình 3.1. Thang điểm so sánh các yếu tố

Tất cả các ma trận đều được xử lý trong phần mềm SuperDecisions và cho ra kết quả là các vector trọng số thể hiện mức độ ưu tiên của các yếu tố được so sánh.

Bước 5: Tính toán mức độ ưu tiên giữa các nhóm

Tương tự bước 4, mức độ ảnh hưởng giữa các nhóm khi cùng tác động tới một nhóm khác cũng sẽ được xác định thông qua các bảng ma trận so sánh. Xử lý các ma trận này cho kết quả là các vector trọng số thể hiện mức độ ưu tiên của các nhóm được so sánh.

Bước 6: Xây dựng siêu ma trận

Các yếu tố ảnh hưởng không tồn tại độc lập mà có mối quan hệ tác động qua lại. Chính vì vậy, để xác định mức độ ưu tiên của từng yếu tố xung quanh các mối quan hệ này, các vector trọng số khi tính toán từ các ma trận so sánh ở bước 4 sẽ được sắp xếp lần lượt theo thư tự hàng và cột nhằm hình thành nên một siêu ma trận. Về bản chất, một siêu ma trận được cấu thành từ các ma trận con mà ở đó, mỗi ma trận con biểu diễn mối quan hệ giữa hai nhóm với nhau.

Bước 7: Tính toán siêu ma trận trọng số

Khi sử dụng phương pháp ANP, các yếu tố đều được phân tích và chia thành các nhóm khác nhau. Mỗi một nhóm sẽ có trọng số riêng để phản ánh mức độ ưu tiên của từng nhóm. Như vậy, từng yếu tố ảnh hưởng đều có trọng số riêng được tính ở bước 4 và trọng số chung của nhóm tính ở bước 5. Với mục đích phản ánh trọng số của từng nhóm vào từng yếu tố ảnh hưởng, siêu ma trận trọng số sẽ được xây dựng bằng cách nhân tương ứng từng phần tử trong siêu ma trận với ma trận nhóm ở bước 5.

Bước 8: Tính toán siêu ma trận giới hạn

Để có thể thu được kết quả là trọng số của từng yếu tố riêng biệt, tiến hành lũy thừa siêu ma trận trọng số đến khi nào ma trận này hội tụ. Khi siêu ma trận trọng số hội tụ, giá trị của từng cột trong ma trận sẽ bằng nhau và đây chính là trọng số cuối cùng của các yếu tố ảnh hưởng.

Kết quả cuối cùng khi thực hiện phương pháp phân tích đa chỉ tiêu ANP là bộ trọng số thể hiện mức độ ưu tiên giữa các yếu tố ảnh hưởng. Kết hợp với phương pháp mờ (FANP), một lớp raster giá trị hợp lý sẽ được tạo ra nhằm xác định các vị trí tiềm năng phù hợp với quy hoạch. FANP là sự kết hợp giữa phương pháp mờ (fuzzy) và phương pháp phân tích đa chỉ tiêu (ANP). Tuy nhiên, FANP có hai hướng tiếp cận khác nhau:

- *Hướng tiếp cận 1*: sử dụng phương pháp mờ trong phương pháp ANP. Hướng tiếp cận này thay vì sử dụng các phân số có giá trị từ $1/9 - 9$ thì sử dụng thang điểm mờ với khoảng giá trị từ $0 - 1$ để xác định mức độ ảnh hưởng của các cặp yếu tố. Với việc sử dụng thang điểm mờ khi đánh giá các yếu tố ảnh hưởng, phương pháp ANP trở nên phức tạp hơn rất nhiều.

- *Hướng tiếp cận 2*: sử dụng phương pháp mờ và phương pháp ANP tách biệt nhau. Hướng tiếp cận này sử dụng riêng biệt hai phương pháp trong đó ANP được sử dụng để xác định trọng số cho các yếu tố và phương pháp mờ dùng để phân khoảng và tính điểm cho các yếu tố. Hướng này giúp cho phương pháp ANP đơn giản và dễ sử dụng hơn.

3.3.1.4. Tích hợp các chỉ tiêu

Sau khi đã thực hiện việc phân khoảng và xây dựng hàm mờ cho các yếu

tổ. Các công cụ phân tích không gian của GIS sẽ được ứng dụng để tạo ra các lớp dữ liệu raster hợp lý từ những dữ liệu đã được thu thập. Giá trị của các lớp dữ liệu này sẽ nằm trong khoảng từ 0 – 1. Mỗi lớp đầu vào (chỉ tiêu chọn) có một mức ảnh hưởng (trọng số) đã được tính toán bằng ANP, do đó khi cộng tổng các giá trị của các lớp đầu vào cần phải nhân với trọng số tương ứng của chúng. Kết quả cho ra một lớp raster tổng hợp các giá trị thích hợp đã tính đến mức độ quan trọng của chúng. Những vị trí có điểm số cao nhất sẽ được đánh dấu như những vị trí tiềm năng.

3.3.2. Thiết kế mô hình toán, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất.

3.3.2.1. Cơ sở dữ liệu đầu vào của quy hoạch sử dụng đất

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, các yếu tố kỹ thuật và các yếu tố về môi trường. Những điều kiện và yếu tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất trên sẽ là dữ liệu đầu vào của quy hoạch sử dụng đất. Cơ sở dữ liệu đầu vào phục vụ quy hoạch sử dụng đất được chia thành hai nhóm: dữ liệu không gian (dữ liệu địa lý) và dữ liệu phi không gian (dữ liệu thuộc tính).

1. Dữ liệu 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. 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 thay đổi 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. Theo đà phát triển của dân số và kinh tế xã hội áp lực về không gian trong sử dụng đất 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 đất, số lượng được sử dụng căn cứ vào sức sản xuất của đất và yêu cầu của xã hội nhằm đảm bảo nâng cao hiệu quả 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.

Trong cơ sở dữ liệu, dữ liệu không gian chứa đựng những thông tin định vị của các đối tượng, cho biết vị trí, kích thước, hình dạng, sự phân bố... của các

đối tượng. Các đối tượng không gian được định dạng về 3 loại: đối tượng dạng điểm, dạng đường và dạng vùng. Dữ liệu không gian có hai mô hình lưu trữ: mô hình dữ liệu raster và mô hình dữ liệu vector. Dữ liệu không gian đầu vào phục vụ quy hoạch sử dụng đất có thể được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau như: bản đồ địa hình, bản đồ địa lý tổng hợp, bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ đơn vị đất đai, bản đồ đánh giá đất, ảnh viễn thám, ảnh bản đồ.

2. Dữ liệu phi không gian (dữ liệu thuộc tính)

Dữ liệu thuộc tính lưu trữ các số liệu mô tả các đặc trưng, tính chất,... của đối tượng nghiên cứu. Các thông tin này có thể là định tính hay định lượng, được lưu trữ trong máy tính như là tập hợp các con số hay ký tự; ở dạng văn bản và bảng biểu. Thông thường, dữ liệu thuộc tính là các thông tin chi tiết cho đối tượng hoặc các số liệu thống kê cho đối tượng. Các dữ liệu thuộc tính chủ yếu được tổ chức thành các bảng dữ liệu, gồm có các cột dữ liệu (trường dữ liệu): mỗi cột diễn đạt một trong nhiều thuộc tính của đối tượng; và các hàng tương ứng với một bản ghi: gồm toàn bộ nội dung thuộc tính của một đối tượng quản lý. Có ba nhóm dữ liệu thuộc tính, gồm: yếu tố tự nhiên, yếu tố kinh tế - xã hội và yếu tố môi trường.

a) Yếu tố tự nhiên

Việc sử dụng đất đai luôn chịu sự ảnh hưởng của yếu 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 yếu 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 yếu tố khác.

- Điều kiện khí hậu

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.

Như vậy, các yếu tố khí hậu ảnh hưởng rất lớn, trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp và điều kiện sinh hoạt của con người. Do đó, dữ liệu thuộc tính của yếu tố khí hậu cần thiết cho mục việc quy hoạch sử dụng đất gồm: Nhiệt độ (trung bình năm, tháng cao nhất, thấp nhất, tổng tích ôn...); nắng (số ngày, giờ nắng, trung bình năm, theo mùa, tháng...); mưa (mùa mưa, lượng mưa trung bình, năm tháng cao nhất, thấp nhất...); độ ẩm (bình quân, cao nhất, thấp nhất, trung bình năm tháng,...); đặc điểm gió, giông bão, lũ lụt, sương muối, sương mù,...

- Yếu tố địa hình

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.

Do đó, địa hình là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến việc sử dụng đất của các ngành nông nghiệp và phi nông nghiệp. Dữ liệu thuộc tính của yếu tố địa hình cần thiết trong quy hoạch sử dụng đất gồm: độ cao, độ dốc, hướng dốc, đứt gãy,...

- 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. Do vậy, dữ liệu đầu vào phục vụ quy hoạch sử dụng đất gồm: độ phì, độ dày tầng đất mặt, thành phần cơ giới, loại đất, nồng độ pH,...

- Yếu tố thủy văn

Yếu tố thủy văn được đặc trưng bởi sự phân bố của hệ thống sông ngòi, 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 yếu 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. 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. Do vậy, dữ liệu đầu vào gồm: chiều dài, chiều rộng, dung tích, chế độ thủy văn: thủy triều, lưu lượng tốc độ dòng chảy, quy luật diễn biến...

b) Yếu tố kinh tế - xã hội

Yếu 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. Yếu tố kinh tế - xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai.

- Dữ liệu về kinh tế

Chuyển dịch cơ cấu tốc độ phát triển bình quân, tổng thu nhập, năng suất sản lượng, loại sản phẩm và áp lực đối với việc sử dụng đất đai,... của các ngành: Nông - Lâm - Ngư nghiệp; Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - xây dựng; Dịch vụ du lịch và các ngành nghề khác.

- Dữ liệu về đặc điểm về dân số, lao động, việc làm và mức sống

+ Dân số: tổng số dân, cơ cấu theo nông nghiệp - phi nông nghiệp, theo đô thị - nông thôn, đặc điểm phân bố, tỉ lệ tăng dân số, tăng tự nhiên và cơ học, quy mô bình quân hộ,...

+ 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 - dân tộc, đặc điểm phân bố và vấn đề việc làm, ...

+ Thu nhập và mức sống của các loại hộ: nguồn thu nhập, mức thu nhập bình quân hằng năm của hộ/đầu người, cân đối thu chi,...

- Dữ liệu về phát triển và phân bố các khu dân cư

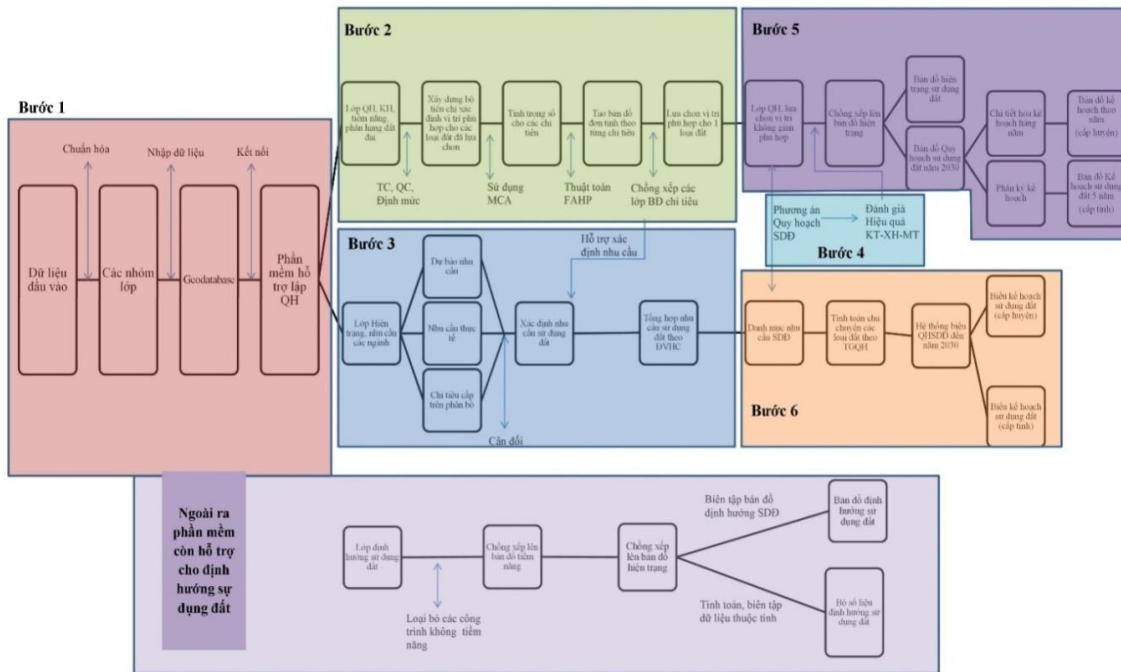
Hình thức định cư, hệ thống khu dân cư (loại, số lượng và đặc điểm phân bố); phân loại khu dân cư theo ý nghĩa và vai trò, quy mô diện tích, số dân, số hộ và khả năng phát triển, mở rộng...;

c) Yếu tố môi trường

Yếu tố cảnh quan và môi trường có ảnh hưởng lớn đến quy hoạch sử dụng đất đai. Dữ liệu đầu vào phục vụ quy hoạch sử dụng đất gồm: các loại cảnh quan, các 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...

3.3.2.2. Quy trình thực hiện mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất.

Qua nghiên cứu các công trình trong nước và trên thế giới, đề tài xin đưa ra các bước trong quy trình thực hiện mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất như sơ đồ sau:



Sơ đồ 3.1. Quy trình thực hiện mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất

1. Xác định mục đích, yêu cầu và thu thập tài liệu, số liệu

Xác định đích nghiên cứu để xác định các yêu cầu cũng như xác định được các loại tài liệu, số liệu nào cần phải thu thập.

Các tài liệu chính cần thu thập gồm: tài liệu về đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội khu vực nghiên cứu; các tài liệu là bản đồ: bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chất,...; các số liệu thống kê, báo cáo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất,... của khu vực.

2. Xác định loại đất cần lựa chọn và các chỉ tiêu tham gia

Đây là bước quan trọng quyết định đối tượng nghiên cứu và các chỉ tiêu sẽ tham gia vào lựa chọn. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất hay kế hoạch sử dụng đất của địa phương để lựa chọn các loại đất, có thể lựa chọn hết các loại đất trong nghiên cứu hay chỉ thực hiện một số loại đất mang tính phổ biến của khu vực và có quyết định lớn đến kinh tế, xã hội, môi trường ở khu vực đó để nghiên cứu.

QHSDĐ là quy hoạch tổng thể, vì vậy việc xác định các yêu cầu trong lựa chọn vị trí không gian đòi hỏi phải có những kiến thức chuyên môn về nhiều lĩnh vực. Các yêu cầu này liên quan chặt chẽ với mục đích (loại đất được quy hoạch) và các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương. Chính vì vậy, để đưa ra được các chỉ tiêu tham gia vào việc lựa chọn của mỗi loại đất thì phải dựa

vào các căn cứ pháp lý đã ban hành cũng như tham khảo ý kiến của các chuyên gia liên quan đến QHSDĐ thông qua phiếu điều tra.

3. Chuẩn bị dữ liệu đầu vào

Các tài liệu, số liệu được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau, từ nhiều định dạng khác nhau. Do đó các số liệu, dữ liệu cần phải được xử lý trước khi đưa vào cơ sở dữ liệu trong GIS để phục vụ cho lựa chọn vị trí. Cụ thể:

- Sử dụng các chức năng của GIS để kiểm tra hệ quy chiếu, khuôn dạng dữ liệu, mối quan hệ Topology,... đối với dữ liệu không gian. Sau đó tiến hành chuẩn hóa theo đúng quy định về chuẩn cơ sở dữ liệu địa lý do Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành. Dữ liệu đầu vào gồm hai loại: dữ liệu không gian (dữ liệu địa lý) và dữ liệu phi không gian (dữ liệu thuộc tính).

- Dữ liệu địa lý gồm các yếu tố chính sau: địa hình, giao thông, ranh giới hành chính, dân cư, thủy hệ, các yếu tố kinh tế - xã hội.

- Dữ liệu thuộc tính: sử dụng GIS nhập các lớp dữ liệu, mỗi chỉ tiêu tương ứng với một lớp dữ liệu đầu vào. Các lớp dữ liệu này sẽ được đưa chung về định dạng raster nhằm phục vụ cho mục đích phân tích không gian được đơn giản hơn, nhanh hơn;

4. Lập thang điểm đánh giá, tính toán trọng số các chỉ tiêu

a) Lập thang điểm đánh giá

Các chỉ tiêu có tầm quan trọng khác nhau đối với một mục đích nhất định và trong từng chỉ tiêu, mức độ thích hợp cũng khác nhau. Vì vậy mà chúng phải được xếp theo thứ tự cho một mục đích riêng biệt. Có 2 cách tiếp cận để thực hiện sự phân hạng này là cách tiếp cận kiểu Boolean và cách tiếp cận kiểu nhân tố phân loại hoặc liên tục.

- Cách tiếp cận kiểu Boolean

Cách tiếp cận này dựa trên việc phân vùng ra thành 2 nhóm: vùng thích hợp (giá trị 1) và vùng không thích hợp (giá trị 0). Trong cách tiếp cận này, các chỉ tiêu đều cần được chuyển sang kiểu giới hạn Boolean. Cuối cùng chúng được giải mã thành những bản đồ và chồng ghép để cho ra các vùng thoả mãn tất cả các giới hạn. Cách tiếp cận này rất có ích khi chúng ta biết được mức độ thích hợp trong một vài mục đích nhất định. Trong trường hợp các chỉ tiêu phức tạp và có mức độ quan trọng khác nhau thì phương pháp Boolean không thích hợp vì nhược điểm của nó là xem xét các nhân tố với mức độ quan trọng như nhau.

- Cách tiếp cận nhân tố phân loại hoặc liên tục

Khi các chỉ tiêu có mức độ ảnh hưởng khác nhau về vấn đề nghiên cứu thì phương pháp nên sử dụng là theo cách tiếp cận nhân tố phân loại hoặc liên tục. Nếu các giá trị của các chỉ tiêu thể hiện mức độ biến thiên liên tục và có sự tương quan rõ ràng với nhau thì một thang tỷ lệ liên tục được xác lập. Để tạo thang tỷ lệ này thì dữ liệu giá trị cần được lập lại tỷ lệ. Phương pháp được sử

dụng là phép định lại tỷ lệ kiểu tuyến tính:

$$X_i = (x_i - x_{\min i}) / (x_{\max i} - x_{\min i}) \quad (2.1)$$

Trong đó:

X_i : Định lại điểm số của nhân tố i ;

x_i : Điểm gốc;

$x_{\min i}$: Điểm nhỏ nhất;

$x_{\max i}$: Điểm lớn nhất.

Khi điểm số có giá trị tỷ lệ nghịch với mức độ thích hợp tức là giá trị càng thấp thì càng có điểm cao thì công thức sẽ được chuyển thành:

$$X_i = (x_{\max i} - x_i) / (x_{\max i} - x_{\min i}) \quad (2.2)$$

Ví dụ như khoảng cách từ kho chứa nông sản đến ranh giới cánh đồng mẫu lớn càng gần càng tốt thì điểm càng cao để giảm thiểu tuyến đường vận chuyển nông sản.

b) Tính trọng số cho các chỉ tiêu

Khi các chỉ tiêu khác nhau mà có cùng mức độ quan trọng, trọng số của từng nhân tố bằng 1. Tuy nhiên, trong đại đa số các trường hợp là khác nhau và cần phải xác định mức độ quan trọng tương đối của chúng. Trọng số của các chỉ tiêu có thể tính thông qua thuật toán thống kê, phép đo, hoặc dựa trên kinh nghiệm, hiểu biết chủ quan của chuyên gia.

Với những ưu điểm của quá trình phân tích thứ bậc mờ (FAHP), chúng ta sử dụng kỹ thuật FAHP để xác định mức độ ảnh hưởng của các chỉ tiêu bằng phương pháp chuyên gia.

5. Tính toán khoảng cách về không gian cho các lớp chỉ tiêu

Để có thể phân loại và tính điểm cho các yếu tố đầu vào theo các chỉ tiêu trên, ta tạo các raster chứa khoảng cách tới các đối tượng như dân cư, đường giao thông... Về bản chất, giá trị của mỗi pixel là khoảng cách từ cell đó tới khu dân cư gần nhất hay đường giao thông gần nhất... Trên cơ sở lớp raster khoảng cách này thì chúng ta sẽ dễ dàng phân khoảng và tính điểm cho các lớp.

Dựa trên raster khoảng cách đến lớp dân cư đô thị, ta có thể chia ra các khoảng giá trị như 0 – 3000m, 3000m – 5000m, 5000m – 7000m, > 7000m. Với tiêu chí là bãi chôn lấp càng xa khu dân cư đô thị càng tốt, ta có thể tính điểm như trong dưới đây.

Bảng 3.13. Bảng điểm minh họa cho khoảng cách đến khu dân cư đô thị

Khoảng cách	< 3000m	3000m – 5000m	5000m – 7000m	> 7000m
Điểm	0	1	2	3

6. Tính toán và sắp xếp thứ tự ưu tiên về vị trí không gian

Sau khi các lớp raster được gán điểm, chúng ta sẽ tạo ra một lớp raster

tổng bằng cách chồng xếp có trọng số các lớp raster trên. Raster tổng sẽ thể hiện các pixel với các giá trị từ thấp nhất đến lớn nhất. Điểm lớn nhất tương ứng với mức ưu tiên cao nhất (ưu tiên 1) và sau đó mức ưu tiên sẽ giảm dần theo số điểm. Những khu vực nào không có dữ liệu hoặc giá trị quá thấp sẽ bị loại bỏ, không chọn trong xây dựng phương án.

7. Kiểm chứng kết quả

Thứ tự ưu tiên về vị trí không gian của loại đất được quy hoạch phải được kiểm chứng để đảm bảo tính hợp lý, độ chính và tính thực tiễn.

Điều tra, khảo sát thực địa nhằm xin ý kiến người dân và chính quyền địa phương về các vị trí ưu tiên, sau đó đối chiếu với kết quả để đánh giá sự thống nhất và đưa ra được nguyên nhân của sự không thống nhất. Phương pháp này tốn nhiều thời gian và kinh phí nhưng thực sự cần thiết trong xây dựng phương án QHSDĐ.

3.3.2.3. Thiết kế mô hình toán phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ việc bố trí không gian trong lập quy hoạch sử dụng đất

1. Thiết kế mô hình hóa chi tiết các quy trình nghiệp vụ

a) Quản lý chỉ tiêu lựa chọn vị trí không gian

Người dùng kích hoạt chức năng quản lý chỉ tiêu lựa chọn vị trí không gian; phần mềm hiển thị giao diện cho phép người dùng thực hiện việc nhập các tham số; người dùng tiến hành nhập các tham số cần thiết và gửi xác nhận đã hoàn thành công việc; phần mềm sẽ tiến hành kiểm tra tính hợp lệ của các tham số vừa nhập và hiển thị thông báo hoàn thành.

b) Quản lý trọng số chỉ tiêu

Người sử dụng kích hoạt chức năng Quản lý trọng số chỉ tiêu; phần mềm xuất hiện giao diện cho phép người dùng nhập các tham số; người dùng tiến hành nhập trọng số tương ứng với từng chỉ tiêu và gửi xác nhận đã hoàn thành công việc; phần mềm kiểm tra tính hợp lệ của các tham số đầu vào và hiển thị thông báo đã hoàn thành.

c) Quản lý tham số lý thuyết mờ

Người sử dụng kích hoạt chức năng Quản lý tham số lý thuyết mờ; phần mềm xuất hiện giao diện cho phép người dùng nhập các tham số; người dùng tiến hành nhập các tham số lý thuyết mờ tương ứng với từng loại hàm thành viên và gửi xác nhận đã hoàn thành công việc; phần mềm kiểm tra tính hợp lệ của các tham số đầu vào và hiển thị thông báo đã hoàn thành.

d) Phân tích chỉ tiêu bằng GIS

- Nhập độ phân giải: Người sử dụng kích hoạt chức năng Nhập độ phân giải; phần mềm xuất hiện giao diện cho phép người dùng nhập độ phân giải; người dùng tiến hành nhập độ phân giải và gửi xác nhận đã hoàn thành; phần mềm kiểm tra tính hợp lệ và hiển thị thông báo đã hoàn thành.

- Tính Raster khoảng cách: Người sử dụng kích hoạt chức năng Tính Raster khoảng cách; phần mềm tiến hành tính toán các Raster khoảng cách và hiển thị các kết quả tính toán; người dùng xem các kết quả tính toán là các Raster khoảng cách.

- Tính Raster mờ: Người sử dụng kích hoạt chức năng tính Raster mờ; phần mềm tiến hành tính toán các Raster mờ và hiển thị các kết quả tính toán; người dùng xem các kết quả tính toán là các Raster mờ.

- Tính Raster giá trị hợp lý: Người sử dụng kích hoạt chức năng Tính Raster mờ; phần mềm tiến hành tính toán các Raster mờ và hiển thị các kết quả tính toán; người dùng xem các kết quả tính toán là các Raster mờ.

- Tính Raster phân loại: Người sử dụng kích hoạt chức năng Tính Raster phân loại; phần mềm tiến hành tính toán các Raster phân loại và hiển thị kết quả tính; người dùng xem kết quả tính toán là Raster phân loại.

- Tính điểm hợp lý: Người dùng kích hoạt chức năng Tính điểm hợp lý; phần mềm tiến hành tính điểm hợp lý cho các phương án QHSDĐ và hiển thị kết quả thu được; người dùng xem xét kết quả tính toán.

đ) Xuất kết quả

Người dùng kích hoạt chức năng Xuất kết quả; Phần mềm tiến hành xuất kết quả là các dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính đồng thời hiển thị thông báo đã xuất dữ liệu thành công

2. Thiết kế các trường hợp sử dụng

a) Quản lý chỉ tiêu lựa chọn

Tên trường hợp sử dụng: Quản lý chỉ tiêu lựa chọn

Mô tả chi tiết: Quản lý các tham số đầu vào cơ bản như: loại hình sử dụng đất được lựa chọn, số lượng chỉ tiêu lựa chọn, khu vực quy hoạch, dữ liệu không gian được sử dụng để lựa chọn vị trí,... Các chỉ tiêu và dữ liệu không gian sử dụng cho từng chỉ tiêu có thể được nhập thủ công hoặc nhập tự động. Các tham số đầu vào cơ bản có thể được xuất ra dưới định dạng file text (*.txt).

b) Quản lý trọng số chỉ tiêu

Tên trường hợp sử dụng: Quản lý trọng số chỉ tiêu

Mô tả chi tiết: Quản lý danh mục các chỉ tiêu được sử dụng để lựa chọn vị trí và các trọng số tương ứng của từng chỉ tiêu. Trọng số có thể được nhập bằng tay hoặc được nhập tự động. Trọng số cho các chỉ tiêu sau khi nhập có thể được xuất ra dưới định dạng file text (*.txt).

c) Quản lý tham số lý thuyết mờ

Mô tả chi tiết: Quản lý các tham số đầu vào cho lý thuyết mờ, loại số mờ được sử dụng. Các tham số này có thể được nhập bằng tay hoặc nhập tự động. Các tham số sau khi nhập có thể được xuất ra dưới định dạng file text (*.txt).

d) Đánh giá chỉ tiêu bằng GIS

Tên trường hợp sử dụng: Đánh giá chỉ tiêu bằng GIS

Mô tả chi tiết: Người sử dụng tiến hành các thao tác sau:

- Nhập độ phân giải cho các sản phẩm Raster đầu ra của mô hình kiểm tra. Độ phân giải càng cao, mức độ thể hiện càng chi tiết, tuy nhiên tốc độ tính toán sẽ càng chậm.

- Tiến hành tính toán các Raster khoảng cách. Đây là các Raster đầu ra mô tả khoảng cách tới các chỉ tiêu kiểm tra.

- Tiến hành tính toán các lớp Raster mờ. Dựa trên các Raster khoảng cách, các lớp Raster mờ sẽ được tạo ra trên cơ sở ứng dụng lý thuyết mờ.

- Tính Raster giá trị hợp lý. Các lớp Raster mờ cùng với trọng số của từng chỉ tiêu sẽ được sử dụng để tạo ra một lớp Raster giá trị hợp lý thể hiện mức độ hợp lý của từng pixel.

- Tính Raster phân loại: Đây là bước thao tác phụ nếu người sử dụng muốn tạo ra một lớp Raster dựa theo ngưỡng phân loại đặt ra nhằm xác định khu vực nào vượt ngưỡng và khu vực nào nằm trong ngưỡng cho phép.

đ) Tổng hợp điểm lựa chọn

Tên trường hợp sử dụng: Tổng hợp điểm lựa chọn

Mô tả chi tiết: Người sử dụng thực hiện 2 thao tác gồm:

- Nhập dữ liệu không gian thể hiện vị trí của các phương án QHSDĐ.

- Tính điểm hợp lý (mức độ hợp lý) của từng phương án QHSDĐ.

e) Xuất kết quả

Tên trường hợp sử dụng: Xuất kết quả

Mô tả chi tiết: Xuất dữ liệu không gian và xuất dữ liệu thuộc tính

CHƯƠNG IV - XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU LỰA CHỌN TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1.1. Nguyên tắc, yêu cầu chung

Từ kết quả nghiên cứu khoa học và thực tiễn cho thấy, việc xác định tiêu chí đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc và yêu cầu chung sau:

- 1) Xác định tên gọi cụ thể của từng tiêu chí.
- 2) Nội dung tiêu chí: phải thể hiện được đối tượng cần phản ánh có liên quan đến phương án quy hoạch và yêu cầu đặt ra đối với đối tượng đó vào năm định hình quy hoạch (trong một số trường hợp, yêu cầu đặt ra đối với đối tượng phản ánh của tiêu chí được thể hiện thông qua chỉ tiêu cần đạt được ở năm định hình quy hoạch).
- 3) Đảm bảo tính khách quan: Việc đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất được dựa trên những kết quả dự báo ở năm định hình quy hoạch (hiệu quả lý thuyết) hay những số liệu thực tế (số liệu thống kê) sau khi thực hiện quy hoạch (hiệu quả thực tế) phải đảm bảo tính khách quan (không chịu sự chi phối bởi yếu tố chủ quan của con người) bởi vì đây là cơ sở phục vụ cho việc ra quyết định lựa chọn phương án quy hoạch hợp lý (dựa trên hiệu quả lý thuyết) hoặc tiến hành điều chỉnh phương án quy hoạch (dựa trên hiệu quả thực tế), do đó khi xây dựng tiêu chí đánh giá cũng phải đảm bảo nguyên tắc này.
- 4) Đảm bảo tính cụ thể và định lượng: Các tiêu chí đánh giá có nội hàm, bản chất rõ ràng, cụ thể và được lượng hóa sẽ thuận lợi cho quá trình đánh giá và làm rõ hiệu quả của phương án quy hoạch, tuy nhiên đối với một số vấn đề khó lượng hóa thì có thể sử dụng các chỉ tiêu định tính để đánh giá.
- 5) Đảm bảo tính hoàn chỉnh, toàn diện: Mỗi tiêu chí chỉ đánh giá một vấn đề cần phản ánh, không thể phản ánh nhiều vấn đề khác nhau, do đó tiêu chí được xây dựng phải đảm bảo hoàn chỉnh về mặt cấu trúc và toàn diện về mặt nội dung.
- 6) Đảm bảo tính hữu ích và tin cậy: Kết quả đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch có vai trò quan trọng giúp cho người ra quyết định lựa chọn hoặc điều chỉnh phương án quy hoạch, độ tin cậy của các kết quả này có ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển của nền kinh tế - xã hội, do đó các tiêu chí được xây dựng phải đảm bảo độ tin cậy và tính hữu ích khi sử dụng trong quá trình đánh giá.
- 7) Đảm bảo tính có thể so sánh: Một nguyên tắc quan trọng khi xây dựng tiêu chí đánh giá là phải đáp ứng được yêu cầu của việc so sánh đối tượng đánh

giá trong các điều kiện tương đồng, qua đó phản ánh những mặt tích cực hoặc hạn chế của vấn đề cần đánh giá.

8) Đảm bảo tính được thừa nhận và phù hợp: Tiêu chí đánh giá được xây dựng trên cơ sở khoa học, có tính ứng dụng thực tiễn, do đó phải đảm bảo tính thừa nhận trong thực tiễn áp dụng và phù hợp với các quy định của pháp luật.

9) Đảm bảo tính dễ hiểu: Cấu trúc của tiêu chí phải có nội dung dễ hiểu, từ ngữ sử dụng rõ ràng, thuận lợi cho người sử dụng trong quá trình đánh giá, tránh để xảy ra tình trạng cùng một tiêu chí nhưng có nhiều cách hiểu khác nhau.

10) Đảm bảo tính khả thi: Để hiệu quả quy hoạch sử dụng đất được đánh giá đầy đủ trên cả 3 phương diện: kinh tế, xã hội và môi trường, ngoài những nguyên tắc và yêu cầu chung nêu trên, đối với từng mục đích đánh giá (kinh tế, xã hội, môi trường) khi xác định tiêu chí cần đảm bảo các yêu cầu sau:

4.1.2. Yêu cầu cụ thể

1) Yêu cầu đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả kinh tế, gồm:

- Lợi ích đem lại của phương án trên cơ sở kết quả sản xuất kinh doanh thu nhận được từ việc tổ chức sử dụng đất hợp lý của các ngành, lĩnh vực thuộc các khu vực nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ;

- Lợi ích đem lại từ đất của việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất.

2) Yêu cầu đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả xã hội, gồm:

- Lợi ích về xã hội với việc cải thiện quan hệ, quyền và điều kiện xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao...) của người sử dụng đất;

- Lợi ích đem lại về điều kiện sống (nhà ở, lao động, việc làm...) của người dân thông qua sự ảnh hưởng, tác động của phương án quy hoạch.

3) Yêu cầu đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả môi trường, gồm:

- Lợi ích về môi trường tự nhiên thông qua các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng đến môi trường;

- Lợi ích về môi trường từ các biện pháp liên quan đến điều kiện sử dụng đất trong phương án quy hoạch.

4.2. XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.2.1. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

4.2.1.1. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Việc xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy

hoạch cấp quốc gia được luận chứng trên cơ sở biện pháp bố trí đất đai sử dụng cho các mục đích theo các chỉ tiêu sử dụng đất được lựa chọn, cụ thể như sau:

1. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh trồng lúa (chỉ tiêu đất trồng lúa):

Về mặt lý luận, khi bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng nông nghiệp nói chung, trồng lúa nói riêng, cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, như:

- Đặc điểm sinh học của thành phần cây trồng (đối với đất trồng lúa là xem xét đặc điểm sinh học của các giống lúa) và khả năng luân phiên tốt nhất giữa các loại cây trồng (trong trường hợp đất trồng lúa được luân canh với các loại cây hàng năm khác). Ngoài ra, đối với mỗi nhóm cây trồng cần phải bố trí một khoảng không gian (khu đất) riêng biệt (đối với đất trồng lúa, việc bố trí trồng các giống lúa theo các khu đất riêng biệt sẽ hạn chế được sự lây lan của dịch sâu bệnh, phá hoại của động vật, côn trùng...). Tuy nhiên, việc tập trung hóa gieo trồng trên diện tích lớn thường khó đảm bảo tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng và chất lượng đất đai, tính đa dạng của sản phẩm bị hạn chế, khó khăn khi lực lượng lao động ở phân tán...

- Việc ứng dụng kỹ thuật canh tác và phương thức tổ chức lực lượng lao động khác nhau sẽ yêu cầu quy mô diện tích, tổ chức lãnh thổ của khu luân canh cây trồng nông nghiệp nói chung, cây lúa nói riêng cũng khác nhau.

- Điều kiện tự nhiên, đặc biệt là tính chất của đất đai (đặc điểm thổ nhưỡng, tính chất đất, mức độ xói mòn,...), do đó khi đánh giá mức độ sử dụng tính chất của đất cần xem xét đến các vấn đề như:

+ Cân đối hàm lượng mùn và các chi phí tái sản xuất độ phì của đất: được tính toán dựa trên lượng mùn tiêu hao và tạo thành trong khu luân canh, trong đó lượng mùn mất đi bao gồm: do xói mòn rửa trôi, khoáng hóa nitơ (trong quá trình tạo sản lượng cây trồng); lượng mùn tạo thành bao gồm: do các chất hữu cơ của cây trồng còn lại trong đất, cố định nitơ của cây họ đậu (trong trường hợp cây lúa được trồng luân canh với cây họ đậu), tích lũy mùn khi bón phân hữu cơ.

+ Giá trị tổng sản phẩm (có tính đến chất lượng đất, việc bố trí khu luân canh cây trồng trên các khu đất có độ phì khác nhau): phụ thuộc vào năng suất cây trồng (đối với cây lúa phụ thuộc vào các giống lúa), trong điều kiện thâm canh như nhau (cùng diện tích được tưới tiêu, chế độ bón phân, giống, điều kiện kỹ thuật canh tác...) thì năng suất cây trồng nói chung và cây lúa nói riêng trong các khu chuyên canh chỉ phụ thuộc vào đặc điểm thổ nhưỡng (loại đất) và chế độ cây trồng trước (trong trường hợp cây lúa được trồng luân canh với các loại cây trồng khác).

- Các biện pháp kỹ thuật canh tác trong khu chuyên canh cây trồng nói chung và cây lúa nói riêng bao gồm: chống xói mòn, gieo trồng, bón phân... Phần tăng thêm năng suất cây trồng (hoặc năng suất lúa) là do bổ sung cả vốn đầu tư và

chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, với tiêu chí nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng nói chung cùng như trồng lúa nói riêng, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất thì các chỉ tiêu cần được xem xét để đánh giá bao gồm:

- Lượng tăng sản phẩm do bố trí cây trồng phù hợp hoặc do bố trí các giống lúa phù hợp (phù hợp với thổ nhưỡng, cây trồng trước thích hợp, gieo trồng tập trung; giảm diện tích đường đi, kênh mương không cần thiết; canh tác đúng thời vụ; thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

- Các chi phí sản xuất trực tiếp theo định mức đối với từng loại sản phẩm gieo trồng và các chi phí sản xuất liên quan khác (như chi phí bổ sung để đầu tư thiết bị kỹ thuật, thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp (do bố trí hợp lý các loại cây trồng cần nhiều lao động và khối lượng sản phẩm lớn; chất lượng đất và hình dạng các khu đất canh tác phù hợp; duy trì cân đối lượng mùn trong đất...) và tiết kiệm chi phí quản lý, điều hành.

- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Trong quá trình sử dụng đất của các khu vực chuyên canh cây trồng (hoặc chuyên canh trồng lúa), hiệu quả sản xuất tăng thêm thông qua việc thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác có liên quan chặt chẽ đến việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm. Do đó chỉ tiêu để đánh giá và luận chứng trong mỗi trường hợp sẽ khác nhau, trong đó: đối với các biện pháp không cần vốn đầu tư, để đánh giá sẽ sử dụng chỉ tiêu sinh lợi, còn đối với các biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung, chỉ tiêu được lựa chọn để đánh giá phương án là tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất.

Tuy nhiên, từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như đặc điểm sinh học cây trồng (hoặc đặc điểm sinh trưởng của từng loại giống lúa), tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng, kỹ thuật canh tác... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Đồng thời, do phạm vi đánh giá ở quy mô cả nước nên việc xác định phần lượng tăng thêm thu nhập sản phẩm do thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác có liên quan đến việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm (hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm) thường gặp khó khăn, vì vậy để đánh giá và luận chứng việc nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực trồng lúa tốt nhất nên chọn chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa để đánh giá.

Ngoài ra, nhìn từ góc độ sự phát triển chung của nền kinh tế - xã hội cả nước, hiệu quả đem lại trên diện tích đất trồng lúa không chỉ được thể hiện thông qua giá trị kinh tế từ hoạt động xuất khẩu gạo mà còn phản ánh hiệu quả

về mặt xã hội thông qua việc đảm bảo vấn đề an ninh lương thực trong nước, khi đó để đánh giá hiệu quả của phương án thường sử dụng chỉ tiêu bình quân lương thực đầu người.

2. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng (chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất):

Với bản chất cũng là bố trí đất đai cho các loại cây trồng nên về mặt lý luận việc luận chứng đánh giá hiệu quả kinh tế và xác định các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng cũng tương tự như đối với bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng nông nghiệp (như đã nêu ở trên), song do đặc điểm sinh trưởng, yêu cầu sử dụng đất của cây trồng lâm nghiệp khác với cây trồng nông nghiệp, do đó khi đánh giá cần lưu ý đến một số luận chứng dưới đây:

- Khi bố trí sử dụng đất cũng như khi đánh giá mức độ sử dụng tính chất sản xuất của đất thì yếu tố điều kiện tự nhiên được quan tâm là đặc điểm địa hình và điều kiện thổ nhưỡng, còn đối với các yếu tố khác như tính chất của đất, các chi phí tái sản xuất độ phì của đất, các biện pháp kỹ thuật canh tác (biện pháp gieo trồng, bón phân...) do ảnh hưởng không nhiều nên thường ít được xem xét.

- Giá trị tổng sản phẩm sản xuất của các loại cây trồng lâm nghiệp phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố chủng loại giống, thời gian sinh trưởng của cây trồng, chi phí sản xuất ban đầu bao gồm chi phí về giống và lao động, trong khi các biện pháp tưới tiêu, bón phân, luân phiên giữa các loại cây trồng thường không được áp dụng và ít phụ thuộc vào chế độ cây trồng trước.

- Các khu vực phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có vai trò quan trọng đối với vấn đề bảo vệ môi trường sinh thái, phòng hộ đầu nguồn, duy trì và bảo tồn đa dạng sinh học, ít mang ý nghĩa trong việc đánh giá về giá trị hiệu quả kinh tế (hiệu quả kinh tế trực tiếp từ việc sử dụng các loại đất này);

- Đối với việc bố trí đất đai để phát triển rừng sản xuất, bên cạnh ý nghĩa trong việc bảo vệ môi trường, chống xói mòn thì hiệu quả kinh tế đem lại được xác định thông qua giá trị sản xuất các sản phẩm từ gỗ, song từ các đặc điểm như đã phân tích ở trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch đối với việc bố trí đất đai để phát triển rừng sản xuất có thể sử dụng chỉ tiêu lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

Như vậy về bản chất, việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế thông qua giá trị sản xuất của ngành lâm nghiệp, tuy nhiên với những vấn đề nêu trên thì nội dung “bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng” thường ít được xem xét khi đánh giá hiệu quả kinh tế mà chủ yếu được đánh giá về mặt hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch, do đó tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá đối với biện pháp này sẽ được xem xét khi đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt môi trường.

(3) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản (chỉ tiêu đất nuôi trồng thủy sản):

Đối với các khu vực nuôi trồng thủy sản, khi bố trí sử dụng đất cần được xem xét các tác động của các yếu tố dưới các góc độ khác nhau, đó là:

- Yếu tố địa hình, nguồn nước, không gian sử dụng có ảnh hưởng rất lớn đến mức độ tập trung, chuyên môn hóa sản xuất, trong khi đặc điểm về đất đai (điều kiện thổ nhưỡng, chất lượng đất) lại không mang ý nghĩa đối với hoạt động nuôi trồng thủy sản.

- Quy mô diện tích, tổ chức lãnh thổ của khu vực nuôi trồng thủy sản thường phụ thuộc vào việc ứng dụng khoa học, kỹ thuật trong nuôi trồng và phương thức tổ chức lực lượng lao động trong sản xuất.

- Giá trị tổng sản phẩm sản xuất phụ thuộc vào sản lượng thủy sản, trong điều kiện nuôi trồng như nhau (cùng điều kiện về giống, thức ăn, chăm sóc...) thì sản lượng thủy sản trong các khu vực chuyên nuôi trồng chỉ phụ thuộc vào quy mô diện tích đất và chi phí đầu tư về ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, công nghệ trong nuôi trồng.

Những vấn đề trên đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập từ sản phẩm thủy sản cũng như chi phí nuôi trồng hàng năm. Do đó, để đánh giá và luận chứng hiệu quả của việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực nuôi trồng thủy sản (không bao gồm các diện tích nhỏ lẻ của các hộ gia đình) thường sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa để đánh giá.

Ngoài ra, do phân tăng thêm giá trị sản lượng nuôi trồng phụ thuộc vào việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm, vì vậy chỉ tiêu sử dụng để đánh giá và luận chứng trong mỗi trường hợp sẽ khác nhau, trong đó:

- Đối với biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung nên sử dụng chỉ tiêu tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất để đánh giá.

- Đối với biện pháp không cần vốn đầu tư thường dùng chỉ tiêu sinh lợi để đánh giá.

(4) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu công nghiệp, khu chế xuất (chỉ tiêu đất khu công nghiệp, khu chế xuất):

Để đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch trên mặt bằng diện tích đất khu công nghiệp, khu chế xuất, khi xây dựng phương án tiêu chí đặt ra là phải nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các mục đích này, qua đó thúc đẩy sự phát triển của khu vực kinh tế công nghiệp.

Về mặt lý luận, xác định việc thu hồi và giao đất (cho cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân) để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp nói chung và xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất nói riêng đều được thực hiện

thông qua quy hoạch sử dụng đất. Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất, do thường có quy mô lớn nên cần xây dựng luận chứng kinh tế - kỹ thuật trong đó xác định rõ lợi ích của việc thu hồi và giao đất (trong đó đề cập đầy đủ các yếu tố kinh tế và môi trường đối với việc lựa chọn vị trí phân bố công trình và quy mô diện tích được giao). Nội dung các công việc cụ thể liên quan đến việc thu hồi và giao đất để sử dụng cho các mục đích này thường bao gồm:

- Luận cứ về vị trí phân bố, quy mô diện tích và ranh giới của khu đất cần được giao.
- Xác định thành phần và giá trị các loại đất sẽ thu hồi.
- Đề xuất các giải pháp để khắc phục các hậu quả xấu liên quan đến việc thu hồi đất (về sản xuất, định cư, tổ chức lãnh thổ, bảo vệ đất và môi trường).
- Tính toán và luận chứng quy mô thiệt hại đối với sản xuất và người sử dụng đất, xác định biện pháp bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.
- Xác định các điều kiện kỹ thuật và yêu cầu về phục hồi đất bị hủy hoại (chú ý việc lấy đi, bảo quản và sử dụng đất phi bề mặt trên khu vực thu hồi).
- Xác định vùng đệm, bảo vệ đối khu đất mới được giao.
- Đề xuất những kiến nghị về chế độ và các điều kiện đặc biệt cần lưu ý trong việc sử dụng đất.
- Chuẩn bị các thông tin cần thiết để xác định tiền sử dụng đất.
- Xác định trình tự và thời hạn thực hiện các biện pháp thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và giao đất.
- Phương án đề xuất việc tổ chức lại các đơn vị sử dụng đất hiện tại (bởi vì đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất thường phải thu hồi diện tích đáng kể của một hoặc nhiều đơn vị sử dụng đất đã hình thành).

Các trường hợp phải bồi thường thiệt hại, đối tượng được bồi thường, nguồn kinh phí để bồi thường, hình thức bồi thường, trình tự bồi thường được thực hiện theo luật định. Quy mô bồi thường thiệt hại của người sử dụng đất được xác định căn cứ vào giá trị tài sản (đất đai, nhà cửa, tài sản và công trình) tại thời điểm trước khi thu hồi, trưng dụng đất hoặc làm hạn chế quyền của người sử dụng đất và làm giảm chất lượng đất. Việc xác định giá trị các thiệt hại khác có liên quan (chi phí di dời và xây dựng lại; chi phí để khôi phục lại chất lượng, điều kiện sử dụng đất và các công trình trên phần đất còn lại hoặc của các khu vực liền kề, do ảnh hưởng của việc thu hồi và trưng dụng đất hoặc hoạt động của các công trình trên đất được giao...) được thực hiện dựa trên những căn cứ và quy định hiện hành.

Lợi ích mất đi là một phần thiệt hại của người sử dụng đất bị thu hồi liên quan tới giảm thu nhập hàng năm. Thu nhập hàng năm được tính theo quy định về giá trung bình trong một số năm trước thời điểm thu hồi đất.

Thiệt hại thu nhập hàng năm do thu hồi đất (kể cả đối với trường hợp khi thu hồi đất dẫn đến làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất hoặc làm suy giảm chất lượng đất) có thể được tính bằng cách sử dụng hệ số kinh nghiệm về thiệt hại thu nhập hàng năm, xác định căn cứ vào thời gian cần thiết để khôi phục hoạt động sản xuất như thời điểm ban đầu đối với từng loại hình sản xuất (được đề xuất trong phương án quy hoạch sử dụng đất).

Thiệt hại đối với sản xuất nông nghiệp bao gồm các thiệt hại trực tiếp do thu hồi đất nông nghiệp cho các mục đích phi nông nghiệp, cũng như những thiệt hại gián tiếp (làm giảm sản lượng cây trồng, giảm tính chất sản xuất của đất) do hoạt động của các đơn vị, cơ quan, tổ chức được giao đất. Thiệt hại sản xuất nông nghiệp được xác định căn cứ vào định mức chi phí khai hoang đất và kết quả đánh giá chất lượng đất (đảm bảo tính tương quan về chất lượng đất khi đền bù bằng đất). Các thiệt hại do bị hạn chế quyền sử dụng đất và giảm chất lượng đất nông nghiệp từ ảnh hưởng của các công trình trên đất bị thu hồi có thể xác định theo tỷ lệ phần trăm của định mức đơn giá khai hoang đất (tùy thuộc vào mức giảm chất lượng đất nông nghiệp).

Tuy nhiên, việc phát hiện các “hậu quả xấu” khi xây dựng và khai thác sử dụng các công trình phi nông nghiệp nói chung (đối với sản xuất nông nghiệp) không đơn giản, do tính đa dạng của việc giao cấp đất cho các mục đích phi nông nghiệp (để sử dụng lâu dài hay tạm thời; mục đích sử dụng và loại công trình xây dựng: công trình công nghiệp, công trình theo tuyến, khai thác khoáng sản; thủy lợi, thủy điện...; mức độ tác động, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh...). Vì vậy, cần phải xác định rõ bản chất “hậu quả xấu” của việc giao đất để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp, bao gồm tất cả những kết quả dẫn đến sự thay đổi về mặt số lượng và chất lượng theo hướng bất lợi đối với điều kiện sử dụng đất nông nghiệp, tính từ thời điểm bắt đầu thực hiện công tác khảo sát thăm dò cho đến khi kết thúc khai thác sử dụng công trình.

Bên cạnh đó, cần phải có hệ thống quan trắc nhằm quan sát, phát hiện và đánh giá những thay đổi về tình trạng chất lượng đất khi chịu ảnh hưởng của các tác động xấu, trên cơ sở đó đề xuất các quy định, hướng dẫn việc bố trí từng loại công trình phù hợp với đặc điểm cụ thể của từng vùng kinh tế - tự nhiên.

Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất, khi bố trí sử dụng đất cho các mục đích này, cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, trong đó:

- Lượng tăng sản phẩm của khu vực kinh tế công nghiệp phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành gồm công nghiệp chế biến, chế tạo; khai khoáng và các ngành khác như sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí, cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải...

- Các yếu tố máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu đầu vào cho sản xuất có ảnh hưởng rất lớn đến sản lượng tạo ra trên mặt bằng diện tích đất

khu công nghiệp, khu chế xuất hay nói cách khác sản lượng công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào mức độ đầu tư cho hoạt động sản xuất (chi phí vật chất).

- Cùng một loại hình sản xuất nhưng ở các khu vực khác nhau, trong điều kiện sản xuất như nhau (cùng diện tích đất, chi phí vật chất như nhau), lượng tăng thu nhập ròng từ sản xuất không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và hiệu suất lao động mà còn chịu sự ảnh hưởng của các yếu tố thời tiết cũng như các yếu tố khác (như chất lượng sản phẩm...).

- Yếu tố địa hình, không gian sử dụng đất, hiện trạng các loại cây trồng, nguồn nước ở các khu vực quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất có liên quan chặt chẽ đến mức độ tập trung đất đai và chi phí đầu tư, trong khi yếu tố đặc điểm của đất đai thường ít có sự ảnh hưởng đến việc bố trí các khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Yếu tố hạ tầng giao thông có tác động rất lớn đến giá trị gia tăng sản xuất công nghiệp, đồng thời lượng tăng tổng sản phẩm hay lượng tăng thu nhập ròng lại chịu sự chi phối bởi yếu tố vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, khi đánh giá tiêu chí phát triển kinh tế công nghiệp hay hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất cần xem xét đến các chỉ tiêu kinh tế sau:

- Giá trị tổng sản phẩm của ngành công nghiệp.
- Lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.
- Các chi phí sản xuất trực tiếp và chi phí bổ sung do đầu tư công nghệ.
- Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp do bố trí lao động, quản lý, điều hành hợp lý.
- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu, lao động... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Vì vậy, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất nên sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa. Ngoài ra, do đặc điểm hoạt động sản xuất công nghiệp thường đòi hỏi nguồn vốn đầu tư cũng như chi phí sản xuất hàng năm rất lớn nên có thể lựa chọn chỉ tiêu hệ số hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá.

4.2.1.2. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia

Trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất được lựa chọn, để đánh giá hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, các vấn đề chính cần được quan tâm xem xét đó là:

- Sự ổn định về mặt xã hội đối với vấn đề an ninh lương thực quốc gia

thông qua sự ảnh hưởng, tác động của phương án quy hoạch.

- Vấn đề bảo đảm việc làm cho lao động nông nghiệp khi bị thu hồi đất sản xuất đáp ứng cho các nhu cầu phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất cũng như hiệu ích xã hội từ số việc làm mới được tạo ra từ các hoạt động sản xuất của các khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Ảnh hưởng của các biện pháp quy hoạch đến quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa đất nước.

Từ những vấn đề nêu trên, việc luận chứng xác định các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch cấp quốc gia về mặt xã hội được thể hiện qua các nội dung cụ thể như sau:

1. Khả năng đảm bảo an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp nói chung, đất trồng lúa nói riêng có ý nghĩa quan trọng khi luận chứng và đánh giá toàn bộ phương án quy hoạch sử dụng đất, được xem xét trên cơ sở mức độ đảm bảo đời sống của người dân với sự ổn định và phát triển của xã hội.

Việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng, chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất cũng như việc phân bố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất nông nghiệp trong phương án quy hoạch đều có ảnh hưởng trực tiếp đến tổng sản lượng sản phẩm do cây trồng tạo ra trong thời kỳ quy hoạch.

Vì vậy, để đánh giá hiệu quả của phương án cần xem xét đến chỉ tiêu tổng sản lượng lương thực (quy thóc), hoặc chỉ tiêu bình quân lương thực đầu người.

2. Vấn đề việc làm cho lao động không chỉ góp phần đảm bảo đời sống của người dân mà còn có tác động rất lớn đến sự ổn định và phát triển của xã hội, nhất là khi thu hồi một diện tích lớn để phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất.

Việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất, bố trí sử dụng đất theo hướng tập trung hóa đối với các khu vực chuyên canh cây trồng theo phương án quy hoạch là nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao trong sản xuất, một mặt tạo ra công ăn việc làm cho lao động song đồng thời cũng tạo ra một lượng lao động dôi dư, đặc biệt là lực lượng lao động nông nhân. Bên cạnh đó, việc bố trí đất đai đáp ứng cho nhu cầu phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất... một mặt sẽ tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động, song mặt khác cũng đồng thời dẫn đến lao động nông nghiệp bị mất việc làm, phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc thu hồi đất nông nghiệp để đáp ứng cho các nhu cầu nêu trên. Do đó, trong quá trình luận chứng và đánh giá phương án, cần xem xét đến các chỉ tiêu như:

- Số lao động nông nghiệp bị mất việc làm hay số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc thu hồi đất để phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Số lao động có việc làm mới được tạo ra và mức độ sử dụng lao động do

việc phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất.

3. Nhìn từ góc độ xã hội, việc bố trí đất đai sử dụng cho các mục đích phát triển các khu đô thị, khu dân cư không chỉ đem lại sự ổn định đối với cuộc sống người dân mà đối với phạm vi quốc gia còn có ý nghĩa, tác động rất lớn đến quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa đất nước.

Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia là phân bố hệ thống đô thị nói chung cũng như hình thành, phát triển các khu đô thị nói riêng, trong đó quỹ đất dành cho các khu đô thị được xác định dựa trên mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số, nhu cầu đất ở, nhà ở và các loại công trình cần thiết trong khu dân cư tùy thuộc vào ý nghĩa, quy mô và hướng phát triển của từng điểm dân cư đô thị.

Về phương diện kinh tế, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị chính là hiệu quả của lượng vốn cần thiết được đầu tư để hình thành hệ thống các khu đô thị trên địa bàn. Tổng quy mô vốn đầu tư liên quan đến nội dung trên bao gồm các chi phí để xây dựng, cải tạo các công trình bao gồm:

- Nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống người dân thuộc các khu đô thị.
- Các công trình văn hóa phúc lợi công cộng (nhà trẻ, trường học, trung tâm văn hóa, thể thao, công viên...) phục vụ người dân đô thị.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị (hệ thống đường đi, cấp thoát nước, mạng lưới điện, thông tin liên lạc, truyền thanh...).
- Các công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh trong khu đô thị (chợ, trung tâm thương mại...).
- Cải tạo hoặc nâng cấp các công trình hiện có nhằm cải thiện điều kiện sống của dân cư trong các khu đô thị.

Các chi phí đầu tư xây dựng từng loại công trình trên được xác định căn cứ vào định mức diện tích tính cho 1 người dân, giá thành 1 m² xây dựng và tổng số dân. Tùy theo các phương án quy hoạch khác nhau mà số lượng, quy mô các khu đô thị khác nhau, khi đó giữa các phương án sẽ có sự khác nhau về loại, số lượng công trình, quy mô vốn đầu tư (V_i) và chi phí đầu tư hàng năm (C_i). Để đánh giá và luận chứng các phương án, thường sử dụng chỉ tiêu tổng chi phí quy đổi tối thiểu ($V_i E + C_i \rightarrow \text{Min}$) hoặc hệ số định mức hiệu quả vốn đầu tư (E) từ tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R) đạt cao nhất ($\Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$).

Tuy nhiên, với quy định về chỉ tiêu phân loại đất như hiện nay thì chỉ tiêu đất đô thị (hay việc quy hoạch các khu đô thị) chỉ mang ý nghĩa định hướng khoanh định về mặt không gian để quản lý (không phải là chỉ tiêu cân đối khi chu chuyển đất đai), đồng thời do đặc điểm nội hàm các khu đô thị được cấu thành bởi nhiều yếu tố loại đất khác nhau như đất ở (bao gồm cả các công trình phục vụ cho đời sống), đất xây dựng các công trình phúc lợi công cộng (nhà trẻ,

trường học, công viên...) cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (đường giao thông, cấp thoát nước...) nên hiệu quả kinh tế thường chỉ được xem xét đối với các nhà đầu tư và các dự án cụ thể, còn ở phạm vi toàn quốc khi đánh giá hiệu quả của phương án thường được nhìn nhận dưới dạng đóng góp chung vào sự phát triển của xã hội với tác động của phương án đến quá trình đô thị hóa đất nước, khi đó chỉ tiêu đánh giá thường được xem xét thông qua chỉ tiêu tốc độ đô thị hóa (chỉ tiêu bình quân đất đô thị, dân số đô thị hay dân số phi nông nghiệp).

4.2.1.3. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Hiệu quả về môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất được thể hiện thông qua các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch có ảnh hưởng đến môi trường và liên quan đến điều kiện sử dụng đất. Chính vì vậy, khi đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia về mặt môi trường, cần xem xét đến các vấn đề chính sau đây:

- Lợi ích về môi trường tự nhiên thông qua các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng đến môi trường.

- Lợi ích về môi trường từ các biện pháp liên quan đến điều kiện sử dụng đất trong phương án quy hoạch.

Về mặt nhận thức, việc đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất phải được nhìn nhận dưới góc độ tác động từ phương án đến môi trường sinh thái và vấn đề ô nhiễm môi trường trên địa bàn quy hoạch. Tuy nhiên vấn đề ô nhiễm môi trường thường liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất nông nghiệp, công nghiệp và sinh hoạt của người dân, trong khi việc đánh giá tác động môi trường của các khu công nghiệp thường được thực hiện ngay từ khi bắt đầu thành lập khu công nghiệp và được quan trắc, đánh giá định kỳ hàng năm, còn vấn đề ô nhiễm từ hoạt động sản xuất nông nghiệp, sinh hoạt của người dân sẽ khả thi hơn khi đánh giá ở phạm vi hẹp (trong phạm vi cấp tỉnh, cấp huyện). Chính vì vậy, đối với phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, việc đánh giá hiệu quả của phương án tốt nhất nên xem xét tác động của phương án đến vấn đề bảo vệ môi trường sinh thái chung của cả nước.

Khi đó, về mặt bản chất để luận chứng, đánh giá hiệu quả đối với môi trường sinh thái khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, các biện pháp cần được xem xét, đánh giá bao gồm:

1. Các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường được đề cập trong phương án quy hoạch sử dụng đất bao gồm các biện pháp cụ thể sau: tổ chức và quản lý (áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn để hạn chế quá trình rửa trôi, xói mòn và phục hồi độ phì đất); kỹ thuật canh tác (các biện pháp canh tác trên đất dốc); lâm học (đai rừng phòng hộ chắn gió và hạn chế dòng chảy); kỹ thuật công trình (các công trình đặc thù: kè đá, cống rãnh tiêu thoát nước...), trong đó:

- Đối với các biện pháp cần vốn đầu tư (lâm học và kỹ thuật công trình), khi đánh giá và luận chứng cần xác định các chỉ tiêu sau:

+ Kết quả ngăn ngừa rửa trôi đất.

+ Lượng tăng thu nhập sản phẩm trên đất dốc do đình chỉ quá trình xói mòn, cải thiện điều kiện độ ẩm, tạo điều kiện thuận lợi về tiểu khí hậu.

+ Chi phí bổ sung để thực hiện tổ hợp các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường.

+ Hiệu quả vốn đầu tư.

- Trong trường hợp áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn sẽ sử dụng hai chỉ tiêu cơ bản là: giá trị sản phẩm khi phân bố từng loại cây trồng trên các khu đất có mức độ rửa trôi khác nhau và chi phí bổ sung liều lượng phân bón để đảm bảo cân bằng chất dinh dưỡng trong đất bị rửa trôi (xác định lượng chất dinh dưỡng mất đi dựa vào khối lượng đất bị rửa trôi đối với từng loại cây trồng).

2. Biện pháp phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, phát triển diện tích phủ rừng và cây trồng có tán che. Trong quy hoạch sử dụng đất, việc thực hiện biện pháp này không chỉ nhằm mục đích mang lại hiệu quả kinh tế mà quan trọng hơn cả là vấn đề bảo vệ môi trường để phát triển bền vững thông qua mục tiêu nâng cao mức độ che phủ rừng.

Ngoài ý nghĩa duy trì môi trường sinh thái, bảo vệ đời sống xã hội nói chung thì trong sản xuất nông nghiệp độ che phủ giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc duy trì nguồn nước, hạn chế và giảm thiểu các tác động bất lợi đến quá trình sản xuất. Do đó độ che phủ rừng và cây lâu năm là chỉ tiêu cơ bản để đánh giá lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất về hiệu quả môi trường.

Tuy nhiên, ở phạm vi cả nước việc luận chứng đánh giá các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường trong phương án quy hoạch thường gặp nhiều khó khăn do mức độ phức tạp của các yếu tố có liên quan trong việc xác định các chỉ tiêu nêu trên. Chính vì vậy, để đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, tốt nhất sử dụng chỉ tiêu độ che phủ (che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm) để đánh giá.

3. Ngoài các vấn đề môi trường cơ bản nêu trên, khi đánh giá và luận chứng hiệu quả của phương án quy hoạch cấp quốc gia cần xem xét đến các nội dung đối với một số trường hợp đặc thù sau đây:

- Đối với khu vực đô thị diện tích cây xanh yêu cầu phải đạt được trong phạm vi 8 - 10m²/người (chỉ tiêu bình quân diện tích cây xanh/đầu người).

- Các diện tích đất mặt nước cần phải được bảo vệ tối đa nhằm điều hòa không khí cũng như điều tiết dòng chảy, chống ngập lụt. Khi quy hoạch hạn chế tối đa việc chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác (chỉ tiêu tỷ lệ diện tích được chuyển đổi trong năm thấp nhất).

- Trong các khu vực đô thị, khu công nghiệp những vấn đề chính cần kiểm soát liên quan đến các yếu tố, chỉ số ô nhiễm hóa học (theo mô hình tính toán chỉ số ô nhiễm hóa học tổng hợp) trong các nguồn thải liên quan tới tổng lượng chất thải rắn, lỏng, khí, tỷ lệ (%) chất thải rắn, lỏng cần được xử lý. Bên cạnh đó, đối với các khu vực chịu ảnh hưởng ô nhiễm các chất độc hại nguy hiểm dễ lây lan như các khu vực bệnh viện, các khu vực trại chăn nuôi tập trung phải áp dụng theo các tiêu chuẩn vệ sinh Việt Nam và các tính chất vệ sinh của đất (các chỉ tiêu đánh giá ô nhiễm).

Để đánh giá và luận chứng hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia về góc độ môi trường chúng ta dùng chỉ tiêu ứng với các chỉ số cơ bản theo từng khu vực như trong **Phụ lục 4.3.**

4.2.1.4. Tổng hợp tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia

Với mục tiêu của việc luận chứng và đánh giá theo các mặt kinh tế, xã hội, môi trường cũng như đánh giá tổng hợp (hiệu quả kinh tế trong đó có chứa đựng một phần các yếu tố xã hội, môi trường) là nhằm xác định, lựa chọn phương án, tính toán hiệu quả của các biện pháp đề ra trong quy hoạch, xác định chỉ tiêu tổng hợp biểu thị bằng tiền đặc trưng cho hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất, so sánh những kết quả nhận được do tổ chức hợp lý sản xuất với các chi phí bổ sung, làm cơ sở để lựa chọn, thẩm định phương án. Trên cơ sở những luận chứng nêu trên, hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia được đề xuất gồm 08 tiêu chí sau:

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về kinh tế gồm: Phát triển sản xuất lúa ổn định; phát triển kinh tế thủy sản; phát triển kinh tế công nghiệp.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về xã hội gồm: An ninh lương thực; lao động, việc làm; đô thị hóa.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về môi trường là môi trường sinh thái.

- Tiêu chí đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia là tăng trưởng kinh tế.

Chi tiết hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia được thể hiện trong Phụ lục 4.1.

4.2.2. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4.2.2.1. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Việc xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch cấp tỉnh được luận chứng trên cơ sở các biện pháp được đề ra trong phương án quy hoạch, cụ thể như sau:

1. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng nông nghiệp (chỉ tiêu đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm):

Về mặt lý luận, khi bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm), cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, trong đó:

- Đề tập trung, chuyên môn hóa sản xuất phải xem xét đặc điểm sinh học của thành phần cây trồng và khả năng luân phiên tốt nhất giữa các loại cây trồng. Ngoài ra, đối với mỗi nhóm cây trồng cần phải bố trí một khoảng không gian (khu đất) riêng biệt...

Ngược lại, việc tập trung hóa gieo trồng trên diện tích lớn thường khó đảm bảo tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng và chất lượng đất đai, tính đa dạng của sản phẩm bị hạn chế, khó khăn khi lực lượng lao động ở phân tán...

- Việc ứng dụng kỹ thuật canh tác và phương thức tổ chức lực lượng lao động khác nhau sẽ yêu cầu quy mô diện tích, tổ chức lãnh thổ của khu luân canh cây trồng cũng khác nhau.

- Đồng thời, một trong những yếu tố quan trọng cần quan tâm khi bố trí sử dụng đất là điều kiện tự nhiên, đặc biệt là tính chất sản xuất của đất đai (đặc điểm thổ nhưỡng, tính chất đất, mức độ xói mòn,...), do đó khi đánh giá mức độ sử dụng tính chất sản xuất của đất cần xem xét đến các vấn đề như:

+ Cân đối hàm lượng mùn và các chi phí tái sản xuất độ phì của đất: được tính toán dựa trên lượng mùn tiêu hao và tạo thành trong khu luân canh, trong đó lượng mùn mất đi bao gồm: do xói mòn rửa trôi, khoáng hóa nitơ (trong quá trình tạo sản lượng cây trồng); lượng mùn tạo thành bao gồm: do các chất hữu cơ của cây trồng còn lại trong đất, cố định nitơ của cây họ đậu, tích lũy mùn khi bón phân hữu cơ.

+ Giá trị tổng sản phẩm (có tính đến chất lượng đất, việc bố trí khu luân canh cây trồng trên các khu đất có độ phì khác nhau): phụ thuộc vào năng suất cây trồng, trong điều kiện thâm canh như nhau (cùng diện tích được tưới tiêu, chế độ bón phân, giống, điều kiện kỹ thuật canh tác...) thì năng suất cây trồng trong các khu chuyên canh chỉ phụ thuộc vào đặc điểm thổ nhưỡng (loại đất) và chế độ cây trồng trước.

- Các biện pháp kỹ thuật canh tác trong khu chuyên canh cây trồng bao gồm: chống xói mòn, gieo trồng, bón phân... Phần tăng thêm năng suất cây trồng là do bổ sung cả vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, với tiêu chí nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất thì các chỉ tiêu cần được xem xét để đánh giá bao gồm:

- Lượng tăng sản phẩm do bố trí cây trồng phù hợp (phù hợp với thổ

những, cây trồng trước thích hợp, gieo trồng tập trung; giảm diện tích đường đi, kênh mương không cần thiết; canh tác đúng thời vụ; thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

- Các chi phí sản xuất trực tiếp theo định mức đối với từng loại sản phẩm gieo trồng và các chi phí sản xuất liên quan khác (như chi phí bổ sung để đầu tư thiết bị kỹ thuật, thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp (do bố trí hợp lý các loại cây trồng cần nhiều lao động và khối lượng sản phẩm lớn; chất lượng đất và hình dạng các khu đất canh tác phù hợp; duy trì cân đối lượng mùn trong đất...) và tiết kiệm chi phí quản lý, điều hành.

- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Tuy nhiên, từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như đặc điểm sinh học cây trồng, tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng, kỹ thuật canh tác... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Vì vậy, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng, tốt nhất nên chọn chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa.

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất của các khu vực chuyên canh cây trồng, hiệu quả sản xuất tăng thêm thông qua việc thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác có liên quan chặt chẽ đến việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm. Do đó chỉ tiêu để đánh giá và luận chứng trong mỗi trường hợp sẽ khác nhau, trong đó: đối với các biện pháp không cần vốn đầu tư, để đánh giá sẽ sử dụng chỉ tiêu sinh lợi, còn đối với các biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung, chỉ tiêu được lựa chọn để đánh giá phương án là tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất.

2. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng (chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất) (thực hiện theo điểm 2 của mục 4.3.1.1)

3. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản, làm muối (chỉ tiêu đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối):

- Đối với các khu vực nuôi trồng thủy sản (thực hiện theo điểm 3 của mục 4.3.1.1).

- Đối với các khu vực làm muối, yếu tố đặc điểm đất đai thường không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, trong khi các yếu tố không gian, điều kiện thời tiết (đặc biệt là thiên tai), việc ứng dụng kỹ thuật trong sản xuất lại có những ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của ngành diêm nghiệp cũng như mức độ tập trung, chuyên môn hóa trong sản xuất. Trong điều kiện sản xuất như nhau (cùng diện tích đất làm mặt bằng sản xuất, kỹ thuật sản xuất...) thì giá trị tổng

sản phẩm của ngành diêm nghiệp phụ thuộc chủ yếu vào chi phí sản xuất hàng năm, do đó để đánh giá hiệu quả nên sử dụng chỉ tiêu tổng chi phí quy đổi (nhỏ nhất).

4. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển công nghiệp, dịch vụ (chỉ tiêu đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất cụm công nghiệp, đất thương mại, dịch vụ):

Trên cơ sở các chỉ tiêu loại đất phi nông nghiệp được lựa chọn, để đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch (gồm các chỉ tiêu đất khu công nghiệp; đất khu chế xuất; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ), khi xây dựng phương án quy hoạch, tiêu chí đặt ra là phải nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các mục đích này, qua đó thúc đẩy sự phát triển của các khu vực kinh tế công nghiệp và dịch vụ.

Về mặt lý luận chung, xác định việc thu hồi và giao đất (cho cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân) để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp được thực hiện thông qua quy hoạch sử dụng đất. Đối với các công trình có quy mô lớn, cần xây dựng luận chứng kinh tế - kỹ thuật trong đó xác định rõ lợi ích của việc thu hồi và giao đất (trong đó đề cập đầy đủ các yếu tố kinh tế và môi trường đối với việc lựa chọn vị trí phân bố công trình và quy mô diện tích được giao). Nội dung các công việc cụ thể liên quan đến việc thu hồi và giao đất để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp thường bao gồm:

- Luận cứ về vị trí phân bố, quy mô diện tích và ranh giới của khu đất cần được giao.

- Xác định thành phần và giá trị các loại đất sẽ thu hồi.

- Đề xuất các giải pháp để khắc phục các hậu quả xấu liên quan đến việc thu hồi đất (về sản xuất, định cư, tổ chức lãnh thổ, bảo vệ đất và môi trường).

- Tính toán và luận chứng quy mô thiệt hại đối với sản xuất và người sử dụng đất, xác định biện pháp bồi thường.

- Xác định các điều kiện kỹ thuật và yêu cầu về phục hồi đất bị hủy hoại (chú ý việc lấy đi, bảo quản và sử dụng đất phi bề mặt trên khu vực thu hồi).

- Xác định vùng đệm, bảo vệ đối khu đất mới được giao.

- Đề xuất những kiến nghị về chế độ và các điều kiện đặc biệt cần lưu ý trong việc sử dụng đất.

- Chuẩn bị các thông tin cần thiết để xác định tiền sử dụng đất.

- Xác định trình tự và thời hạn thực hiện các biện pháp thu hồi, đền bù và giao đất.

- Phương án đề xuất việc tổ chức lại các đơn vị sử dụng đất hiện tại (trong trường hợp thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và các cụm công nghiệp lớn phải thu hồi diện tích đáng kể của một hoặc nhiều đơn vị sử

dụng đất đã hình thành).

Các trường hợp phải bồi thường thiệt hại, đối tượng được bồi thường, nguồn kinh phí để bồi thường, hình thức bồi thường, trình tự bồi thường được thực hiện theo luật định. Quy mô bồi thường thiệt hại của người sử dụng đất được xác định căn cứ vào giá trị tài sản (đất đai, nhà cửa, tài sản và công trình) tại thời điểm trước khi thu hồi, trung dụng đất hoặc làm hạn chế quyền của người sử dụng đất và làm giảm chất lượng đất. Việc xác định giá trị các thiệt hại khác có liên quan (chi phí di dời và xây dựng lại; chi phí để khôi phục lại chất lượng, điều kiện sử dụng đất và các công trình trên phần đất còn lại hoặc của các khu vực liền kề, do ảnh hưởng của việc thu hồi và trung dụng đất hoặc hoạt động của các công trình trên đất được giao...) được thực hiện dựa trên những căn cứ và quy định hiện hành.

Lợi ích mất đi là một phần thiệt hại của người sử dụng đất bị thu hồi liên quan tới giảm thu nhập hàng năm. Thu nhập hàng năm được tính theo quy định về giá trung bình trong một số năm trước thời điểm thu hồi đất.

Thiệt hại thu nhập hàng năm do thu hồi đất (kể cả đối với trường hợp khi thu hồi đất dẫn đến làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất hoặc làm suy giảm chất lượng đất), có thể được tính bằng cách sử dụng hệ số kinh nghiệm về thiệt hại thu nhập hàng năm, xác định căn cứ vào thời gian cần thiết để khôi phục hoạt động sản xuất như thời điểm ban đầu đối với từng loại hình sản xuất.

Thiệt hại đối với sản xuất nông nghiệp bao gồm các thiệt hại trực tiếp do thu hồi đất nông nghiệp cho các mục đích phi nông nghiệp, cũng như những thiệt hại gián tiếp (làm giảm sản lượng cây trồng, giảm tính chất sản xuất của đất) do hoạt động của các đơn vị, cơ quan, tổ chức được giao đất. Thiệt hại sản xuất nông nghiệp được xác định căn cứ vào định mức chi phí khai hoang đất và kết quả đánh giá chất lượng đất (đảm bảo tính tương quan về chất lượng đất khi đền bù bằng đất). Các thiệt hại do bị hạn chế quyền sử dụng đất và giảm chất lượng đất nông nghiệp từ ảnh hưởng của các công trình trên đất bị thu hồi có thể xác định theo tỷ lệ phần trăm của định mức đơn giá khai hoang đất (tuỳ thuộc vào mức giảm chất lượng đất nông nghiệp).

Tuy nhiên, việc phát hiện các “hậu quả xấu” khi xây dựng và khai thác sử dụng các công trình phi nông nghiệp (đối với sản xuất nông nghiệp) không đơn giản, do tính đa dạng của việc giao cấp đất cho các mục đích phi nông nghiệp (để sử dụng lâu dài hay tạm thời; mục đích sử dụng và loại công trình xây dựng: công trình công nghiệp, công trình theo tuyến, khai thác khoáng sản; thủy lợi, thủy điện...; mức độ tác động, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh...). Vì vậy, cần phải xác định rõ bản chất “hậu quả xấu” của việc giao đất để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp, bao gồm tất cả những kết quả dẫn đến sự thay đổi về mặt số lượng và chất lượng theo hướng bất lợi đối với điều kiện sử dụng đất nông nghiệp, tính từ thời điểm bắt đầu thực hiện công tác khảo sát thăm dò cho đến khi kết thúc khai thác sử dụng công trình.

Bên cạnh đó, cần phải có hệ thống quan trắc nhằm quan sát, phát hiện và đánh giá những thay đổi về tình trạng chất lượng đất khi chịu ảnh hưởng của các tác động xấu, trên cơ sở đó đề xuất các quy định, hướng dẫn việc bố trí từng loại công trình phù hợp với đặc điểm cụ thể của từng vùng kinh tế - tự nhiên.

Bên cạnh các vấn đề nêu trên, khi luận chứng xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, tùy theo từng mục đích cần xem xét đến các nội dung dưới đây:

- Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, khi bố trí sử dụng đất cho các khu vực này (đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất cụm công nghiệp), cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, trong đó:

+ Lượng tăng sản phẩm của khu vực kinh tế công nghiệp phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành gồm công nghiệp chế biến, chế tạo; khai khoáng và các ngành khác như sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí, cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải...

+ Các yếu tố máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu đầu vào cho sản xuất có ảnh hưởng rất lớn đến sản lượng tạo ra trên mặt bằng diện tích đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp hay nói cách khác sản lượng công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào mức độ đầu tư cho hoạt động sản xuất (chi phí vật chất).

+ Cùng một loại hình sản xuất nhưng ở các khu vực khác nhau, trong điều kiện sản xuất như nhau (cùng diện tích đất, chi phí vật chất như nhau), lượng tăng thu nhập ròng từ sản xuất không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và hiệu suất lao động mà còn chịu sự ảnh hưởng của các yếu tố thời tiết cũng như các yếu tố khác (như chất lượng sản phẩm...).

+ Yếu tố địa hình, không gian sử dụng đất, hiện trạng các loại cây trồng, nguồn nước ở các khu vực quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có liên quan chặt chẽ đến mức độ tập trung đất đai và chi phí đầu tư, trong khi yếu tố đặc điểm của đất đai thường ít có sự ảnh hưởng đến việc bố trí các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp.

+ Yếu tố hạ tầng giao thông có tác động rất lớn đến giá trị gia tăng sản xuất công nghiệp, đồng thời lượng tăng tổng sản phẩm hay lượng tăng thu nhập ròng lại chịu sự chi phối bởi yếu tố vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, khi đánh giá tiêu chí phát triển kinh tế công nghiệp hay hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp cần xem xét đến các chỉ tiêu kinh tế sau:

+ Giá trị tổng sản phẩm của ngành công nghiệp.

+ Lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

- + Các chi phí sản xuất trực tiếp và chi phí bổ sung do đầu tư công nghệ.
- + Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp do bố trí lao động, quản lý, điều hành hợp lý.
- + Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu, lao động... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Vì vậy, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp nên sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa. Ngoài ra, do đặc điểm hoạt động sản xuất công nghiệp thường đòi hỏi nguồn vốn đầu tư cũng như chi phí sản xuất hàng năm rất lớn nên có thể lựa chọn chỉ tiêu hệ số hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá.

- Khi bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại (chỉ tiêu đất dịch vụ - thương mại), tác động của các yếu tố được nhìn nhận dưới các góc độ như sau:

+ Lượng tăng giá trị sản phẩm kinh tế dịch vụ - thương mại phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành như dịch vụ bán lẻ, lưu trú và ăn uống, xuất khẩu và nhập khẩu hàng hóa, xuất khẩu và nhập khẩu dịch vụ.

+ Trên mặt bằng diện tích đất dịch vụ - thương mại, giá trị sản lượng tạo ra phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như trang thiết bị phục vụ cho hoạt động dịch vụ, mức độ phong phú về loại hình dịch vụ, chủng loại sản phẩm; ngoài ra yếu tố chất lượng dịch vụ, thời tiết... cũng ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả của hoạt động dịch vụ - thương mại.

+ Yếu tố không gian sử dụng đất, hiện trạng các loại cây trồng ở các khu vực quy hoạch các khu dịch vụ - thương mại có những tác động nhất định đến việc tập trung đất đai và chi phí đầu tư, trong khi yếu tố đặc điểm của đất đai thường ít có sự ảnh hưởng.

+ Hạ tầng giao thông là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến giá trị gia tăng của hoạt động dịch vụ - thương mại, trong khi lượng tăng thu nhập ròng lại phụ thuộc bởi yếu tố vốn đầu tư và chi phí hoạt động hàng năm.

Với những phân tích nêu trên, khi đánh giá hiệu quả kinh tế từ việc bố trí đất đai cho các hoạt động dịch vụ - thương mại cần xem xét đến các chỉ tiêu kinh tế dưới đây:

- + Lượng tăng thu nhập ròng do hoạt động dịch vụ - thương mại mang lại.
- + Các chi phí hoạt động trực tiếp và chi phí bổ sung hàng năm.
- + Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp do bố trí lao động, quản lý, điều hành hợp lý.

+ Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Tuy nhiên, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu dịch vụ - thương mại, tốt nhất nên sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa bởi vì mức độ ảnh hưởng đến lượng tăng giá trị sản phẩm của một số yếu tố rất khó xác định (như chất lượng dịch vụ, thời tiết...). Mặt khác do đặc điểm hoạt động dịch vụ - thương mại thường chịu sự chi phối nhiều của nguồn vốn đầu tư và chi phí trực tiếp hàng năm nên có thể lựa chọn chỉ tiêu hệ số hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá.

4.2.2.2. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Để đánh giá hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, vấn đề chính cần được xem xét khi luận chứng xác định các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá về mặt xã hội đó chính là lợi ích đem lại về điều kiện sống (nhà ở, lao động, việc làm...) của người dân thông qua sự ảnh hưởng, tác động của phương án quy hoạch, cụ thể bao gồm:

- Việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dân cư, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở cho người dân (liên quan đến chỉ tiêu: đất ở đô thị, đất ở nông thôn).

- Việc bố trí sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm đảm bảo đời sống của người dân (vấn đề an ninh lương thực, lao động, việc làm) với sự ổn định và phát triển của xã hội (liên quan đến chỉ tiêu chuyển đổi mục đích sử dụng đất).

Từ những vấn đề nêu trên, việc luận chứng xác định các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch về mặt xã hội được thể hiện qua các nội dung dưới đây:

1. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất cho mục đích phát triển khu dân cư (chỉ tiêu đất ở đô thị, đất ở nông thôn):

Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là phân bố hệ thống điểm dân cư trên địa bàn (dựa trên cơ sở dự báo dân số, nhu cầu đất ở và các loại công trình cần thiết trong khu dân cư tùy thuộc vào ý nghĩa, quy mô và hướng phát triển của từng điểm dân cư).

Về phương diện kinh tế, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất khu dân cư chính là hiệu quả của lượng vốn cần thiết được đầu tư để hình thành hệ thống điểm dân cư trên địa bàn. Tổng quy mô vốn đầu tư liên quan đến nội dung trên bao gồm các chi phí để xây dựng, cải tạo các công trình bao gồm:

- Nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống, đất vườn, ao gắn liền với nhà ở trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư.

- Các công trình văn hóa - phúc lợi (nhà văn hóa, trường học, trạm y tế,

công viên cây xanh, chợ, cửa hàng mua bán...).

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư (hệ thống đường đi, cấp thoát nước, mạng lưới điện, thông tin liên lạc, truyền thanh...).

- Các công trình phục vụ sản xuất (chuồng trại, kho tàng, xưởng sửa chữa máy móc - nông cụ...).

- Cải tạo hoặc nâng cấp các công trình hiện có nhằm cải thiện điều kiện sống của dân cư, điều kiện cơ giới hóa các quá trình sản xuất và nâng cao hiệu suất lao động.

Các chi phí đầu tư xây dựng từng loại công trình trên được xác định căn cứ vào định mức diện tích tính cho 1 người dân, giá thành 1 m² xây dựng và tổng số dân. Tổng chi phí xây dựng mới hoặc mở rộng điểm dân cư (V_{DC}) được xác định tổng quát như sau:

$$V_{DC} = \sum_i (A_i - G_i) K_i \quad , \quad A_i = a_i + b_i N$$

Trong đó:

- A_i : Chi phí xây dựng công trình loại i ;
- G_i : Giá trị còn lại của công trình loại i hiện có;
- K_i : Hệ số điều chỉnh theo giá cố định (năm 1994);
- N : Tổng số dân của khu dân cư;
- a_i, b_i : Hệ số thực nghiệm của công trình loại i .

Đối với các công trình phục vụ sản xuất, diện tích xây dựng được xác định theo định mức hiện hành. Tổng diện tích đất khu vực ở (S) có thể xác định như sau:

$$S = a.N + sn \quad , \quad n = N/c$$

Trong đó:

- a : Hệ số định mức diện tích đất sử dụng chung trong khu vực ở (công trình cộng cộng, diện tích cây xanh) tính trên 1 người dân;
- N, n : Tổng dân số và tổng số hộ của khu dân cư;
- s : Diện tích khuôn viên đất ở cho 1 hộ;
- c : Số người bình quân trong 1 hộ.

Phần thất thu sản phẩm nông nghiệp do sử dụng diện tích đất sản xuất có giá trị để xây dựng các công trình nêu trên được xác định căn cứ vào thu nhập ròng bị mất đi từ 1 đơn vị diện tích.

Chi phí đầu tư để sửa chữa hoặc nâng cấp các công trình và thiết bị phục vụ sản xuất được xác định theo dự toán cụ thể. Từ kinh nghiệm thực tế có thể tính bằng khoảng 30% tổng giá thành xây dựng công trình, nếu thay đổi toàn bộ thiết bị - khoảng 40%. Giá trị còn lại của các công trình hiện có được tính theo quy định khấu hao tài sản cố định.

Chi phí khấu hao hàng năm (tỷ lệ % theo định mức hiện hành) và các chi

phí liên quan đến khai thác sử dụng nhà cửa, công trình, thiết bị và các nguồn vốn cơ bản khác (gồm chi phí sửa chữa định kỳ, năng lượng, nhiên liệu, bảo quản, bảo trì... được xác định theo tỷ lệ % từ tổng giá trị đầu tư);

Trong thực tế, khi quy hoạch sử dụng đất đôi khi có một vài phương án khác nhau về số lượng, quy mô điểm dân cư và các công trình phục vụ sản xuất. Như vậy, giữa các phương án sẽ có sự khác nhau về loại, số lượng công trình, quy mô vốn đầu tư (V_i) và chi phí sản xuất hàng năm (C_i). Để đánh giá và luận chứng các phương án, thường sử dụng tiêu chí tổng chi phí quy đổi tối thiểu được biểu thị dưới dạng $V_i E + C_i \min (E - \text{Hệ số định mức hiệu quả vốn đầu tư})$.

Tùy từng trường hợp cụ thể, việc đánh giá và luận chứng phương án được thực hiện theo các nhóm chỉ tiêu sau:

- Vốn đầu tư cơ bản:
 - + Chi phí xây dựng và trang bị tiện nghi khu dân cư (các công trình nhà ở, phục vụ sản xuất, hành chính, văn hóa - phúc lợi).
 - + Giá trị còn lại của các loại công trình hiện có trong khu dân cư.
 - + Vốn đầu tư bổ sung sửa chữa các loại công trình hiện có.
 - + Chi phí đền bù, giải tỏa, tái định cư, tiền sử dụng đất.
- Liên quan đến chi phí hàng năm:
 - + Tổng diện tích đất cần thiết (theo định mức) của khu dân cư.
 - + Diện tích đất hiện có của khu dân cư.
 - + Diện tích đất cần tăng thêm của khu dân cư.
 - + Thiệt hại (thu nhập ròng) từ diện tích đất dùng làm khu dân cư.
 - + Tỷ lệ khấu hao vốn đầu tư cơ bản.
 - + Chi phí khai thác sử dụng các công trình.
 - + Chi phí sản xuất hàng năm.
 - + Các chi phí khác (vận chuyển, quản lý hành chính...).
 - + Thiệt hại (thu nhập ròng) từ diện tích đất dùng để xây dựng, mở rộng các loại công trình trong khu dân cư.
- Tổng chi phí quy đổi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên, với quy định về chỉ tiêu phân loại đất như hiện nay thì chỉ tiêu đất khu dân cư không phải là chỉ tiêu cân đối khi chu chuyển đất đai (chỉ là chỉ tiêu khoanh định mang ý nghĩa quản lý về mặt không gian), đồng thời do đặc điểm nội hàm khu dân cư được cấu thành bởi nhiều yếu tố loại đất khác nhau như đất ở (bao gồm cả các công trình phục vụ cho đời sống), đất xây dựng nhà trẻ, trường mầm non, nhà văn hóa, đường giao thông trong khu dân cư... nên

việc đánh giá hiệu quả của phương án về mặt xã hội đối với biện pháp bố trí đất cho mục đích phát triển khu dân cư với các chỉ tiêu nêu trên thường không được thực hiện.

Trong khi đó, chỉ tiêu đất ở (gồm đất ở đô thị, đất ở nông thôn) lại là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người dân nói riêng cũng như tác động đến sự ổn định về mặt xã hội. Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất là phân bố, xác định diện tích đất đai để đáp ứng nhu cầu về nhà ở trên cơ sở dự báo dân số, do đó một trong những tiêu chí đặt ra khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất là phải đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân và để đánh giá mức độ đạt được của tiêu chí này, thường sử dụng chỉ tiêu bình quân diện tích đất ở (đất ở đô thị, đất ở nông thôn)/hộ so với định mức giao, cấp đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

Bên cạnh đó, khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, việc thực hiện các biện pháp bố trí đất đai cho các mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) như xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông... sẽ dẫn đến việc thu hồi đất ở, đất sản xuất của các hộ dân nằm trong khu vực quy hoạch, điều đó có nghĩa nhiều hộ dân phải di dời chỗ ở để đáp ứng cho các mục đích nêu trên - hay nói cách khác về mặt xã hội cần phải đánh giá tác động của phương án đến việc di dời chỗ ở của các hộ dân bị mất đất ở, đất sản xuất (phải di dời chỗ ở do không còn đất sản xuất).

Từ những phân tích nêu trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt xã hội, cần phải xem xét đến tiêu chí về nhà ở, đất ở với mục tiêu là phải đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân và được đánh giá thông qua các chỉ tiêu sau đây:

- + Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở (do bị thu hồi đất) ít nhất.
- + Bình quân diện tích đất ở/hộ đạt tiêu chuẩn định mức theo quy định.

Mặt khác, nhìn từ góc độ xã hội việc bố trí đất đai sử dụng cho các mục đích phát triển các khu đô thị, khu dân cư không chỉ đem lại sự ổn định đối với cuộc sống người dân mà đối với phạm vi của tỉnh còn có ý nghĩa, tác động rất lớn đến quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa đất nước. Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu đô thị, trong đó quỹ đất dành cho các khu đô thị được xác định dựa trên mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số, nhu cầu đất ở, nhà ở và các loại công trình cần thiết trong khu dân cư tùy thuộc vào ý nghĩa, quy mô và hướng phát triển của từng điểm dân cư đô thị. Nhìn từ góc độ kinh tế, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị chính là hiệu quả của lượng vốn cần thiết được đầu tư để hình thành hệ thống các khu đô thị trên địa bàn với các chi phí để xây dựng (như đã phân tích ở trên), song phần hiệu quả này thường chỉ được xem xét đối với các nhà đầu tư và các dự án cụ thể, còn ở phạm vi cấp tỉnh khi đánh giá hiệu quả của phương án thường được nhìn nhận dưới dạng đóng góp chung vào sự phát triển của xã hội với tác động của phương án đến quá trình

đô thị hóa trên địa bàn tỉnh và được đánh giá thông qua chỉ tiêu tỷ lệ đô thị hóa (chỉ tiêu bình quân đất đô thị, dân số đô thị hay dân số phi nông nghiệp).

2. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án với biện pháp chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

Cùng với các tiêu chí, chỉ tiêu như đã trình bày ở trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt xã hội, ngoài việc được nhìn nhận dưới góc độ tác động của các biện pháp quy hoạch đến việc cải thiện quan hệ, quyền và điều kiện xã hội của người sử dụng đất thì hiệu quả của phương án còn được xem xét, đánh giá theo hai nội dung cơ bản sau:

- Khả năng đảm bảo an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp có ý nghĩa quan trọng khi luận chứng và đánh giá toàn bộ phương án quy hoạch sử dụng đất, được xem xét trên cơ sở mức độ đảm bảo đời sống của người dân với sự ổn định và phát triển của xã hội. Việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng, chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất cũng như việc phân bố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất nông nghiệp trong phương án quy hoạch đều có ảnh hưởng trực tiếp đến tổng sản lượng sản phẩm do cây trồng tạo ra trong thời kỳ quy hoạch. Vì vậy, để đánh giá phương án cần xem xét đến chỉ tiêu tổng sản lượng lương thực (quy thóc), hoặc chỉ tiêu bình quân lương thực đầu người.

- Vấn đề việc làm cho lao động không chỉ góp phần đảm bảo đời sống của người dân mà còn có tác động rất lớn đến sự ổn định và phát triển của xã hội. Việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất, bố trí sử dụng đất theo hướng tập trung hóa đối với các khu vực chuyên canh cây trồng theo phương án quy hoạch là nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao trong sản xuất, một mặt tạo ra công ăn việc làm cho lao động song đồng thời cũng tạo ra một lượng lao động dôi dư, đặc biệt là lực lượng lao động nông nhân. Bên cạnh đó, việc bố trí đất đai đáp ứng cho nhu cầu phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp hay các khu dịch vụ - thương mại... một mặt sẽ tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động, song mặt khác cũng đồng thời dẫn đến lao động nông nghiệp bị mất việc làm, phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc thu hồi đất nông nghiệp để đáp ứng cho các nhu cầu nêu trên. Do đó, trong quá trình luận chứng và đánh giá phương án, cần xem xét đến các chỉ tiêu như:

+ Số lao động nông nghiệp bị mất việc làm hay số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng đất.

+ Số lao động có việc làm mới được tạo ra và mức độ sử dụng lao động do việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng đất, khai hoang, cải tạo đất.

4.2.2.3. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Việc đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất phải được nhìn nhận dưới góc độ tác động từ phương án đến môi trường sinh

thái và vấn đề ô nhiễm môi trường trên địa bàn quy hoạch, trong đó:

1. Đối với môi trường sinh thái (luận chứng đánh giá hiệu quả của các chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm), khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, các biện pháp cần được xem xét, đánh giá bao gồm:

- Các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường được đề cập trong phương án quy hoạch sử dụng đất bao gồm các biện pháp cụ thể sau: tổ chức và quản lý (áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn để hạn chế quá trình rửa trôi, xói mòn và phục hồi độ phì đất); kỹ thuật canh tác (các biện pháp canh tác trên đất dốc); lâm học (đai rừng phòng hộ chắn gió và hạn chế dòng chảy); kỹ thuật công trình (các công trình đặc thù: kè đá, cống rãnh tiêu thoát nước...), trong đó:

+ Đối với các biện pháp cần vốn đầu tư (lâm học và kỹ thuật công trình), khi đánh giá và luận chứng cần xác định các chỉ tiêu: kết quả ngăn ngừa rửa trôi đất; lượng tăng thu nhập sản phẩm trên đất dốc do đình chỉ quá trình xói mòn, cải thiện điều kiện độ ẩm, tạo điều kiện thuận lợi về tiêu khí hậu; chi phí bổ sung để thực hiện tổ hợp các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường; hiệu quả vốn đầu tư.

+ Trong trường hợp áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn sẽ sử dụng hai chỉ tiêu cơ bản là: giá trị sản phẩm khi phân bố từng loại cây trồng trên các khu đất có mức độ rửa trôi khác nhau và chi phí bổ sung liều lượng phân bón để đảm bảo cân bằng chất dinh dưỡng trong đất bị rửa trôi (xác định lượng chất dinh dưỡng mất đi dựa vào khối lượng đất bị rửa trôi đối với từng loại cây trồng).

- Biện pháp phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, phát triển diện tích phủ rừng và cây trồng có tán che: Trong quy hoạch sử dụng đất, việc thực hiện biện pháp này không chỉ nhằm mục đích mang lại hiệu quả kinh tế mà quan trọng hơn cả là vấn đề bảo vệ môi trường để phát triển bền vững thông qua mục tiêu nâng cao mức độ che phủ rừng.

Ngoài ý nghĩa duy trì môi trường sinh thái, bảo vệ đời sống xã hội nói chung thì trong sản xuất nông nghiệp độ che phủ giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc duy trì nguồn nước, hạn chế và giảm thiểu các tác động bất lợi đến quá trình sản xuất. Do đó độ che phủ rừng và cây lâu năm là chỉ tiêu cơ bản để đánh giá lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất về hiệu quả môi trường.

2. Đối với vấn đề ô nhiễm môi trường (luận chứng đánh giá hiệu quả của chỉ tiêu đất bãi thải, xử lý chất thải), khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, các nội dung cần được xem xét, luận chứng và đánh giá bao gồm:

- Các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng đến môi trường, gây ô nhiễm môi trường sống.

- Tác động từ các biện pháp liên quan đến việc bố trí sử dụng đất trong

phương án quy hoạch nhằm hạn chế những tác động xấu đến môi trường.

Đối với mỗi địa bàn quy hoạch, hàng ngày luôn phát sinh một lượng lớn các chất thải, rác thải, nước thải nếu không được thu gom và xử lý sẽ gây hậu quả rất xấu về môi trường, nhất là việc ô nhiễm đối với môi trường sống của người dân trong các khu dân cư tập trung.

Trong sản xuất nông nghiệp, những cố gắng nâng cao sản lượng nông sản gắn liền với nền nông nghiệp thương mại đã làm gia tăng sử dụng các vật tư nông nghiệp (phân bón, thuốc hóa chất bảo vệ thực vật...), tạo ra một lượng lớn rác thải như bao bì, chai lọ và các phế phẩm nông nghiệp cùng với chất thải chăn nuôi gia súc, gia cầm sẽ có những tác động không nhỏ đến môi trường. Bên cạnh đó, hoạt động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung, cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, các loại hình dịch vụ cùng với quá trình đô thị hóa có tác động rất lớn đến môi trường của huyện do lượng rác thải, nước thải công nghiệp, chất thải đô thị, rác thải sinh hoạt, y tế thiếu hệ thống thu gom, không qua xử lý hoặc xử lý không triệt để.

Chính vì vậy, bên cạnh việc đảm bảo xử lý rác thải, nước thải ngay tại nguồn đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả thải ra bên ngoài đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung (như khu công nghiệp, cụm công nghiệp) thì cần bố trí một diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải phù hợp để phục vụ cho hoạt động thu gom và xử lý. Khi xây dựng phương án quy hoạch, việc luận chứng đối với biện pháp bố trí đất đai cho mục đích làm bãi thải, xử lý chất thải, tiêu chí về ô nhiễm môi trường thường được xem xét để đánh giá hiệu quả của mỗi phương án. Để đánh giá thường sử dụng chỉ tiêu bình quân đất bãi thải, xử lý chất thải trên người dân ở năm định hình quy hoạch so với định mức theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Ngoài ra có thể sử dụng chỉ tiêu tỷ lệ (%) rác thải được thu gom, xử lý để đánh giá tương đối về hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch, song do các chỉ tiêu có liên quan như tổng khối lượng rác thải phát sinh trên địa bàn, khối lượng rác thải được thu gom và xử lý thường khó xác định đối với phạm vi quy hoạch rộng như cấp tỉnh nên chỉ tiêu này chỉ phù hợp khi dự báo ở phạm vi nhỏ như cấp huyện.

3. Ngoài các vấn đề môi trường cơ bản nêu trên, đối với một số trường hợp đặt thù, khi đánh giá và luận chứng hiệu quả của phương án quy hoạch cần xem xét đến các nội dung và một số chỉ tiêu sau:

- Đối với khu vực đô thị diện tích cây xanh yêu cầu phải đạt được trong phạm vi 8 - 10m²/người (chỉ tiêu bình quân diện tích cây xanh/đầu người).

- Đối với đất sản xuất nông nghiệp phải xác định được khả năng, mức độ mất đất do canh tác trên đất dốc theo phương trình mất đất phổ dụng tính toán lượng đất xói mòn do mưa. Việc quy hoạch sử dụng đất canh tác ở các vùng đồi, núi có độ dốc lớn phải xác định trên cơ sở mức độ che phủ, độ dốc và các biện pháp bảo vệ thích hợp (chỉ tiêu xói mòn).

- Các diện tích đất mặt nước cần phải được bảo vệ tối đa nhằm điều hòa không khí cũng như điều tiết dòng chảy, chống ngập lụt. Khi quy hoạch hạn chế tối đa việc chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác (chỉ tiêu tỷ lệ diện tích được chuyển đổi trong năm thấp nhất).

- Việc bố trí, xây dựng các khu nhạy cảm (khu dân cư, bệnh viện, trường học, khu nghỉ mát và điều dưỡng...) phải đảm bảo khoảng cách so với đường giao thông, các khu công nghiệp và các nhà máy để đạt tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam. Để dự báo nồng độ khí thải dòng xe từ các dự án xây dựng đường bộ, có thể áp dụng mô hình tính toán ảnh hưởng của khí thải theo mô hình Sutton cải biên áp dụng cho nguồn đường (chỉ tiêu nồng độ bụi).

- Trong các khu vực đô thị, khu công nghiệp những vấn đề chính cần kiểm soát liên quan đến các yếu tố, chỉ số ô nhiễm hóa học (theo mô hình tính toán chỉ số ô nhiễm hóa học tổng hợp) trong các nguồn thải liên quan tới tổng lượng chất thải rắn, lỏng, khí, tỷ lệ (%) chất thải rắn, lỏng cần được xử lý. Bên cạnh đó, đối với các khu vực chịu ảnh hưởng ô nhiễm các chất độc hại nguy hiểm dễ lây lan như các khu vực bệnh viện, các khu vực trại chăn nuôi tập trung phải áp dụng theo các tiêu chuẩn vệ sinh Việt Nam và các tính chất vệ sinh của đất (các chỉ tiêu đánh giá ô nhiễm).

- Khu vực ở nông thôn và làng nghề là khu vực sản xuất nông nghiệp, khu dân cư, làng nghề sản xuất thủ công... vì vậy các yếu tố tác động đến môi trường là tương tự nhiều nơi nhưng đặc biệt phải chú ý đến tổng lượng thải, dư lượng thuốc bảo vệ thực vật từ sản xuất (chỉ tiêu tỷ lệ chất thải được xử lý).

Để đánh giá và luận chứng hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh về góc độ môi trường chúng ta dùng chỉ tiêu ứng với các chỉ số cơ bản theo từng khu vực như trong **Phụ lục 4.3**.

4.2.2.4. Tổng hợp bộ tiêu chí và chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Với mục tiêu của việc luận chứng và đánh giá theo các mặt kinh tế, xã hội, môi trường cũng như đánh giá tổng hợp (hiệu quả kinh tế trong đó có chứa đựng một phần các yếu tố xã hội, môi trường) là nhằm xác định, lựa chọn phương án, tính toán hiệu quả của các biện pháp đề ra trong quy hoạch, xác định chỉ tiêu tổng hợp biểu thị bằng tiền đặc trưng cho hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất, so sánh những kết quả nhận được do tổ chức hợp lý sản xuất với các chi phí bổ sung, làm cơ sở để lựa chọn, thẩm định phương án. Trên cơ sở những luận chứng như đã phân tích ở trên, hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được đề xuất gồm 11 tiêu chí:

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về kinh tế gồm: Phát triển kinh tế nông nghiệp; phát triển kinh tế công nghiệp; phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại; nguồn thu từ đất.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về xã hội gồm: Đất ở, nhà ở dân cư; an ninh

lượng thực; lao động, việc làm; đô thị hóa.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về môi trường gồm: Môi trường sinh thái; ô nhiễm môi trường

- Tiêu chí đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là tăng trưởng kinh tế.

Chi tiết tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện trong Phụ lục 4.2.

4.2.3. Xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4.2.3.1. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án quy hoạch cấp huyện

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp

Việc xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch đối với nhóm đất nông nghiệp được luận chứng trên cơ sở các biện pháp được đề ra trong phương án quy hoạch, cụ thể như sau:

a) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các mục đích sử dụng (chỉ tiêu theo loại đất):

* Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng nông nghiệp (chỉ tiêu đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm):

Về mặt lý luận, khi bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm), cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, trong đó:

- Để tập trung, chuyên môn hóa sản xuất phải xem xét đặc điểm sinh học của thành phần cây trồng và khả năng luân phiên tốt nhất giữa các loại cây trồng. Ngoài ra, đối với mỗi nhóm cây trồng cần phải bố trí một khoảng không gian (khu đất) riêng biệt...

Ngược lại, việc tập trung hóa gieo trồng trên diện tích lớn thường khó đảm bảo tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng và chất lượng đất đai, tính đa dạng của sản phẩm bị hạn chế, khó khăn khi lực lượng lao động ở phân tán...

- Việc ứng dụng kỹ thuật canh tác và phương thức tổ chức lực lượng lao động khác nhau sẽ yêu cầu quy mô diện tích, tổ chức lãnh thổ của khu luân canh cây trồng cũng khác nhau.

- Đồng thời, một trong những yếu tố quan trọng cần quan tâm khi bố trí sử dụng đất là điều kiện tự nhiên, đặc biệt là tính chất sản xuất của đất đai (đặc điểm thổ nhưỡng, tính chất đất, mức độ xói mòn,...), do đó khi đánh giá mức độ sử dụng tính chất sản xuất của đất cần xem xét đến các vấn đề như:

+ Cân đối hàm lượng mùn và các chi phí tái sản xuất độ phì của đất: được

tính toán dựa trên lượng mùn tiêu hao và tạo thành trong khu luân canh, trong đó lượng mùn mất đi bao gồm: do xói mòn rửa trôi, khoáng hóa nitơ (trong quá trình tạo sản lượng cây trồng); lượng mùn tạo thành bao gồm: do các chất hữu cơ của cây trồng còn lại trong đất, cố định nitơ của cây họ đậu, tích lũy mùn khi bón phân hữu cơ.

+ Giá trị tổng sản phẩm (có tính đến chất lượng đất, việc bố trí khu luân canh cây trồng trên các khu đất có độ phì khác nhau): phụ thuộc vào năng suất cây trồng, trong điều kiện thâm canh như nhau (cùng diện tích được tưới tiêu, chế độ bón phân, giống, điều kiện kỹ thuật canh tác...) thì năng suất cây trồng trong các khu chuyên canh chỉ phụ thuộc vào đặc điểm thổ nhưỡng (loại đất) và chế độ cây trồng trước.

- Các biện pháp kỹ thuật canh tác trong khu chuyên canh cây trồng bao gồm: chống xói mòn, gieo trồng, bón phân... Phần tăng thêm năng suất cây trồng là do bổ sung cả vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, với tiêu chí nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất thì các chỉ tiêu cần được xem xét để đánh giá bao gồm:

- Lượng tăng sản phẩm do bố trí cây trồng phù hợp (phù hợp với thổ nhưỡng, cây trồng trước thích hợp, gieo trồng tập trung; giảm diện tích đường đi, kênh mương không cần thiết; canh tác đúng thời vụ; thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

- Các chi phí sản xuất trực tiếp theo định mức đối với từng loại sản phẩm gieo trồng và các chi phí sản xuất liên quan khác (như chi phí bổ sung để đầu tư thiết bị kỹ thuật, thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác...).

- Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp (do bố trí hợp lý các loại cây trồng cần nhiều lao động và khối lượng sản phẩm lớn; chất lượng đất và hình dạng các khu đất canh tác phù hợp; duy trì cân đối lượng mùn trong đất...) và tiết kiệm chi phí quản lý, điều hành.

- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Tuy nhiên, từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như đặc điểm sinh học cây trồng, tính đồng nhất về mặt thổ nhưỡng, kỹ thuật canh tác... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Vì vậy, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng, tốt nhất nên chọn chỉ tiêu “Tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa”.

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất của các khu vực chuyên canh cây trồng, hiệu quả sản xuất tăng thêm thông qua việc thực hiện các biện pháp kỹ thuật canh tác có liên quan chặt chẽ đến việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản

xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm. Do đó chỉ tiêu để đánh giá và luận chứng trong mỗi trường hợp sẽ khác nhau, trong đó: đối với các biện pháp không cần vốn đầu tư, để đánh giá sẽ sử dụng chỉ tiêu sinh lợi, còn đối với các biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung, chỉ tiêu được lựa chọn để đánh giá phương án là tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất.

* Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng (chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất):

Với bản chất cũng là bố trí đất đai cho các loại cây trồng nên về mặt lý luận việc luận chứng đánh giá hiệu quả kinh tế và xác định các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá của việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng cũng tương tự như đối với bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng nông nghiệp (như đã nêu ở trên), song do đặc điểm sinh trưởng, yêu cầu sử dụng đất của cây trồng lâm nghiệp khác với cây trồng nông nghiệp, do đó khi đánh giá cần lưu ý đến một số luận chứng dưới đây:

- Khi bố trí sử dụng đất cũng như khi đánh giá mức độ sử dụng tính chất sản xuất của đất thì yếu tố điều kiện tự nhiên được quan tâm là đặc điểm địa hình và điều kiện thổ nhưỡng, còn đối với các yếu tố khác như tính chất của đất, các chi phí tái sản xuất độ phì của đất, các biện pháp kỹ thuật canh tác (biện pháp gieo trồng, bón phân...) do ảnh hưởng không nhiều nên thường ít được xem xét.

- Giá trị tổng sản phẩm sản xuất của các loại cây trồng lâm nghiệp phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố chủng loại giống, thời gian sinh trưởng của cây trồng, chi phí sản xuất ban đầu bao gồm chi phí về giống và lao động, trong khi các biện pháp tưới tiêu, bón phân, luân phiên giữa các loại cây trồng thường không được áp dụng và ít phụ thuộc vào chế độ cây trồng trước.

- Các khu vực phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có vai trò quan trọng đối với vấn đề bảo vệ môi trường sinh thái, phòng hộ đầu nguồn, duy trì và bảo tồn đa dạng sinh học, ít mang ý nghĩa trong việc đánh giá về giá trị hiệu quả kinh tế (hiệu quả kinh tế trực tiếp từ việc sử dụng các loại đất này);

- Đối với việc bố trí đất đai để phát triển rừng sản xuất, bên cạnh ý nghĩa trong việc bảo vệ môi trường, chống xói mòn thì hiệu quả kinh tế đem lại được xác định thông qua giá trị sản xuất các sản phẩm từ gỗ, song từ các đặc điểm như đã phân tích ở trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch đối với việc bố trí đất đai để phát triển rừng sản xuất có thể sử dụng chỉ tiêu lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại.

Như vậy về bản chất, việc bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế thông qua giá trị sản xuất của ngành lâm nghiệp, tuy nhiên với những vấn đề nêu trên thì nội dung “bố trí đất đai cho các khu vực phát triển rừng” thường ít được xem xét khi đánh giá hiệu quả kinh tế mà chủ yếu được đánh giá về mặt hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch, do đó

tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá đối với biện pháp này sẽ được xem xét khi đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt môi trường.

* Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản, làm muối (chỉ tiêu đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối):

- Đối với các khu vực nuôi trồng thủy sản, khi bố trí sử dụng đất cần được xem xét các tác động của các yếu tố dưới các góc độ khác nhau, đó là:

+ Yếu tố địa hình, nguồn nước, không gian sử dụng có ảnh hưởng rất lớn đến mức độ tập trung, chuyên môn hóa sản xuất, trong khi đặc điểm về đất đai (điều kiện thổ nhưỡng, chất lượng đất) lại không mang ý nghĩa đối với hoạt động nuôi trồng thủy sản.

+ Quy mô diện tích, tổ chức lãnh thổ của khu vực nuôi trồng thủy sản thường phụ thuộc vào việc ứng dụng khoa học, kỹ thuật trong nuôi trồng và phương thức tổ chức lực lượng lao động trong sản xuất.

+ Giá trị tổng sản phẩm sản xuất phụ thuộc vào sản lượng thủy sản, trong điều kiện nuôi trồng như nhau (cùng điều kiện về giống, thức ăn, chăm sóc...) thì sản lượng thủy sản trong các khu vực chuyên nuôi trồng chỉ phụ thuộc vào quy mô diện tích đất và chi phí đầu tư về ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, công nghệ trong nuôi trồng.

Những vấn đề trên đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập từ sản phẩm thủy sản cũng như chi phí nuôi trồng hàng năm. Do đó, để đánh giá và luận chứng hiệu quả của việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực nuôi trồng thủy sản (không bao gồm các diện tích nhỏ lẻ của các hộ gia đình) thường sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa để đánh giá. Ngoài ra, do phần tăng thêm giá trị sản lượng nuôi trồng phụ thuộc vào việc bổ sung vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm hoặc chỉ do tăng chi phí sản xuất hàng năm, vì vậy chỉ tiêu sử dụng để đánh giá và luận chứng trong mỗi trường hợp sẽ khác nhau, trong đó đối với biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung nên sử dụng chỉ tiêu tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất để đánh giá, còn khi không cần vốn đầu tư thường sẽ dùng chỉ tiêu sinh lợi.

- Đối với các khu vực làm muối, yếu tố đặc điểm đất đai thường không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, trong khi các yếu tố không gian, điều kiện thời tiết (đặc biệt là thiên tai), việc ứng dụng kỹ thuật trong sản xuất lại có những ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của ngành diêm nghiệp cũng như mức độ tập trung, chuyên môn hóa trong sản xuất. Trong điều kiện sản xuất như nhau (cùng diện tích đất làm mặt bằng sản xuất, kỹ thuật sản xuất...) thì giá trị tổng sản phẩm của ngành diêm nghiệp phụ thuộc chủ yếu vào chi phí sản xuất hàng năm, do đó để đánh giá hiệu quả nên sử dụng chỉ tiêu tổng chi phí quy đổi (nhỏ nhất).

b) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc chuyển đổi

mục đích và cải tạo đất nông nghiệp (chỉ tiêu chuyển đổi mục đích giữa các loại đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp):

Do trước khi quy hoạch các loại đất này đã cho một lượng sản phẩm nào đó. Sau khi chuyển đổi mục đích và cải tạo (bằng các biện pháp tưới, tiêu, bón vôi...), cũng như thực hiện các công việc cải tạo kỹ thuật (đốn cây bụi, chặt cây rừng, dọn đá lộ đầu...), độ phì của đất tăng sẽ cho thêm lượng sản phẩm thu nhập. Mặt khác, các chi phí sản xuất hàng năm cũng thay đổi theo hướng: giảm các chi phí thực hiện các khâu canh tác do cải tạo tốt điều kiện không gian của khu đất (đặc biệt trong điều kiện cơ giới hoá); tăng các chi phí khai thác sử dụng và khấu hao các công trình được đầu tư... Vì vậy, hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất khi chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp chính là chỉ tiêu lượng tăng thêm của thu nhập ròng nhờ vốn đầu tư và để xác định cần xem xét đến một số chỉ tiêu bao gồm:

- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.
- Phần tăng thêm của thu nhập ròng.
- Tổng vốn đầu tư.
- Thu nhập ròng trước và sau khi chuyển đổi mục đích và cải tạo đất (trước và sau khi quy hoạch sử dụng đất).

c) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp (chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp):

Các loại đất được khai hoang, cải tạo đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp bao gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây. Để đưa các loại đất trên vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp thường cần phải có vốn đầu tư và việc hoàn vốn đầu tư được xác định thông qua chỉ tiêu thu nhập ròng. Do đó để đánh giá hiệu quả của việc khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp cần xem xét đến các chỉ tiêu: Hệ số hiệu quả vốn đầu tư; thu nhập ròng do đưa đất vào sử dụng; tổng vốn đầu tư.

Trong trường hợp khi việc khai hoang đất phải thực hiện trong nhiều năm, nếu sử dụng chỉ tiêu hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá thì cần xem xét đến các chỉ tiêu: Số năm hoàn vốn; Số năm thực hiện các biện pháp; tổng vốn đầu tư; thu nhập ròng do đưa đất vào sử dụng.

2. Đối với một số loại đất phi nông nghiệp

a) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, thương mại, dịch vụ (chỉ tiêu đất khu công nghiệp; đất khu chế xuất; đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ):

- Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, khi bố trí

sử dụng đất cho các khu vực này (đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất cụm công nghiệp), cần phân tích rõ tác động của nhiều yếu tố nhìn từ các góc độ khác nhau, trong đó:

+ Lượng tăng sản phẩm của khu vực kinh tế công nghiệp phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành gồm công nghiệp chế biến, chế tạo; khai khoáng và các ngành khác như sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí, cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải...

+ Các yếu tố máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu đầu vào cho sản xuất có ảnh hưởng rất lớn đến sản lượng tạo ra trên mặt bằng diện tích đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp hay nói cách khác sản lượng công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào mức độ đầu tư cho hoạt động sản xuất (chi phí vật chất).

+ Cùng một loại hình sản xuất nhưng ở các khu vực khác nhau, trong điều kiện sản xuất như nhau (cùng diện tích đất, chi phí vật chất như nhau), lượng tăng thu nhập ròng từ sản xuất không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi khối lượng sản xuất tổng sản phẩm và hiệu suất lao động mà còn chịu sự ảnh hưởng của các yếu tố thời tiết cũng như các yếu tố khác (như chất lượng sản phẩm...).

+ Yếu tố địa hình, không gian sử dụng đất, hiện trạng các loại cây trồng, nguồn nước ở các khu vực quy hoạch khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có liên quan chặt chẽ đến mức độ tập trung đất đai và chi phí đầu tư, trong khi yếu tố đặc điểm của đất đai thường ít có sự ảnh hưởng đến việc bố trí các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp.

+ Yếu tố hạ tầng giao thông có tác động rất lớn đến giá trị gia tăng sản xuất công nghiệp, đồng thời lượng tăng tổng sản phẩm hay lượng tăng thu nhập ròng lại chịu sự chi phối bởi yếu tố vốn đầu tư và chi phí sản xuất hàng năm.

Như vậy, khi đánh giá tiêu chí phát triển kinh tế công nghiệp hay hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp cần xem xét đến các chỉ tiêu kinh tế: Giá trị tổng sản phẩm của ngành công nghiệp; lượng tăng thu nhập ròng do sản xuất mang lại; các chi phí sản xuất trực tiếp và chi phí bổ sung do đầu tư công nghệ; phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp do bố trí lao động, quản lý, điều hành hợp lý; hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Từ những vấn đề phân tích ở trên cho thấy tất cả các yếu tố như máy móc, trang thiết bị, công nghệ, nguyên liệu, lao động... đều ảnh hưởng trực tiếp đến tổng thu nhập sản phẩm cũng như chi phí sản xuất hàng năm. Vì vậy, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp nên sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa. Ngoài ra, do đặc điểm hoạt động sản xuất công nghiệp thường đòi hỏi nguồn vốn đầu tư cũng như chi phí sản xuất hàng năm rất lớn nên có thể lựa chọn chỉ tiêu hệ số hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá.

- Khi bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại (chỉ tiêu đất dịch vụ - thương mại), tác động của các yếu tố được nhìn nhận dưới các góc độ dưới đây:

+ Lượng tăng giá trị sản phẩm kinh tế dịch vụ - thương mại phụ thuộc vào khối lượng sản xuất sản phẩm của các ngành như dịch vụ bán lẻ, lưu trú và ăn uống, xuất khẩu và nhập khẩu hàng hóa, xuất khẩu và nhập khẩu dịch vụ.

+ Trên mặt bằng diện tích đất dịch vụ - thương mại, giá trị sản lượng tạo ra phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như trang thiết bị phục vụ cho hoạt động dịch vụ, mức độ phong phú về loại hình dịch vụ, chủng loại sản phẩm; ngoài ra yếu tố chất lượng dịch vụ, thời tiết... cũng ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả của hoạt động dịch vụ - thương mại.

+ Yếu tố không gian sử dụng đất, hiện trạng các loại cây trồng ở các khu vực quy hoạch các khu dịch vụ - thương mại có những tác động nhất định đến việc tập trung đất đai và chi phí đầu tư, trong khi yếu tố đặc điểm của đất đai thường ít có sự ảnh hưởng.

+ Hạ tầng giao thông là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến giá trị gia tăng của hoạt động dịch vụ - thương mại, trong khi lượng tăng thu nhập ròng lại phụ thuộc bởi yếu tố vốn đầu tư và chi phí hoạt động hàng năm.

Với những phân tích nêu trên, khi đánh giá hiệu quả kinh tế từ việc bố trí đất đai cho các hoạt động dịch vụ - thương mại cần xem xét đến các chỉ tiêu kinh tế dưới đây:

- + Lượng tăng thu nhập ròng do hoạt động dịch vụ - thương mại mang lại.
- + Các chi phí hoạt động trực tiếp và chi phí bổ sung hàng năm.
- + Phần tiết kiệm các chi phí trực tiếp do bố trí lao động, quản lý, điều hành hợp lý.
- + Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Tuy nhiên, để đánh giá và luận chứng hiệu quả từ việc bố trí sử dụng đất cho mục đích phát triển các khu dịch vụ - thương mại, tốt nhất nên sử dụng chỉ tiêu tổng lượng tăng thu nhập ròng tối đa bởi vì mức độ ảnh hưởng đến lượng tăng giá trị sản phẩm của một số yếu tố rất khó xác định (như chất lượng dịch vụ, thời tiết...). Mặt khác do đặc điểm hoạt động dịch vụ - thương mại thường chịu sự chi phối nhiều của nguồn vốn đầu tư và chi phí trực tiếp hàng năm nên có thể lựa chọn chỉ tiêu hệ số hiệu quả vốn đầu tư để đánh giá.

b) Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất đai cho các mục đích giao thông, thủy lợi (chỉ tiêu đất giao thông, đất thủy lợi):

- Đối với việc phân bố hệ thống đường giao thông: Trên cơ sở sơ đồ kỹ thuật bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông và các công trình đường sẽ tiến hành đánh giá hiệu quả và luận chứng phương án phân bố hệ thống đường giao thông. Các thông số của đường phải đáp ứng được lưu lượng vận chuyển. Trong phương án quy hoạch sử dụng đất, khi đánh giá và luận chứng kinh tế chỉ sử dụng các chỉ tiêu tổng quát có ảnh hưởng đến quá trình sản xuất và tổ chức sử

dụng đất do việc phân bố hệ thống đường giao thông. Khi bố trí mạng lưới đường cần chú ý đến các chỉ tiêu kinh tế sau:

+ Lượng vốn đầu tư xây dựng đường và công trình đường (bao gồm cả chi phí đền bù, giải tỏa, tái định cư, tiền sử dụng đất).

+ Chi phí sản xuất hàng năm và thiệt hại liên quan đến việc xây dựng, khai thác sử dụng đường và làm thay đổi điều kiện sản xuất.

+ Hệ số hiệu quả kinh tế vốn đầu tư (thời hạn hoàn vốn).

Về nguyên tắc, sẽ lựa chọn phương án có hệ số hiệu quả tuyệt đối vốn đầu tư cao nhất nhưng phải lớn hơn hoặc bằng mức tiêu chuẩn (hệ số hiệu quả tiêu chuẩn của vốn đầu tư), khi đó cần phải xem xét đến các chỉ tiêu như:

+ Tổng chi phí sản xuất và thiệt hại hàng năm trước và sau khi quy hoạch (liên quan đến xây dựng, khai thác sử dụng đường và làm thay đổi điều kiện sản xuất).

+ Tổng vốn đầu tư xây dựng đường và công trình đường.

Nếu giá trị hiệu quả tuyệt đối vốn đầu tư lớn hơn hệ số hiệu quả hoàn vốn tiêu chuẩn (trong lĩnh vực giao thông lấy bằng 0,05) thì việc đầu tư vốn xây dựng đường là có hiệu quả và có thể chấp nhận phương án phân bố đường.

Để tính lượng vốn đầu tư xây dựng đường theo từng phương án cần có các thông số như: chiều dài đường, cấp kỹ thuật của đường, tỷ trọng vốn đầu tư cho 1 km (tùy thuộc vào loại kết cấu lớp phủ mặt đường).

Ngoài ra, cần bổ sung chi phí xây dựng công trình đường (cầu, cống, rãnh tiêu thoát nước...) cũng như chi phí bảo dưỡng đường và công trình đường, khi đó chỉ tiêu dùng để đánh giá là chi phí sản xuất và thiệt hại hàng năm, đồng thời các chỉ tiêu có liên quan cần được xem xét bao gồm:

+ Khấu hao giá trị xây dựng đường và công trình đường.

+ Chi phí bảo dưỡng và sửa chữa hàng năm (chi phí khai thác sử dụng).

+ Chi phí vận chuyển.

+ Thất thu sản phẩm (thu nhập ròng) từ diện tích đất nông nghiệp dùng làm đường.

+ Thất thu sản phẩm do điều kiện giao thông không thuận lợi (bao gồm: phần giảm sản lượng các loại cây trồng nằm gần đường do tác động của phương tiện vận chuyển như đất bị nén, ảnh hưởng của bụi đất, gió quạt; phần tăng giá thành sản phẩm do ảnh hưởng xấu đến quy trình sản xuất, thực hiện mùa vụ không đúng thời điểm, vận chuyển sản phẩm không kịp thời, giảm chất lượng sản phẩm và tăng thiệt hại trong quá trình vận chuyển...).

- Đối với việc phân bố hệ thống công trình thủy lợi và cấp nước: Ở các vùng khó khăn về nguồn nước và có chế độ canh tác tưới tiêu cần chú ý đánh giá và luận chứng phương án quy hoạch sử dụng đất liên quan tới các nội dung công việc dưới đây:

+ Phân bố nguồn cấp nước, hệ thống các công trình thủy lợi đầu mối và

mạng lưới thủy nông.

+ Đầu tư trang thiết bị tùy thuộc vào phương pháp cấp nước và tưới tiêu (hệ thống hở, kín, bê tông hoá, tưới tiêu riêng biệt hay hỗn hợp, tưới tràn hay phun mưa...).

Để đánh giá và luận chứng có thể sử dụng các chỉ tiêu sau:

+ Vốn đầu tư để: xây dựng nguồn nước, các công trình thủy lợi đầu mối (trạm bơm, đường ống dẫn nước, các công trình phụ trợ khác...), hệ thống mạng lưới thủy nông; thực hiện các công việc kỹ thuật chuẩn bị mặt bằng, mua sắm thiết bị máy móc; chi phí đền bù, giải tỏa, tái định cư, tiền sử dụng đất...

+ Chi phí sản xuất hàng năm để khai thác sử dụng nguồn nước và hệ thống thủy lợi, thủy nông gồm: chi phí khấu hao và khai thác sử dụng, bảo dưỡng định kỳ, vệ sinh mạng lưới, chi phí sản xuất sản phẩm hàng năm trên đất được tưới tiêu...

+ Lượng tăng sản phẩm trên đất được tưới tiêu (dựa vào diện tích được tưới tiêu, trong đó diện tích thực gieo trồng, diện tích làm kênh mương và các công trình liên quan; hệ số sử dụng đất: tỷ số giữa diện tích thực gieo trồng và tổng diện tích khu đất; năng suất hiện tại và sau quy hoạch).

+ Thu nhập ròng tăng thêm.

+ Số năm thu hồi vốn.

+ Hệ số hiệu quả vốn đầu tư.

Để so sánh lựa chọn phương án, thường sử dụng phương pháp so sánh tổng chi phí quy đổi nhỏ nhất (hay chỉ tiêu để đánh giá là tổng chi phí quy đổi).

4.2.3.2 Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả xã hội của phương án quy hoạch cấp huyện

1. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất cho mục đích phát triển khu dân cư (chỉ tiêu đất ở đô thị, đất ở nông thôn):

Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là phân bố hệ thống điểm dân cư trên địa bàn (dựa trên cơ sở dự báo dân số, nhu cầu đất ở và các loại công trình cần thiết trong khu dân cư tùy thuộc vào ý nghĩa, quy mô và hướng phát triển của từng điểm dân cư).

Về phương diện kinh tế, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất khu dân cư chính là hiệu quả của lượng vốn cần thiết được đầu tư để hình thành hệ thống điểm dân cư trên địa bàn. Tổng quy mô vốn đầu tư liên quan đến nội dung trên bao gồm các chi phí để xây dựng, cải tạo các công trình bao gồm:

- Nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống, đất vườn, ao gắn liền với nhà ở trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư.

- Các công trình văn hóa - phúc lợi (nhà văn hóa, trường học, trạm y tế, công viên cây xanh, chợ, cửa hàng mua bán...).

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư (hệ thống đường đi, cấp thoát nước, mạng lưới điện, thông tin liên lạc, truyền thanh...).

- Các công trình phục vụ sản xuất (chuồng trại, kho tàng, xưởng sửa chữa máy móc - nông cụ...).

- Cải tạo hoặc nâng cấp các công trình hiện có nhằm cải thiện điều kiện sống của dân cư, điều kiện cơ giới hóa các quá trình sản xuất và nâng cao hiệu suất lao động.

Các chi phí đầu tư xây dựng từng loại công trình trên được xác định căn cứ vào định mức diện tích tính cho 1 người dân, giá thành 1 m² xây dựng và tổng số dân. Tổng chi phí xây dựng mới hoặc mở rộng điểm dân cư (V_{DC}) được xác định tổng quát như sau:

$$V_{DC} = \sum_i (A_i - G_i) K_i \quad (2), \quad A_i = a_i + b_i N \quad (3)$$

Trong đó:

- A_i : Chi phí xây dựng công trình loại i ;
- G_i : Giá trị còn lại của công trình loại i hiện có;
- K_i : Hệ số điều chỉnh theo giá cố định (năm 1994);
- N : Tổng số dân của khu dân cư;
- a_i, b_i : Hệ số thực nghiệm của công trình loại i .

Đối với các công trình phục vụ sản xuất, diện tích xây dựng được xác định theo định mức hiện hành. Tổng diện tích đất khu vực ở (S) có thể xác định như sau:

$$S = a \cdot N + sn \quad (4), \quad n = N/c \quad (5)$$

Trong đó:

- a : Hệ số định mức diện tích đất sử dụng chung trong khu vực ở (công trình cộng đồng, diện tích cây xanh) tính trên 1 người dân;
- N, n : Tổng dân số và tổng số hộ của khu dân cư;
- s : Diện tích khuôn viên đất ở cho 1 hộ;
- c : Số người bình quân trong 1 hộ.

Phần thất thu sản phẩm nông nghiệp do sử dụng diện tích đất sản xuất có giá trị để xây dựng các công trình nêu trên được xác định căn cứ vào thu nhập ròng bị mất đi từ 1 đơn vị diện tích.

Chi phí đầu tư để sửa chữa hoặc nâng cấp các công trình và thiết bị phục vụ sản xuất được xác định theo dự toán cụ thể. Từ kinh nghiệm thực tế có thể tính bằng khoảng 30% tổng giá thành xây dựng công trình, nếu thay đổi toàn bộ thiết bị - khoảng 40%. Giá trị còn lại của các công trình hiện có được tính theo quy định khấu hao tài sản cố định.

Chi phí khấu hao hàng năm (tỷ lệ % theo định mức hiện hành) và các chi phí liên quan đến khai thác sử dụng nhà cửa, công trình, thiết bị và các nguồn vốn cơ bản khác (gồm chi phí sửa chữa định kỳ, năng lượng, nhiên liệu, bảo quản, bảo trì... được xác định theo tỷ lệ % từ tổng giá trị đầu tư);

Trong thực tế, khi quy hoạch sử dụng đất đôi khi có một vài phương án khác nhau về số lượng, quy mô điểm dân cư và các công trình phục vụ sản xuất.

Như vậy, giữa các phương án sẽ có sự khác nhau về loại, số lượng công trình, quy mô vốn đầu tư (V_i) và chi phí sản xuất hàng năm (C_i). Để đánh giá và luận chứng các phương án, thường sử dụng tiêu chí tổng chi phí quy đổi tối thiểu được biểu thị dưới dạng $V_i E + C_i \min(E - \text{Hệ số định mức hiệu quả vốn đầu tư})$.

Tùy từng trường hợp cụ thể, việc đánh giá và luận chứng phương án được thực hiện theo các nhóm chỉ tiêu sau:

- Vốn đầu tư cơ bản:
 - + Chi phí xây dựng và trang bị tiện nghi khu dân cư (các công trình nhà ở, phục vụ sản xuất, hành chính, văn hóa - phúc lợi).
 - + Giá trị còn lại của các loại công trình hiện có trong khu dân cư.
 - + Vốn đầu tư bổ sung sửa chữa các loại công trình hiện có.
 - + Chi phí đền bù, giải tỏa, tái định cư, tiền sử dụng đất.
- Liên quan đến chi phí hàng năm:
 - + Tổng diện tích đất cần thiết (theo định mức) của khu dân cư.
 - + Diện tích đất hiện có của khu dân cư.
 - + Diện tích đất cần tăng thêm của khu dân cư.
 - + Thiệt hại (thu nhập ròng) từ diện tích đất dùng làm khu dân cư.
 - + Tỷ lệ khấu hao vốn đầu tư cơ bản.
 - + Chi phí khai thác sử dụng các công trình.
 - + Chi phí sản xuất hàng năm.
 - + Các chi phí khác (vận chuyển, quản lý hành chính...).
 - + Thiệt hại (thu nhập ròng) từ diện tích đất dùng để xây dựng, mở rộng các loại công trình trong khu dân cư.
- Tổng chi phí quy đổi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên, với quy định về chỉ tiêu phân loại đất như hiện nay thì chỉ tiêu đất khu dân cư không phải là chỉ tiêu cân đối khi chu chuyển đất đai (chỉ là chỉ tiêu khoanh định mang ý nghĩa quản lý về mặt không gian), đồng thời do đặc điểm nội hàm khu dân cư được cấu thành bởi nhiều yếu tố loại đất khác nhau như đất ở (bao gồm cả các công trình phục vụ cho đời sống), đất xây dựng nhà trẻ, trường mầm non, nhà văn hóa, đường giao thông trong khu dân cư... nên việc đánh giá hiệu quả của phương án về mặt xã hội đối với biện pháp bố trí đất cho mục đích phát triển khu dân cư với các chỉ tiêu nêu trên thường không được thực hiện. Trong khi đó, chỉ tiêu đất ở (gồm đất ở đô thị, đất ở nông thôn) lại là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của người dân nói riêng cũng như tác động đến sự ổn định về mặt xã hội. Một trong những nội dung quan trọng của phương án quy hoạch sử dụng đất là phân bố, xác định diện tích đất đai để đáp ứng nhu cầu về nhà ở trên cơ sở dự báo dân số, do đó một trong những tiêu chí đặt ra khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất là phải đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân và để đánh giá mức độ đạt được của tiêu chí này, thường

sử dụng chỉ tiêu bình quân diện tích đất ở (đất ở đô thị, đất ở nông thôn)/hộ so với định mức giao, cấp đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

Bên cạnh đó, khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, việc thực hiện các biện pháp bố trí đất đai cho các mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) như xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông... sẽ dẫn đến việc thu hồi đất ở, đất sản xuất của các hộ dân nằm trong khu vực quy hoạch, điều đó có nghĩa nhiều hộ dân phải di dời chỗ ở để đáp ứng cho các mục đích nêu trên - hay nói cách khác về mặt xã hội cần phải đánh giá tác động của phương án đến việc di dời chỗ ở của các hộ dân bị mất đất ở, đất sản xuất (phải di dời chỗ ở do không còn đất sản xuất).

Từ những phân tích nêu trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt xã hội, cần phải xem xét đến tiêu chí về nhà ở, đất ở với mục tiêu là phải đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân và được đánh giá thông qua các chỉ tiêu sau đây:

- Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở (do bị thu hồi đất) ít nhất.
- Bình quân diện tích đất ở/hộ đạt tiêu chuẩn định mức theo quy định.

2. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của việc bố trí đất cho mục đích xây dựng các công trình phúc lợi xã hội (chỉ tiêu đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao):

Bên cạnh việc đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân, nhìn từ góc độ xã hội thì việc tiếp cận đến các vấn đề như nâng cao trình độ dân trí, phổ cập và nâng cao chất lượng giáo dục - đào tạo, việc chăm sóc sức khỏe, khám chữa bệnh cho người dân, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về đời sống văn hóa tinh thần cũng như nhu cầu về hoạt động thể dục - thể thao của người dân là những yếu tố cần được xem xét khi xây dựng phương án quy hoạch. Những yếu tố này không chỉ liên quan trực tiếp đến đời sống của người dân mà còn phản ánh sự phát triển về mặt xã hội của mỗi địa phương cũng như trong từng khu vực.

Trong phạm vi của một đơn vị hành chính cấp huyện, hệ thống trường học các cấp bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên. Trên cơ sở dự báo dân số, số lượng học sinh các cấp nhiệm vụ đặt ra của phương án quy hoạch sử dụng đất là phải đáp ứng nhu cầu về đất đai để xây dựng hệ thống các trường học nêu trên đạt tiêu chuẩn định mức theo quy định.

Bên cạnh đó, để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho nhân dân, đòi hỏi cơ sở vật chất của các cơ sở y tế (bao gồm các công trình như bệnh viện, nhà hộ sinh, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh cấp huyện; cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS và các cơ sở y tế cấp huyện khác; trụ sở kinh doanh, dịch vụ khám, chữa bệnh, nhà bán thuốc...) phải được đầu tư, tăng cường, nhất là việc đảm bảo quy mô giường bệnh/người dân theo tiêu chuẩn định mức. Do đó khi xây dựng phương án quy hoạch, việc bố trí đất đai cho các cơ sở y tế phải hướng tới đạt tiêu chuẩn định mức theo quy định trên cơ sở dự báo dân số ở năm định hình quy hoạch.

Mặt khác, khi đời sống kinh tế của người dân ngày càng được nâng cao thì sẽ kéo theo sự gia tăng nhu cầu hưởng thụ về mặt xã hội thông qua các hoạt động văn hóa, thể dục - thể thao. Vì vậy việc bố trí đất đai cho các mục đích này theo phương án quy hoạch cần được xem xét trên cơ sở định mức tiêu chuẩn/người dân với số dân dự báo ở năm định hình quy hoạch. Hay nói cách khác, khi đánh giá phương án quy hoạch về mặt xã hội cần phải xem xét sự tác động của phương án đến khả năng đảm bảo cơ sở vật chất của các lĩnh vực văn hóa, thể dục - thể thao.

Từ những vấn đề nêu trên cho thấy, với tiêu chí đánh giá về cơ sở vật chất văn hóa - xã hội với nhiệm vụ của phương án quy hoạch là bố trí đất đai để đáp ứng yêu cầu cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất cho các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao thì chỉ tiêu cơ bản để đánh giá là bình quân diện tích đất/người dân đối với từng lĩnh vực (riêng đối với lĩnh vực giáo dục - đào tạo có thể đánh giá thông qua chỉ tiêu bình quân diện tích đất/đầu học sinh theo từng cấp học).

Ngoài ra, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch, tùy theo từng lĩnh vực có thể sử dụng bổ sung các chỉ tiêu khác, trong đó để đánh giá hiệu quả đối với việc bố trí đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo có thể sử dụng chỉ tiêu tỷ lệ trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) có cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia; đối với việc bố trí đất xây dựng cơ sở y tế, chỉ tiêu đánh giá bổ sung là tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về y tế hay sử dụng chỉ tiêu tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về văn hóa để đánh giá việc bố trí đất đai cho mục đích xây dựng các cơ sở văn hóa.

3. Xác định tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án với biện pháp chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

Cùng với các tiêu chí, chỉ tiêu như đã trình bày ở trên, để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất về mặt xã hội, ngoài việc được nhìn nhận dưới góc độ tác động của các biện pháp quy hoạch đến việc cải thiện quan hệ, quyền và điều kiện xã hội của người sử dụng đất thì hiệu quả của phương án còn được xem xét, đánh giá theo hai nội dung cơ bản sau:

- Một là, khả năng đảm bảo an ninh lương thực của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp có ý nghĩa quan trọng khi luận chứng và đánh giá toàn bộ phương án quy hoạch sử dụng đất, được xem xét trên cơ sở mức độ đảm bảo đời sống của người dân với sự ổn định và phát triển của xã hội.

Việc bố trí sử dụng đất cho các khu vực chuyên canh cây trồng, chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất cũng như việc phân bố hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất nông nghiệp trong phương án quy hoạch đều có ảnh hưởng trực tiếp đến tổng sản lượng sản phẩm do cây trồng tạo ra trong thời kỳ quy hoạch.

Vì vậy, để đánh giá phương án cần xem xét đến chỉ tiêu tổng sản lượng lương thực (quy thóc), hoặc chỉ tiêu bình quân lương thực đầu người.

- Hai là, vấn đề việc làm cho lao động không chỉ góp phần đảm bảo đời sống của người dân mà còn có tác động rất lớn đến sự ổn định và phát triển của xã hội.

Việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng, khai hoang, cải tạo đất, bố trí sử dụng đất theo hướng tập trung hóa đối với các khu vực chuyên canh cây trồng theo phương án quy hoạch là nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao trong sản xuất, một mặt tạo ra công ăn việc làm cho lao động song đồng thời cũng tạo ra một lượng lao động dôi dư, đặc biệt là lực lượng lao động nông nhân. Bên cạnh đó, việc bố trí đất đai đáp ứng cho nhu cầu phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp hay các khu dịch vụ - thương mại... một mặt sẽ tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động, song mặt khác cũng đồng thời dẫn đến lao động nông nghiệp bị mất việc làm, phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc thu hồi đất nông nghiệp để đáp ứng cho các nhu cầu nêu trên. Do đó, trong quá trình luận chứng và đánh giá phương án, cần xem xét đến các chỉ tiêu như:

+ Số lao động nông nghiệp bị mất việc làm hay số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng đất.

+ Số lao động có việc làm mới được tạo ra và mức độ sử dụng lao động do việc chuyển đổi mục đích, cơ cấu sử dụng đất, khai hoang, cải tạo đất.

4.2.3.3. Tiêu chí, chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch cấp huyện

1. Đối với môi trường sinh thái (đánh giá hiệu quả của các chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm), khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, các biện pháp cần được xem xét, đánh giá bao gồm:

Một là, các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường được đề cập trong phương án quy hoạch sử dụng đất bao gồm các biện pháp cụ thể sau: tổ chức và quản lý (áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn để hạn chế quá trình rửa trôi, xói mòn và phục hồi độ phì đất); kỹ thuật canh tác (các biện pháp canh tác trên đất dốc); lâm học (đai rừng phòng hộ chắn gió và hạn chế dòng chảy); kỹ thuật công trình (các công trình đặc thù: kè đá, công rãnh tiêu thoát nước...), trong đó:

- Đối với các biện pháp cần vốn đầu tư (lâm học và kỹ thuật công trình), khi đánh giá và luận chứng cần xác định các chỉ tiêu sau:

+ Kết quả ngăn ngừa rửa trôi đất.

+ Lượng tăng thu nhập sản phẩm trên đất dốc do đình chỉ quá trình xói mòn, cải thiện điều kiện độ ẩm, tạo điều kiện thuận lợi về tiểu khí hậu.

+ Chi phí bổ sung để thực hiện tổ hợp các biện pháp chống xói mòn, bảo vệ đất và môi trường.

+ Hiệu quả vốn đầu tư.

- Trong trường hợp áp dụng chế độ luân canh chống xói mòn sẽ sử dụng

hai chỉ tiêu cơ bản là: giá trị sản phẩm khi phân bố từng loại cây trồng trên các khu đất có mức độ rửa trôi khác nhau và chi phí bổ sung liều lượng phân bón để đảm bảo cân bằng chất dinh dưỡng trong đất bị rửa trôi (xác định lượng chất dinh dưỡng mất đi dựa vào khối lượng đất bị rửa trôi đối với từng loại cây trồng).

Hai là, biện pháp phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, phát triển diện tích phủ rừng và cây trồng có tán che. Trong quy hoạch sử dụng đất, việc thực hiện biện pháp này không chỉ nhằm mục đích mang lại hiệu quả kinh tế mà quan trọng hơn cả là vấn đề bảo vệ môi trường để phát triển bền vững thông qua mục tiêu nâng cao mức độ che phủ rừng.

Ngoài ý nghĩa duy trì môi trường sinh thái, bảo vệ đời sống xã hội nói chung thì trong sản xuất nông nghiệp độ che phủ giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc duy trì nguồn nước, hạn chế và giảm thiểu các tác động bất lợi đến quá trình sản xuất. Do đó độ che phủ rừng và cây lâu năm là chỉ tiêu cơ bản để đánh giá lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất về hiệu quả môi trường.

Ngoài ra, đối với các vùng chịu tác động và ảnh hưởng của gió hại, việc phân bố đai rừng phòng hộ có ý nghĩa rất quan trọng. Để đánh giá và luận chứng sẽ xác định các chỉ tiêu sau:

- Vốn đầu tư để trồng và chăm sóc đai rừng phòng hộ (phụ thuộc loại đai, cấu trúc đai, loại cây rừng và đặc điểm vùng).

- Lượng thu nhập ròng tăng thêm do tác dụng điều chỉnh tiểu khí hậu của đai rừng phòng hộ.

- Thiệt hại thu nhập ròng từ diện tích dùng làm đai rừng (xác định căn cứ vào diện tích, năng suất và giá thành sản phẩm).

Lượng thu nhập ròng tăng thêm (y) do tác dụng điều chỉnh tiểu khí hậu của đai rừng phòng hộ có thể tham khảo cách xác định như sau:

$$\text{Chiều rộng đai 7,5 m: } y = 4hL(50t - 10^{2-0,173h})\mu \quad (6)$$

$$\text{Chiều rộng đai 12 m: } y = 4hL(50t - 10^{2-0,146h})\mu \quad (7)$$

$$\text{Chiều rộng đai 15 m: } y = 3,5hL(50t - 10^{2-0,128h})\mu \quad (8)$$

Trong đó:

h - Chiều cao đai rừng.

L - Chiều dài đai rừng.

t - Hệ số giảm năng suất cây trồng ở khu vực bị sập bóng đai rừng.

μ - Hệ số thay đổi tác động của gió phụ thuộc vào hướng đai rừng.

Bảng 4.1. Giá trị các hệ số t và μ

Góc hợp giữa hướng đai rừng và hướng gió hại	Hệ số t	Hệ số μ
90^0	0,883	1,00
75^0	0,836	0,91
60^0	0,785	0,85

45 ⁰	0,691	0,66
30 ⁰	0,602	0,46
15 ⁰	0,574	0,35
0 ⁰	0,532	0,25

2. Đối với vấn đề ô nhiễm môi trường (luận chứng đánh giá hiệu quả của các chỉ tiêu đất bãi thải, xử lý chất thải; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng), khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, các nội dung cần được xem xét, luận chứng và đánh giá bao gồm:

- Các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng đến môi trường, gây ô nhiễm môi trường sống.

- Tác động từ các biện pháp liên quan đến việc bố trí sử dụng đất trong phương án quy hoạch nhằm hạn chế những tác động xấu đến môi trường.

Đối với mỗi địa bàn quy hoạch, hàng ngày luôn phát sinh một lượng lớn các chất thải, rác thải, nước thải nếu không được thu gom và xử lý sẽ gây hậu quả rất xấu về môi trường, nhất là việc ô nhiễm đối với môi trường sống của người dân trong các khu dân cư tập trung.

Trong sản xuất nông nghiệp, những cố gắng nâng cao sản lượng nông sản gắn liền với nền nông nghiệp thương mại đã làm gia tăng sử dụng các vật tư nông nghiệp (phân bón, thuốc hóa chất bảo vệ thực vật...), tạo ra một lượng lớn rác thải như bao bì, chai lọ và các phế phẩm nông nghiệp cùng với chất thải chăn nuôi gia súc, gia cầm sẽ có những tác động không nhỏ đến môi trường. Bên cạnh đó, hoạt động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung, cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, các loại hình dịch vụ cùng với quá trình đô thị hóa có tác động rất lớn đến môi trường của huyện do lượng rác thải, nước thải công nghiệp, chất thải đô thị, rác thải sinh hoạt, y tế thiếu hệ thống thu gom, không qua xử lý hoặc xử lý không triệt để.

Chính vì vậy, bên cạnh việc đảm bảo xử lý rác thải, nước thải ngay tại nguồn đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả thải ra bên ngoài đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung (như khu công nghiệp, cụm công nghiệp) thì cần bố trí một diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải phù hợp để phục vụ cho hoạt động thu gom và xử lý. Khi xây dựng phương án quy hoạch, việc luận chứng đối với biện pháp bố trí đất đai cho mục đích làm bãi thải, xử lý chất thải, tiêu chí về ô nhiễm môi trường thường được xem xét để đánh giá hiệu quả của mỗi phương án. Bên cạnh đó, mặc dù chưa phản ánh đầy đủ vấn đề bảo vệ môi trường, song

có thể sử dụng chỉ tiêu tỷ lệ (%) rác thải được thu gom, xử lý để đánh giá tương đối về hiệu quả môi trường của phương án quy hoạch bởi vì các chỉ tiêu có liên quan (tổng khối lượng rác thải phát sinh trên địa bàn, khối lượng rác thải được thu gom và xử lý) đều có thể dự báo được khi xây dựng phương án quy hoạch.

Mặt khác, trong các hoạt động của đời sống xã hội, vấn đề bảo đảm mai táng phù hợp với quy định và theo quy hoạch không chỉ góp phần sử dụng đất tiết kiệm mà nó còn có vai trò rất lớn trong việc bảo vệ môi trường sống cho người dân. Việc bố trí quỹ đất hợp lý ở các vị trí phù hợp (như xa nguồn nước, xa khu dân cư, cuối hướng gió...) để làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng là một trong những nội dung quan trọng cần được luận chứng khi đánh giá phương án quy hoạch. Ngoài yếu tố tâm linh thì việc đảm bảo quỹ đất hợp lý cho mục đích này còn có ý nghĩa rất lớn đến vấn đề môi trường xã hội. Do đó để đánh giá nên sử dụng chỉ tiêu bình quân diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa/người dân so với định mức sử dụng đất trên cơ sở số dân dự báo ở năm định hình quy hoạch (hoặc căn cứ vào tỷ lệ chết hàng năm để dự báo).

3. Ngoài các vấn đề môi trường cơ bản nêu trên, đối với một số trường hợp đặt thù, khi đánh giá và luận chứng hiệu quả của phương án quy hoạch cần xem xét đến các nội dung và một số chỉ tiêu sau:

- Đối với khu vực đô thị diện tích cây xanh yêu cầu phải đạt được trong phạm vi 8 - 10m²/người (chỉ tiêu bình quân diện tích cây xanh/đầu người).

- Đối với đất sản xuất nông nghiệp phải xác định được khả năng, mức độ mất đất do canh tác trên đất dốc theo phương trình mất đất phổ dụng tính toán lượng đất xói mòn do mưa. Việc quy hoạch sử dụng đất canh tác ở các vùng đồi, núi có độ dốc lớn phải xác định trên cơ sở mức độ che phủ, độ dốc và các biện pháp bảo vệ thích hợp (chỉ tiêu xói mòn).

- Các diện tích đất mặt nước cần phải được bảo vệ tối đa nhằm điều hòa không khí cũng như điều tiết dòng chảy, chống ngập lụt. Khi quy hoạch hạn chế tối đa việc chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác (chỉ tiêu tỷ lệ diện tích được chuyển đổi trong năm thấp nhất).

- Việc bố trí, xây dựng các khu nhạy cảm (khu dân cư, bệnh viện, trường học, khu nghỉ mát và điều dưỡng...) phải đảm bảo khoảng cách so với đường giao thông, các khu công nghiệp và các nhà máy để đạt tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam. Để dự báo nồng độ khí thải dòng xe từ các dự án xây dựng đường bộ, có thể áp dụng mô hình tính toán ảnh hưởng của khí thải theo mô hình

Sutton cải biên áp dụng cho nguồn đường (chỉ tiêu nồng độ bụi).

- Trong các khu vực đô thị, khu công nghiệp những vấn đề chính cần kiểm soát liên quan đến các yếu tố, chỉ số ô nhiễm hóa học (theo mô hình tính toán chỉ số ô nhiễm hóa học tổng hợp) trong các nguồn thải liên quan tới tổng lượng chất thải rắn, lỏng, khí, tỷ lệ (%) chất thải rắn, lỏng cần được xử lý. Bên cạnh đó, đối với các khu vực chịu ảnh hưởng ô nhiễm các chất độc hại nguy hiểm dễ lây lan như các khu vực bệnh viện, các khu vực trại chăn nuôi tập trung phải áp dụng theo các tiêu chuẩn vệ sinh Việt Nam và các tính chất vệ sinh của đất (các chỉ tiêu đánh giá ô nhiễm).

- Khu vực ở nông thôn và làng nghề là khu vực sản xuất nông nghiệp, khu dân cư, làng nghề sản xuất thủ công... vì vậy các yếu tố tác động đến môi trường là tương tự nhiều nơi nhưng đặc biệt phải chú ý đến tổng lượng thải, dư lượng thuốc bảo vệ thực vật từ sản xuất (chỉ tiêu tỷ lệ chất thải được xử lý).

Để đánh giá và luận chứng hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện về góc độ môi trường chúng ta dùng chỉ tiêu ứng với các chỉ số cơ bản theo từng khu vực như trong Phụ lục 4.3.

Trên cơ sở các vấn đề môi trường đất đã xác định theo khung đánh giá môi trường (PSR), xem xét tương tác giữa các vấn đề và lựa chọn những yếu tố chính cần kiểm soát theo phạm vi tiêu chuẩn môi trường của quốc gia và ngành (đã được luật định, Nhà nước và các ngành ban hành) để áp dụng vào quy hoạch đất đai.

4.2.3.4. Tổng hợp bộ tiêu chí và chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Với mục tiêu của việc luận chứng và đánh giá theo các mặt kinh tế, xã hội, môi trường cũng như đánh giá tổng hợp (hiệu quả kinh tế trong đó có chứa đựng một phần các yếu tố xã hội, môi trường) là nhằm xác định, lựa chọn phương án, tính toán hiệu quả của các biện pháp đề ra trong quy hoạch, xác định chỉ tiêu tổng hợp biểu thị bằng tiền đặc trưng cho hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất, so sánh những kết quả nhận được do tổ chức hợp lý sản xuất với các chi phí bổ sung, làm cơ sở để lựa chọn, thẩm định phương án. Trên cơ sở những luận chứng như đã phân tích ở trên, hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được đề xuất gồm 12 tiêu chí:

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về kinh tế gồm: Phát triển kinh tế nông nghiệp; phát triển kinh tế công nghiệp; phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại;

nguồn thu từ đất; cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về xã hội gồm: Đất ở, nhà ở dân cư; cơ sở vật chất văn hóa - xã hội; an ninh lương thực; lao động, việc làm.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả về môi trường gồm: môi trường sinh thái; ô nhiễm môi trường.

- Tiêu chí đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là tăng trưởng kinh tế.

Chi tiết các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thể hiện trong Phụ lục 4.4.

CHƯƠNG V - XÂY DỰNG, ĐỀ XUẤT ĐỔI MỚI PHƯƠNG PHÁP LUẬN TRONG CÔNG TÁC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. CÁCH TIẾP CẬN VÀ TÍNH LIÊN KẾT VÙNG TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1.1. Cách tiếp cận trong quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất vừa là khoa học tự nhiên, vừa là khoa học xã hội; quy hoạch sử dụng đất liên quan đến nhiều đối tượng, đến tất cả các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo tồn, văn hóa, tâm linh, ..., là hoạt động đa lợi ích và mục tiêu. Chính vì vậy có nhiều cách tiếp cận trong quy hoạch sử dụng đất, trong đó phổ biến nhất là các cách tiếp cận: cách tiếp cận hệ thống; cách tiếp cận TopDown và BotomUp (trên xuống với đi từ dưới lên) và cách tiếp cận đa ngành. Cả ba cách tiếp cận này thường được sử dụng đồng thời trong quy hoạch sử dụng đất.

5.1.1.1. Cách tiếp cận hệ thống

Tiếp cận hệ thống là phương pháp tiếp cận luôn luôn đặt các hiện tượng, sự việc trong hoàn cảnh được sắp xếp theo thứ bậc, từ cao xuống thấp, từ đơn giản đến phức tạp, từ cái chung đến cái riêng, từ cái tổng thể đến cụ thể và chi tiết, từ lý lý luận đến thực tiễn, từ nguồn gốc lịch sử đến thực trạng phát triển và cho đến hiện tại.

Cách tiếp cận cơ bản trong quy hoạch sử dụng đất là tiếp cận hệ thống. Đối với quy hoạch sử dụng đất, quá trình xây dựng quy hoạch sử dụng đất được tiến hành theo cách tiếp cận từ cao xuống thấp, từ đơn giản đến phức tạp, từ tổng thể đến chi tiết. Quy hoạch sử dụng đất được lập từ tổng thể đến chi tiết. Quy hoạch sử dụng đất tổng thể chi phối quy hoạch chi tiết; quy hoạch sử dụng đất chi tiết cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất tổng thể. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện phải tích hợp được nội dung quy hoạch, định hướng phát triển của các ngành, lĩnh vực và luôn luôn được cập nhật, hoàn thiện để kịp thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh. Quy hoạch sử dụng đất được xây dựng trên cơ sở điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội. Trong đó hiện trạng sử dụng đất, yếu tố thổ nhưỡng, chất lượng đất; tiềm năng đất đai... là cơ sở dữ liệu đầu vào cơ bản để xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất;

Quy hoạch sử dụng đất cần phải tiếp cận đất đai là tài sản, tài nguyên; khai thác lợi thế vị trí của đất đai và các tài nguyên khác để đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững. Quy hoạch sử dụng đất cần phải tiếp cận đất đai là tài nguyên, làm tăng giá trị kinh tế đất, tài chính đất đai để đưa ra phương án sử dụng đất tối ưu nhất, đem lại hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền tảng, phân bổ tài nguyên đất đai cho các ngành, lĩnh vực để từ đó các ngành, lĩnh vực xây dựng quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; là cơ sở để thực hiện chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Nội dung của quy hoạch sử dụng đất cần phải được tiếp cận theo hướng kế thừa kinh nghiệm đã có trong hơn 30 năm qua, đồng thời cập nhật, bổ sung cách tiếp cận tiên bộ khoa học mới, tiên tiến, phù hợp với điều kiện thực tế.

Đặc trưng cơ bản của phương pháp tiếp cận hệ thống trong quy hoạch sử dụng đất là phải nhìn nhận các loại đất thuộc quỹ đất quốc gia là các thành phần của hệ thống sử dụng đất quốc gia. Đầu vào của hệ thống là các nguồn lực cơ bản của đất nước như nguồn lao động, nguồn vốn đầu tư, nguồn tài nguyên đất; đầu ra của hệ thống là các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong một giai đoạn xác định trong tương lai. Do đó trong quy hoạch sử dụng đất tất yếu phải áp dụng phương pháp tiếp cận hệ thống để phân tích, đánh giá và dự báo xu hướng phát triển của các thành phần thuộc hệ thống sử dụng đất quốc gia. Xét về bản chất, hệ thống là một chỉnh thể bao gồm các thành phần có quan hệ mật thiết với nhau và tác động tương hỗ với nhau, nên phương pháp phân tích hệ thống là phương pháp nghiên cứu một sự vật hoặc hiện tượng khi đặt nó trong một hệ thống thống nhất và tính đến tất cả các yếu tố có liên quan đến đối tượng nghiên cứu và các mối quan hệ nội tại của nó với các đối tượng khác trong cùng hệ thống và với các hệ thống bên ngoài. Cần phải phân tích hệ thống theo từng bước, từng giai đoạn và cần tiếp cận, nhận thức sâu sắc hơn các đối tượng và các quan hệ giữa chúng trong hệ thống.

Việc áp dụng phương pháp tiếp cận hệ thống trong công tác quy hoạch sử dụng đất sẽ nâng cao tính khoa học của công tác này trên cơ sở phân tích đầy đủ các nhân tố tiềm tàng sẽ tác động đến hệ thống sử dụng đất quốc gia và dự báo xu hướng vận động của các loại đất trong một tương lai dài. Khi sử dụng phương pháp phân tích hệ thống để hình thành nên hệ thống sử dụng đất được dự kiến trong tương lai đáp ứng được đầy đủ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, chúng ta buộc phải tính đến mối liên hệ và sự tác động tương hỗ giữa hệ thống sử dụng đất. Từ đây hình thành nên các biện pháp để bảo vệ môi trường sinh thái - cảnh quan trong quá trình sử dụng đất và hình thành nên các tiêu chí để lồng ghép các nội dung quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch môi trường. Sử dụng phương pháp phân tích hệ thống để phân tích các mối quan hệ, các tác động tương hỗ giữa các thành phần của mỗi hệ thống và giữa các hệ thống với nhau để làm nổi bật các vấn đề phải giải quyết trong quy hoạch sử dụng đất.

Giữa các loại đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành có các mối quan hệ chặt chẽ và sự tác động tương hỗ giữa chúng trong Hệ thống sử dụng đất quốc gia và được thể hiện thông qua các mặt: không gian tự nhiên, môi trường, tài nguyên, kinh tế - xã hội.

- Về không gian tự nhiên: Trong quá trình công nghiệp hoá cùng với việc phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, các hải cảng, khu thương mại – dịch vụ sẽ kéo theo quá trình đô thị hoá với khuynh hướng các loại đất phi nông nghiệp sẽ ngày càng phát triển sang các loại đất nông nghiệp. Diện tích các loại đất nông nghiệp có xu hướng ngày càng giảm dần. Các điều kiện tác động quá trình đô thị

hoá phụ thuộc vào các yếu tố địa hình, tính chất đất đai, khí hậu, nguồn nước, các nguồn tài nguyên khác và truyền thống văn hoá của các địa phương.

- Về môi trường: Người đô thị có khuynh hướng mua đất ở nông thôn do không khí trong lành và phong cảnh thiên nhiên đẹp, dễ mến. Tuy nhiên sự phát triển các loại đất phi nông nghiệp là nguồn gốc gây ô nhiễm môi trường đất nông nghiệp và nông thôn. Hoạt động kinh tế - xã hội của con người thông qua hệ thống sử dụng đất gây ra những tác động tiêu cực đến môi trường trong hệ thống Địa sinh thái cảnh quan. Việc phát triển các loại đất công nghiệp, đất giao thông ... khi không chú ý đến công tác bảo vệ môi trường gây ra sự ô nhiễm cho nhiều loại đất. Các khu đô thị lớn, các khu đô thị, khu công nghiệp nằm dọc theo các con sông đã thải nhiều nước thải sinh hoạt, công nghiệp ra các con sông làm ô nhiễm nghiêm trọng môi trường biển. Rất nhiều tài liệu đã phản ánh mức độ ô nhiễm của các con sông lớn, môi trường không khí, đất khu đô thị do nước thải công nghiệp, do các chất thải rắn chưa qua xử lý, do hoạt động giao thông vận tải

- Về tài nguyên: Việc phát triển các loại đất phi nông nghiệp sẽ làm cạn kiệt nguồn tài nguyên, đặc biệt là nguồn tài nguyên nước gây khó khăn cho sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt ở nông thôn, việc phá rừng gây ra sự thiếu nước ngọt và sự nhiễm bẩn nguồn nước. Nhiều đất nông nghiệp phì nhiêu đã được sử dụng để xây dựng các khu đô thị mới, các khu công nghiệp gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho sản xuất nông nghiệp kể cả hiện tại và trong tương lai.

- Về kinh tế - xã hội: Quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp sẽ tạo ra một số lợi ích kinh tế - xã hội như: Giá trị đất nông nghiệp tăng do dành đất để phát triển các khu đô thị, công nghiệp...; hiện đại hoá sản xuất nông nghiệp được chú trọng để tăng năng suất, sản lượng nông nghiệp để bù đắp đất nông nghiệp bị mất; tăng thị trường thương mại do các nông trại gần đô thị tìm được đầu ra nhanh chóng và các đô thị sẽ trở thành nơi tiêu thụ, chế biến nông sản; các nông trại gần đô thị còn có khả năng sử dụng nhân công nông nghiệp để chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp thích hợp với môi trường mới; một bộ phận nông dân sẽ có khuynh hướng tìm việc đỡ nặng nhọc hơn và có thu nhập cao hơn trong đô thị. Để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, công tác quy hoạch sử dụng đất cần phải tính đến các tác động tương hỗ giữa hai loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp để phát huy các mặt tích cực, hạn chế các mặt tiêu cực nhằm đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong thời kỳ quy hoạch.

Hệ thống sử dụng đất quốc gia phụ thuộc rất nhiều vào Hệ thống kinh tế - xã hội trong quá trình định hướng và hình thành các loại đất. Tuy nhiên bản thân các loại đất thuộc Hệ thống sử dụng đất quốc gia lại có những tác động tương hỗ với nhau độc lập với tác động của Hệ thống kinh tế - xã hội trên cơ sở phụ thuộc vào các yếu tố tài nguyên - môi trường đảm bảo cho các loại đất phát triển hài hoà. Trong khuôn khổ quỹ đất quốc gia trong phạm vi hành chính đang được quy hoạch, việc phát triển loại đất này và hạn chế sự phát triển của các loại đất

khác đều phải tính toán một cách khoa học trên cơ sở đảm bảo các nguồn tài nguyên và các biện pháp bảo vệ môi trường, đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Các vấn đề nêu trên sẽ tạo lập cơ sở cho việc xây dựng các mô hình toán - kinh tế của bài toán quy hoạch sử dụng đất để cân đối quỹ đất quốc gia phục vụ sự phát triển của các ngành kinh tế quốc dân, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

Cách tiếp cận hệ thống trong quy hoạch sử dụng đất cần phải đảm bảo các nguyên lý cơ bản, như: (i) Nguyên lý về quan hệ người - đất trong chính thể chính trị - kinh tế - xã hội; (ii) Nguyên lý về vị trí vai trò tự nhiên của quy hoạch sử dụng đất; (iii) Nguyên lý về vị trí vai trò kinh tế của quy hoạch sử dụng đất; (iv) Nguyên lý về vị trí vai trò xã hội của quy hoạch sử dụng đất; (v) Nguyên lý về tính tương đối của quy hoạch sử dụng đất; (vi) Nguyên lý về tính trừu tượng, định hướng của quy hoạch sử dụng đất; (viii) Nguyên lý về cái chung và cái riêng, cái tổng thể và cái chi tiết.

5.1.1.2. Cách tiếp cận TopDown và BotomUp (trên xuống và dưới lên)

Đồng thời với cách tiếp cận hệ thống, trong lập quy hoạch sử dụng đất phải sử dụng cách tiếp cận TopDown và BotomUp. Cách tiếp cận TopDown và BotomUp là phương pháp áp dụng đối với việc lập quy hoạch sử dụng đất theo nguyên tắc phải kết hợp đi từ trên xuống với đi từ dưới lên. Tuy nhiên phương pháp chủ đạo là từ trên xuống; phương pháp từ dưới lên chỉ là sự kết hợp, bổ sung trong những trường hợp cụ thể và chi tiết. Việc lặp lại các vòng phối hợp từ trên xuống với từ dưới lên tùy thuộc vào yêu cầu của độ chính xác, chặt chẽ và cân đối cụ thể các nhu cầu sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật đất đai, quy hoạch sử dụng đất được lập ở 03 cấp thì việc áp dụng phương pháp này không phải dễ thực hiện vì rất tốn thì giờ và khó mà cầu toàn được. Vì vậy, học tập kinh nghiệm của một số nước chỉ làm hướng dẫn hay định hướng quy hoạch ở cấp vĩ mô và chi tiết dần đến cấp vi mô. Các quy hoạch sử dụng đất ở cấp dưới dựa vào định hướng quy hoạch của cấp trên tiếp tục hướng dẫn cho cấp dưới nữa hoặc thực hiện việc lập quy hoạch chi tiết.

5.1.1.3. Cách tiếp cận đa ngành

Quy hoạch sử dụng đất liên quan đến nhiều đối tượng chủ thể (chính quyền các cấp, người dân, doanh nghiệp) và nhiều khách thể (các loại tài nguyên cơ bản, điều kiện tự nhiên v.v), đồng thời hoạt động sử dụng đất liên quan đến tất cả các hoạt động trong đời sống xã hội (kinh tế, quốc phòng, bảo tồn, văn hóa, tâm linh, ...) vì đa lợi ích và mục tiêu. Chính vì vậy, việc lập quy hoạch sử dụng đất phải đứng trên quan điểm tiếp cận liên ngành. Cách tiếp cận liên ngành là đặc điểm nổi trội của sự phát triển khoa học, đã được định hình trong khoa học tự nhiên, tiếp đến là khoa học nhân văn và khoa học xã hội từ thế kỷ XX. Tính liên ngành trong nghiên cứu khoa học hiện đại có nhiều cách giải nghĩa, một cách khái quát nó được hiểu là sự tích hợp, sự thâm nhập giữa các khoa học

trong việc đồng thời nghiên cứu một hoặc nhiều đối tượng nghiên cứu. Về bản chất đó là sự thay đổi “cách nhìn” đối tượng nghiên cứu từ chỗ chỉ xuất phát từ một hệ quy chiếu sang hệ phức hợp.

Việc lập quy hoạch sử dụng đất về bản chất là một hoạt động hoạch định chính sách - xây dựng một công cụ chính sách trong quản lý đất đai. Việc nghiên cứu hoạt động này chính là khoa học chính sách, một ngành khoa học gắn liền với khoa học chính trị, phục vụ bộ máy nhà nước. Đối tượng nghiên cứu của nó là hệ thống phức hợp, không thể tách biệt nó với những yếu tố như kinh tế, lịch sử, văn hóa, địa lý tự nhiên, dân số... Điều đó nói lên rằng về bản chất, tự thân khoa học chính sách đã là khoa học luôn hàm chứa tính liên ngành. Nhiều nhà nghiên cứu cho rằng khoa học chính sách nằm trên điểm giao của các ngành khoa học. Do vậy, một trong các cách tiếp cận của V quy hoạch sử dụng đất là cách tiếp cận liên ngành.

5.1.2. Tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất

5.1.2.1. Các kiểu liên kết trong quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đã tổng hợp được các kiểu liên kết trong quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Liên kết giữa các chủ thể vĩ mô, gồm: Liên kết dọc: phân cấp Trung ương, chính quyền địa phương, Bộ với các sở chuyên ngành; liên kết quản lý ngành và quản lý lãnh thổ theo địa phương; liên kết ngang: Các bộ chuyên ngành liên kết trong xử lý các vấn đề mang tính liên ngành; liên kết giữa các địa phương với nhau.

Các liên kết chủ thể vĩ mô có thể trên các lĩnh vực kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường.

- Liên kết mang tính chất lãnh thổ: Liên kết các cực/trung tâm phát triển với các phần còn lại của vùng. Chiến lược cực tăng trưởng nhấn mạnh đến lợi thế quy mô của việc tập trung, và kéo theo sự hình thành của các cực tăng trưởng có quy mô vừa - được hiểu như nơi thu hút lao động di cư mà nếu không có nó thì nguồn lao động này sẽ tới cực lớn nhất. Thêm vào đó, các cực trung gian này sẽ mang lại hiệu ứng lan tỏa đến các vùng ngoại vi của chúng; và như vậy trong dài hạn sẽ đạt được tăng trưởng cân bằng trong toàn vùng và toàn quốc gia.

Các chính sách hình thành các cực tăng trưởng sẽ không tránh khỏi sự chủ quan, do lợi ích địa phương cục bộ chi phối. Nhiều chính sách của Chính phủ với dự định ban đầu là tập trung nguồn lực vào một số trung tâm có tiềm năng thực sự với vai trò cực tăng trưởng, có sức lan tỏa phát triển, như là đầu tàu kéo vùng kém phát triển phát triển theo. Song, sau đó trước sức ép của nhiều nhóm lợi ích khác nhau, nên các nguồn lực này bị phân tán ra nhiều trung tâm. Kết cục là sự phân tán nguồn lực, sẽ không tạo ra được những hiệu ứng nào đáng kể đối với sự tăng trưởng và phát triển trong vùng nói riêng và quốc gia nói

chung.

- Liên kết nông thôn đô thị: Sẽ tạo ra mạng lưới liên kết vùng và liên vùng. Các liên kết này sẽ giải quyết được các vướng mắc, hay các đối lập, khác biệt giữa nông thôn và đô thị.

Nhằm phát triển các mô hình liên kết theo kiểu lãnh thổ cần phải gạt bỏ các trở ngại trong chính sách phát triển như: Sự phân tách trong hoạch định chính sách thành các cơ quan lập kế hoạch nông thôn và thành thị; không nên tách biệt các đô thị khỏi vùng ngoại vi trong hoạch định quy hoạch và quản lý ở cấp địa phương; xóa bỏ tư duy lợi ích cục bộ, nên có sự lựa chọn thứ tự ưu tiên đầu tư để hình thành cực phát triển, tạo nên các lan tỏa phát triển trong hệ thống vùng.

5.1.2.2. Tính liên kết vùng trong chỉ tiêu sử dụng đất

Tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất thể hiện thông qua chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất. Chỉ tiêu sử dụng đất có tính liên vùng là những chỉ tiêu sử dụng đất không chỉ có vai trò đối với một địa phương, một vùng mà còn có ảnh hưởng tới nhiều địa phương, nhiều vùng; về quy mô diện tích và không gian sử dụng đất của các chỉ tiêu này có thể nằm trọn trong một địa phương, một vùng hoặc cũng có thể trải rộng trên nhiều địa phương, nhiều vùng. Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đã nhận diện được các chỉ tiêu sử dụng đất có tính liên kết vùng gồm:

- Đất chuyên trồng lúa nước là chỉ tiêu đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, cần bảo vệ nghiêm ngặt; việc quy hoạch bảo vệ diện tích đất chuyên trồng lúa nước tại một địa phương không chỉ đảm bảo an toàn lương thực cho địa phương đó mà còn đảm bảo an ninh lương thực quốc gia. Do vậy, đây là chỉ tiêu có tính chất liên vùng.

- Đất rừng phòng hộ, đặc biệt đối với diện tích đất rừng phòng hộ đầu nguồn, đất rừng phòng hộ ven biển có chức năng giữ nước, ngăn lũ, chắn sóng, bảo vệ môi trường sinh thái, góp phần chống biến đổi khí hậu không chỉ cho một địa phương mà cho nhiều địa phương, cho một vùng. Do vậy, chỉ tiêu đất lâm nghiệp nói chung, đất rừng phòng hộ nói riêng là chỉ tiêu có tính chất liên vùng.

- Đất khu công nghiệp, Đất danh lam thắng cảnh, Đất phát triển hạ tầng (đặc biệt các công trình sân bay, bến cảng, nhà ga, hệ thống đường giao thông, các công trình thủy lợi (đê, kè sông, biển ngăn lũ, chắn sóng...), hệ thống các trường Đại học, các công trình văn hóa, y tế, thể dục - thể thao,...), Đất bãi thải, xử lý chất thải có vai trò đối với phát triển kinh tế - xã hội không chỉ cho một địa phương mà cho nhiều địa phương. Việc quy hoạch phát triển một khu công nghiệp, một khu danh lam thắng cảnh, một công trình phát triển hạ tầng hay một khu bãi thải, xử lý chất thải tại một địa phương sẽ có ảnh hưởng lan tỏa đến các địa phương lân cận. Do vậy, các chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp này có

tính chất liên vùng.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng (gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất đô thị, Đất khu du lịch) đều là các chỉ tiêu có tính chất liên vùng. Việc quy hoạch phát triển một khu kinh tế, một khu công nghệ cao, một khu đô thị hay một khu du lịch tại một địa phương sẽ có ảnh hưởng lan tỏa đến các địa phương lân cận; có vai trò đối với phát triển kinh tế - xã hội không chỉ cho một địa phương mà cho nhiều địa phương.

5.1.2.3. Tính liên kết vùng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia là quy hoạch ở cấp vĩ mô, do vậy nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải mang tính định hướng, tổng quát và có tầm chiến lược quốc gia. Đồng thời với việc khoanh định và phân bổ nguồn lực đất đai của cả nước theo các khu vực đặc thù để quản lý và khai thác sử dụng có hiệu quả, nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia cần phải đảm bảo tính liên vùng trong sử dụng đất để khai thác sử dụng có hiệu quả cao nhất công năng của các công trình hạ tầng (như sân bay, bến cảng, nhà ga, hệ thống giao thông, công trình năng lượng...) các khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch... Chính vì vậy, nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cần phải đảm bảo các nội dung:

- Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất quốc phòng, đất an ninh;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng và đất bãi thải, xử lý chất thải.

Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc; xác định các đô thị trung tâm vùng, như đô thị vùng Hà Nội, đô thị vùng Đà Nẵng, đô thị vùng Thành phố Hồ Chí Minh; khoanh định và phân bổ đất đai để đảm bảo các đô thị trung tâm vùng có vai trò lan tỏa, định hướng phát triển các đô thị vệ tinh.

- Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng và có tính liên vùng, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất đô thị và Đất khu du lịch.

5.2. ĐỔI MỚI CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.2.1. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

5.2.1.1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:

- a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước; các vùng kinh tế - xã hội; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;
- b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
- c) Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của cả nước trong 10 năm trước; **chất lượng đất.**
- d) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- đ) Tiềm năng đất đai của cả nước;
- e) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;
- g) Định mức sử dụng đất (đối với các ngành, lĩnh vực đã có định mức sử dụng đất);
- h) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

5.2.1.2. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, bao gồm:

- a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm của cả nước;
- c) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực;
- d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm kỳ trước;
- đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5.2.2. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Theo quy định của Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều

của 37 luật có liên quan đến quy hoạch thì trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất không còn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được lập độc lập mà quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là một trong các nội dung của Quy hoạch tỉnh với tên gọi là “Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”. Nội hàm của “Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” chính là “quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”; do đó, trong báo cáo này nhóm nghiên cứu vẫn lấy tên gọi là “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” thay cho “Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”. Nội dung đề xuất đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cụ thể như sau:

5.2.2.1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

- a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của vùng kinh tế - xã hội, của cấp tỉnh; chiến lược phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh;
- c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
- d) Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của tỉnh trong 10 năm trước; **chất lượng đất.**
- đ) Kết quả điều tra, đánh giá đất đai trên địa bàn tỉnh, gồm: (i) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; (ii) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; (iii) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp; (iv) Điều tra, thống kê giá đất; (v) Kết quả quan trắc giám sát tài nguyên đất.
- e) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- g) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh;
- h) Định mức sử dụng đất (đối với các ngành, lĩnh vực đã có định mức sử dụng đất);
- i) Tiên bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

Ngoài ra, theo quy định của Luật Quy hoạch “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” là “Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”, là một nội dung trong quy hoạch tỉnh, được lập đồng thời với các nội dung khác. Do vậy căn cứ để lập “Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” còn bao gồm:

- Định hướng về quan điểm và mục tiêu phát triển tỉnh; phương hướng

phát triển các ngành quan trọng trên địa bàn tỉnh;

- Phương án (hoặc dự thảo phương án) bố trí không gian các công trình, dự án quan trọng, các vùng bảo tồn đã được xác định ở quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch cấp vùng trên địa bàn tỉnh;

- Dự thảo phương án kết nối hệ thống hạ tầng của tỉnh với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng;

- Dự thảo phương án tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường ở cấp tỉnh, liên huyện.

5.2.2.2. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cấp quốc gia; quy hoạch tỉnh (quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm của tỉnh;

c) Nhu cầu sử dụng đất năm (05) năm của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

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

5.2.3. Đổi mới, hoàn thiện căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

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

Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Quy hoạch tỉnh (quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;

d) Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của huyện trong 10 năm trước; chất lượng đất.

đ) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

e) Kết quả điều tra, đánh giá đất đai trên địa bàn huyện, gồm: (i) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; (ii) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; (iii) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp; (iv) Điều tra, thống kê giá đất; (v) Kết quả quan trắc giám sát tài nguyên đất.

g) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn huyện; nhu cầu sử dụng đất của cấp xã;

h) Định mức sử dụng đất (đối với các ngành, lĩnh vực đã có định mức sử dụng đất);

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

5.2.3.2. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, bao gồm:

- a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- đ) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;
- c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực trên địa bàn huyện; nhu cầu sử dụng đất của cấp xã;
- d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5.3. ĐỔI MỚI NỘI DUNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.3.1. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

5.3.1.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia là quy hoạch ở cấp vĩ mô, do vậy nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải mang tính định hướng, tổng quát và có tầm chiến lược quốc gia; phải đảm bảo tính ổn định và đồng bộ, có tính kế thừa, cân bằng giữa quy hoạch “tĩnh” và quy hoạch “động”. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia cần khoanh định và phân bổ nguồn lực đất đai của cả nước theo các khu vực đặc thù để quản lý và khai thác sử dụng có hiệu quả, gồm: Khu vực bảo vệ nghiêm ngặt; Khu vực ổn định mục đích sử dụng (Khu vực tĩnh); Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất và Khu vực được phép chuyển mục đích sử dụng đất (Khu vực động). Quy hoạch sử dụng đất quốc gia cần phải đảm bảo tính liên vùng trong sử dụng đất để khai thác sử dụng có hiệu quả cao nhất công năng của các công trình hạ tầng (như sân bay, bến cảng, nhà ga, hệ thống giao thông, công trình năng lượng...) các khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch...

- Khu vực bảo vệ nghiêm ngặt là các khu vực có các loại đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, như: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên... khu vực này cần xác định đường ranh giới trên bản đồ quy hoạch và có thể cắm mốc ngoài thực địa. Khu vực này không chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp Quốc hội cho phép để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh hoặc các công trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Khu vực ổn định mục đích sử dụng: Khu vực này sẽ không có hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất, chỉ có hoạt động tôn tạo, nâng cấp cải tạo theo đúng loại đất hiện trạng, gồm: khu đô thị cổ; khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng; khu công nghiệp, khu chế xuất đã xây dựng xong và được lấp đầy; khu vực đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh.

- Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất: đây là các khu vực đất được phép chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nhưng phải được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội

đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép theo quy định của pháp luật đất đai. Gồm đất trồng lúa, đất rừng không thuộc Khu vực bảo vệ nghiêm ngặt.

- Khu vực được phép chuyển mục đích sử dụng đất: Gồm các khu vực không có các loại đất cần bảo vệ nghiêm ngặt hoặc ổn định mục đích sử dụng. Việc chuyển mục đích sử dụng đất ở khu vực này cần phải thực hiện theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia như sau:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên;
- Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường;
- Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;
- Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng.

- Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai;

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.
- Phân tích, đánh giá biến động sử dụng đất trong 10 năm trước.
- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

c) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp; xác định định hướng sử dụng đất dài hạn.

- Phân tích, đánh giá chất lượng đất: Các yếu tố thổ nhưỡng, nông hóa; tình trạng ô nhiễm đất; tình trạng hạn hán, sa mạc hóa; tình trạng ngập lụt, nhiễm mặn, nhiễm phèn; tình trạng sạt lở đất...

- Đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích nông nghiệp.
- Đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích phi nông nghiệp.
- Xác định định hướng sử dụng đất dài hạn.

d) Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

- Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

- Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch.

đ) Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường

sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

e) Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải, đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

g) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải, **đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc; xác định các đô thị trung tâm vùng, như đô thị vùng Hà Nội, đô thị vùng Đà Nẵng, đô thị vùng Thành phố Hồ Chí Minh; khoanh định và phân bổ đất đai để đảm bảo các đô thị trung tâm vùng có vai trò lan tỏa, định hướng phát triển các đô thị vệ tinh.

h) Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

i) Xác định diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển**.

k) Xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất đô thị và Đất khu du lịch;

l) **Xác định không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh, vùng Thủ đô Hà Nội, vùng thành phố Hồ Chí Minh**.

m) Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến năm định hình quy hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa,

Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

n) Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

o) Xây dựng hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

p) Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

5.3.1.2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Kế hoạch sử dụng đất quốc gia được xây dựng trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất quốc gia, đây là một trong những nhiệm vụ cụ thể để thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia cho giai đoạn 05 năm. Để nâng cao tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất quốc gia thì nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải được quy định cụ thể, như:

- Phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh, trong đó đặc biệt chú ý đến các chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

- Xác định các công trình, dự án cấp quốc gia có sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Khoanh định được các công trình, dự án cấp quốc gia có sử dụng đất trên bản đồ số và bản đồ giấy theo từng vùng kinh tế - xã hội (đối với các công trình, dự án cấp quốc gia có quy mô diện tích đất nhỏ thì phải thể hiện được trên bản đồ số).

Nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia như sau:

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội mới phát sinh có tác động đến công tác quản lý sử dụng đất. Trong đó có tác động trực tiếp đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất.

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; giá biến động sử dụng đất trong 05 năm trước.

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất kỳ này.

c) Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

- Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

- Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ kế hoạch.

d) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia trong kế hoạch sử dụng đất, bao gồm:

- Các chỉ tiêu cần bảo vệ nghiêm ngặt, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Các chỉ tiêu ổn định mục đích sử dụng (**diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**), gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

đ) Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

e) Xác định diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.**

g) Xác định không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh, vùng Thủ đô Hà Nội, vùng thành phố Hồ Chí Minh trong kỳ kế hoạch.

h) Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia trong kỳ kế hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

i) Xác định các công trình, dự án cấp quốc gia có sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

k) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia theo từng vùng kinh tế - xã hội, trong đó phải khoanh định được các công trình, dự án cấp quốc gia có sử dụng đất, gồm bản đồ số và bản đồ giấy (đối với các công trình, dự án cấp quốc gia có quy mô diện tích đất nhỏ thì phải thể hiện được trên bản đồ số).

l) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

m) Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5.3.2. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

5.3.2.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (*Nội dung phương án phân bố và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*)

Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải đảm bảo phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh. Theo Luật Quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh không lập độc lập mà được tích hợp vào quy hoạch tỉnh với nội dung quan trọng là “phương án phân bố và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”. Do vậy, trong quy hoạch tỉnh phải thể hiện được đầy đủ nội hàm của phương án phân bố và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện để đảm bảo vừa chi tiết một bước quy hoạch sử dụng đất quốc gia, vừa đảm bảo vai trò trung gian để lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải đáp ứng các yêu cầu:

- Đảm bảo yêu cầu về chính trị - xã hội, thỏa mãn nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực trong bối cảnh tiềm năng đất đai có giới hạn trên địa bàn tỉnh, phục vụ cho các mục tiêu, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội trước mắt và lâu dài.

- Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường. Bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, đất rừng; bảo vệ và phát triển các khu bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học; đảm bảo phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo quốc phòng, an ninh trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

- Cân đối nhu cầu và lợi ích sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương gắn với bảo vệ môi trường.

- Tối đa hóa lợi ích kinh tế trong quy hoạch sử dụng đất, xác định lợi thế về sử dụng đất theo quy hoạch để làm tăng giá trị tối đa đất đai; tăng giá trị kinh tế không chỉ của khu vực quy hoạch mà cho cả vùng phụ cận của khu vực quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất sử dụng linh hoạt phát huy hiệu quả sử dụng đất phù hợp tái cơ cấu nền kinh tế và cơ cấu các ngành, lĩnh vực có liên quan đến sử dụng đất phù hợp với kinh tế thị trường. Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định và phân bố đến từng đơn vị hành chính cấp huyện và được khoanh định cụ thể trên bản đồ và thực địa.

- Quy hoạch sử dụng đất tỉnh cần phải xác định cụ thể không gian sử dụng đất ổn định trên địa bàn; xác định chỉ tiêu và không gian các khu vực phát triển mới, các khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; định hướng sử

dụng đất không gian ngầm.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (*nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*) như sau:

a) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia khoanh định và phân bổ cho cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải, đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải, **đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; *diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển*.

- *Không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh*.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ.

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

- Xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn (06 chỉ tiêu).

- Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh; xác định các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh, **như: hệ thống công trình giao thông ngầm kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và liên tỉnh; không gian ngầm tại các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, trung tâm hành chính, kết cấu hạ tầng tập trung của các đô thị.**

- **Xác định các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển.**

c) Tổng hợp, phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất trên địa bàn tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện,

d) Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của phương án quy hoạch

đ) Xây dựng hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

e) Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch.

5.3.2.2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gia được xây dựng trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức

năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh), đây là một trong những nhiệm vụ cụ thể để thực hiện quy hoạch tỉnh trong giai đoạn 05 năm. Nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh như sau:

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội mới phát sinh có tác động đến công tác quản lý sử dụng đất. Trong đó có tác động trực tiếp đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất.

b) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất kỳ này.

c) Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

- Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

- Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch.

d) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh trong kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng (**diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**), gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển**.

- Không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh trong kỳ kế hoạch.

đ) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm cuối kỳ kế hoạch theo thẩm

quyền cấp tỉnh, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ.

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

- Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh; xác định các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới để thực hiện trong kỳ kế hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm trên địa bàn tỉnh tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung để thực hiện trong kỳ kế hoạch.

- **Xác định các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển.**

e) Tổng hợp, phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất trên địa bàn tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện,

g) Xác định các công trình, dự án cấp quốc gia, cấp tỉnh có sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

h) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất; các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

i) Xây dựng hệ thống bản đồ kế hoạch sử dụng đất tỉnh.

k) Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất tỉnh.

5.3.3. Đổi mới nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

5.3.3.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Một trong những yêu cầu đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là phải thay đổi căn bản lối tư duy chỉ thiên về diện tích đất mà bỏ qua các

yếu tố về giá trị tính được bằng tiền của đất đai. Thực tế cho thấy các giá trị của đất đai hay giá trị quyền sử dụng đất ngày càng được xem xét đầy đủ hơn về các mặt kinh tế, xã hội, môi trường. Để quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trở thành công cụ sắc bén của nhà nước về quản lý đất đai thì phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải tính toán được các chỉ tiêu định lượng như các mặt như: Hiệu quả kinh tế đất đai (như tăng đóng góp vào GDP nhờ tăng năng suất, nhờ chuyển mục đích sử dụng đất, nhờ chuyển đổi, chuyển nhượng, nhờ chuyển bất động sản hay tài sản này trở thành vốn,...). Hiệu quả xã hội (như tạo thêm việc làm, tăng thu nhập dân cư, tạo ra quỹ đất - quỹ nhà giải quyết các vấn đề xã hội, giữ gìn bản sắc văn hóa, chú trọng tới các quan hệ đất đai về phong tục tập quán trong sinh hoạt và sản xuất của các dân tộc, ổn định và phát triển lành mạnh về khai thác, quản lý và sử dụng đất đai của các cộng đồng dân cư,...). Hiệu quả môi trường (như sức tải môi trường bằng các chỉ tiêu hay tiêu chuẩn cho phép, chi phí bù đắp tổn hại môi trường, xử phạt tiền đối với các phương án quy hoạch xâm hại tới môi trường, huy động vốn đóng góp cho khôi phục, phát triển môi trường trong lành và bền vững,...).

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải không tách rời chiến lược khai thác quản lý sử dụng tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường cần được xây dựng trước cho thời kỳ dài hơn quy hoạch; thiếu các nghiên cứu vĩ mô, dài hạn về tài nguyên thiên nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường thì phương án quy hoạch sử dụng đất thiếu tính khả thi, dễ bị điều chỉnh. Do vậy, nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần tích hợp quy hoạch của các ngành và lĩnh vực có liên quan từ cơ sở dữ liệu tập trung. Việc sử dụng tích hợp quy hoạch chính là giám sát đánh giá tác động môi trường. Một số quy hoạch cần tích hợp, như: quy hoạch phát triển rừng, quy hoạch đa dạng sinh học, quy hoạch biển, quy hoạch hệ thống thủy điện và hồ đập,...

- Để quy hoạch sử dụng đất cấp huyện không dễ bị thay đổi hoặc điều chỉnh chủ quan, đồng thời không tách rời chiến lược khai thác quản lý sử dụng tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường thì định hướng sử dụng đất phải phù hợp chiến lược khai thác quản lý sử dụng tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường. Do vậy, nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần định hướng sử dụng đất phù hợp với chiến lược khai thác quản lý sử dụng tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường hoặc thời tích hợp quy hoạch của các ngành và lĩnh vực có liên quan từ cơ sở dữ liệu tập trung.

- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch chi tiết, nội dung phải đảm bảo tính toàn diện, đầy đủ và tính lô gích, tính hệ thống theo không gian, thời gian của các chỉ tiêu sử dụng đất từ cấp quốc gia đến cấp cơ sở. Do vậy, nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện cần xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; xác định diện tích các loại đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất được phép chuyển mục đích sử dụng

đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện như sau:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện.

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên;
- Phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường;
- Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;
- Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

- Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai;
- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.
- Phân tích, đánh giá biến động sử dụng đất trong 05 năm trước.
- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

c) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp; xác định định hướng sử dụng đất dài hạn.

- Phân tích, đánh giá chất lượng đất: Các yếu tố thổ nhưỡng, nông hóa; tình trạng ô nhiễm đất; tình trạng hạn hán, sa mạc hóa; tình trạng ngập lụt, nhiễm mặn, nhiễm phèn; tình trạng sạt lở đất...
- Đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích nông nghiệp.
- Đánh giá tiềm năng đất đai cho các mục đích phi nông nghiệp.
- Xác định định hướng sử dụng đất dài hạn.

d) Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

- Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.
- Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch.

đ) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh khoanh định và phân bổ cho cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

e) Xác định vị trí, diện tích khu vực chuyển mục đích sử dụng đất đã được cấp tỉnh phân bổ trên địa bàn cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm chuyển sang mục đích phi nông nghiệp.

g) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch theo thẩm quyền cấp huyện, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác.

- Xác định vị trí, diện tích khu vực các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện và cấp xã;

- Xác định vị trí, diện tích khu vực đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.**

h) Xác định vị trí, diện tích đất vùng phụ cận các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn để thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

i) Xác định vị trí, diện tích đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

k) Xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng, gồm: Khu chuyên trồng lúa nước, Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm, Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

l) Xác định các dự án khu đô thị mới; xác định chỉ tiêu đất ở và các công trình, dự án trong khu đô thị mới đến từng thửa đất theo hồ sơ địa chính làm cơ sở để quy hoạch chi tiết các khu chức năng trong các dự án đô thị mới.

m) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch đối với không gian ngầm tại khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn huyện.

n) Xác định diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.

o) Tổng hợp, phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất trên địa bàn huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- p) Xây dựng hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- q) Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

5.3.3.2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Theo quy định của Luật đất đai, Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm. Đề kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, khai thác sử dụng hiệu quả quy đất và đảm bảo tính khả thi thì kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phải đảm bảo các nguyên tắc, như: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất. Hạn chế tối đa việc di dời chỗ ở, chuyển mục đích đất ở đang có người dân sinh sống sang mục đích khác; Ưu tiên bố trí quỹ đất cho phát triển các công trình hạ tầng nhằm gia tăng giá trị quyền sử dụng đất và tạo quỹ đất sạch, quỹ đất có vị trí lợi thế để đầu tư giá đất. Với các nguyên tắc này, nhóm nghiên cứu đề xuất nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện như sau:

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội mới phát sinh có tác động đến công tác quản lý sử dụng đất. Trong đó có tác động trực tiếp đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất.

b) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước; tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất.

c) Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong năm kế hoạch.

d) Xác định vị trí, diện tích khu vực chuyển mục đích sử dụng đất đã được cấp tỉnh phân bổ trên địa bàn cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm chuyển sang mục đích phi nông nghiệp.

d) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất của năm kế hoạch theo thẩm quyền cấp huyện, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác.

- Xác định vị trí, diện tích khu vực các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội

của cấp huyện và cấp xã;

- Xác định vị trí, diện tích khu vực đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong năm kế hoạch;

đ) Xác định vị trí, diện tích đất vùng phụ cận các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn để thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

e) Xác định vị trí, diện tích đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

g) Xác định các dự án khu đô thị mới; xác định chỉ tiêu đất ở và các công trình, dự án trong khu đô thị mới đến từng thửa đất theo hồ sơ địa chính để thực hiện trong năm kế hoạch.

h) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn huyện để thực hiện trong năm kế hoạch.

i) Xác định diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.

k) Tổng hợp, phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất trên địa bàn huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

l) Tổng hợp danh mục công trình, dự án có sử dụng đất cần thực hiện trong năm kế hoạch, bao gồm:

- Công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích sản xuất kinh doanh thông qua nhận chuyển nhượng, cho thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Công trình, dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất đã giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng.

- Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện đề án khai thác quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng do Thủ tướng Chính phủ quyết định;

- Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện đề án khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

- Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khác để đấu giá quyền sử dụng đất;

m) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch

sử dụng đất.

- n) Xây dựng hệ thống bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.
- o) Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

5.4. THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG TRONG VIỆC LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.4.1. Tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực

Sự tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực là cần thiết, góp phần quan trọng nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Thời gian tham gia của cộng đồng

Tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực cần phải được thực hiện ngay từ giai đoạn đăng ký nhu cầu sử dụng đất và duy trì trong suốt quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất cần phải có sự tham gia của cộng đồng

Các chỉ tiêu sử dụng đất cần phải có sự tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất gồm:

- Đất cụm công nghiệp
- Đất thương mại, dịch vụ
- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản
- Đất phát triển hạ tầng xã hội
- Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật
- Đất có di tích lịch sử - văn hóa
- Đất danh lam thắng cảnh
- Đất bãi thải, xử lý chất thải
- Đất ở tại nông thôn
- Đất ở tại đô thị
- Đất cơ sở tôn giáo
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng

Tùy thuộc vào điều kiện thực tế của từng địa phương, cơ quan lập quy hoạch có thể lựa chọn toàn bộ hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên để cộng đồng tham gia trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với một số loại đất, như: Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất bãi thải, xử lý chất thải và Đất cơ sở tôn giáo, khi lập quy hoạch sử dụng đất các địa phương cần phải chú trọng sự tham gia của cộng đồng trong

việc tính toán nhu cầu sử dụng đất.

c) Hình thức tham gia của cộng đồng

Việc tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất được thực hiện bằng các hình thức, như:

- Tổ chức hội nghị, hội thảo lấy ý kiến trực tiếp;
- Niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng;
- Phát phiếu điều tra phỏng vấn;
- Công khai thông tin trên trang thông tin điện tử của địa phương.

Việc công khai thông tin trên trang thông tin điện tử có thể dùng công cụ WebGIS để việc tham gia của cộng đồng được thực chất và có hiệu quả.

d) Đối tượng tham gia

Cộng đồng tham gia vào việc tính toán nhu cầu sử dụng đất cần phải có sự lựa chọn phù hợp, tùy thuộc vào từng chỉ tiêu sử dụng đất để việc tham gia của cộng đồng có chất lượng, hiệu quả.

- Các chỉ tiêu: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản cần phải có sự tham gia của các nhà đầu tư, các doanh nghiệp.

- Các chỉ tiêu: Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất bãi thải, xử lý chất thải và Đất cơ sở tôn giáo cần phải có sự tham gia của các tổ chức xã hội và của đông đảo quần chúng nhân dân trên địa bàn.

Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của cộng đồng để cân đối, tính toán và hoàn thiện nhu cầu sử dụng đất đối với từng ngành, lĩnh vực, làm cơ sở xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

5.4.2. Tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất

a) Thời gian tham gia của cộng đồng

Tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất cần phải được thực hiện từ khi dự thảo phương án bố trí không gian sử dụng đất. Trong quá trình hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất, nếu có sự thay đổi phương án bố trí không gian đối với bất kỳ đối tượng quy hoạch nào cũng cần phải được lấy ý kiến của cộng đồng.

b) Đối tượng quy hoạch cần tham gia của cộng đồng

Việc tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất đối với các đối tượng quy hoạch, như:

- Các công trình, dự án (có sử dụng đất) dự kiến thực hiện trong kỳ quy hoạch.

- Các khu vực thu hồi đất;
 - Các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất
- c) Hình thức tham gia

Tương tự các hình thức tham gia của cộng đồng trong việc tính toán nhu cầu sử dụng đất, các hình thức tham gia của cộng đồng trong việc lấy ý kiến đóng góp đối với việc bố trí không gian sử dụng đất gồm:

- Tổ chức hội nghị, hội thảo lấy ý kiến trực tiếp;
- Niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng;
- Phát phiếu điều tra phỏng vấn;
- Công khai thông tin trên trang thông tin điện tử của địa phương.

Để việc tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất được thực chất, có hiệu quả, đối với hình thức công khai thông tin trên trang thông tin điện tử nhóm nghiên cứu đề xuất dùng WebGIS.

WebGIS là một dạng của hệ thống thông tin địa lý, trong đó việc tương tác, trao đổi dữ liệu địa lý giữa các máy tính được thực hiện trên mạng Internet.

Với thế mạnh về tính thuận tiện trong chia sẻ thông tin cho nhiều đối tượng trên quy mô địa lý rộng lớn của quy hoạch sử dụng đất, WebGIS rất thích hợp cho việc lấy ý kiến đóng góp của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất. Trong xu thế phát triển hiện nay, WebGIS thể hiện rất mạnh mẽ của các phần mềm mã nguồn mở.

WebGIS mã nguồn mở có nhiều ưu điểm như: giá thành thấp; hệ thống có tính trong suốt; khả năng dễ dàng tinh chỉnh, cải tiến và tùy biến hệ thống ở mức thấp cho các nhà phát triển ứng dụng; và có thể thu hút tốt hơn sự tham gia của cộng đồng.

Việc ứng dụng công nghệ WebGIS để lấy ý kiến đóng góp của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất được thực hiện qua các bước sau:

- Phân tích hệ thống

Trên cơ sở các dữ liệu khảo sát thực tế, thực hiện việc phân tích nhu cầu người sử dụng và định hướng các chức năng của hệ thống. Tùy theo nhu cầu thực tế mà các chức năng của hệ thống có thể khác nhau, nhưng phải đảm bảo những chức năng cơ bản nhất sau đây:

+ Hiện thị bản đồ QHSDĐ, tốt nhất là trên nền bản đồ địa chính để thấy rõ được mức độ ảnh hưởng của việc bố trí không gian sử dụng đất đối với người dân, cùng chức năng tìm kiếm đối tượng và truy vấn thông tin mô tả về các đối tượng QHSDĐ;

+ Nhập và tiếp nhận thông tin góp ý cho phương án việc bố trí không gian sử dụng đất. Các góp ý này có thể ở cả dạng không gian lẫn thuộc tính. Đối với

góp ý dạng không gian, hệ thống cần có chức năng vẽ đối tượng đơn giản trên bản đồ để người dân thể hiện ý kiến của mình;

+ Quản lý người sử dụng, đảm bảo thẩm quyền truy nhập khác nhau của các nhóm người sử dụng và khả năng tiếp cận của cơ quan lập QHSDĐ tới những người sử dụng có ý kiến phản hồi để làm rõ, trao đổi thêm.

Ngoài những chức năng cơ bản nêu trên, hệ thống có thể cần một số chức năng bổ sung (như theo dõi tiến trình xử lý thông tin phản hồi, báo cáo, thống kê số liệu).

Căn cứ vào các chức năng được định hướng, tiếp tục thực hiện việc phân tích hệ thống bằng cách xác định các hoạt động của hệ thống để thực thi các chức năng này.

- Thiết kế hệ thống

Thiết kế hệ thống bao gồm 3 nhiệm vụ: lựa chọn công nghệ, thiết kế CSDL và thiết kế giao diện người sử dụng.

Lựa chọn công nghệ bao gồm lựa chọn hệ quản trị CSDL, máy chủ Web (web server) và ngôn ngữ lập trình, máy chủ bản đồ (map server), công nghệ nền để phát triển hệ thống. Nhóm nghiên cứu khuyến cáo sử dụng các phần mềm mã nguồn mở trong xây dựng hệ thống thông tin QHSDĐ.

Thiết kế CSDL của hệ thống: CSDL cần có đầy đủ các thông tin cần thiết để thực hiện các chức năng đã được định hướng, đồng thời phải duy trì mối quan hệ chặt chẽ giữa các lớp đối tượng để đảm bảo tính nhất quán khi cập nhật, chỉnh sửa dữ liệu.

Thiết kế giao diện người sử dụng: Giao diện người sử dụng phải đảm bảo tính thuận tiện cho người sử dụng truy cập các chức năng của hệ thống.

- Xây dựng hệ thống

Xây dựng hệ thống bao gồm: thiết lập thông số và xây dựng khung hệ thống; lập trình phát triển các ứng dụng cho hệ thống; kiểm thử, phát hiện và chỉnh sửa lỗi.

+ Thiết lập thông số và xây dựng khung hệ thống bao gồm: Xác lập các thông số của bản đồ (hệ tọa độ, danh sách các lớp dữ liệu, cách thức hiển thị dữ liệu, các yếu tố trình bày bản đồ như thước tỷ lệ, dòng trạng thái,...); Xây dựng khung trang Web hiển thị giao diện người sử dụng.

+ Lập trình phát triển các ứng dụng cho hệ thống bao gồm: Xây dựng các đoạn mã xử lý tương tác người sử dụng, ví dụ như xử lý các sự kiện khi người sử dụng bấm chuột vào đối tượng, khi thay đổi tỷ lệ hiển thị và các thông số hiển thị; Xây dựng các đoạn mã để truy vấn thông tin và cập nhật thông tin: tìm kiếm đối tượng, xem thông tin về đối tượng, tạo mới đối tượng, cập nhật thông tin về đối tượng, xóa đối tượng,...; Xây dựng các module mở rộng cho hệ thống như module lấy ý kiến phản hồi của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử

dụng đất, các module phân tích, thống kê và chiết xuất dữ liệu,...

+ Kiểm thử, phát hiện và sửa lỗi:

Hệ thống được nhập một tập hợp dữ liệu nhỏ và kiểm nghiệm các chức năng trước khi triển khai trong thực tế. Các lỗi phát hiện thấy cần được khắc phục, những khiếm khuyết trong chức năng hay giao diện người sử dụng cần được hoàn thiện, bổ sung. Trong quá trình kiểm thử nên có sự tham gia vận hành thử của các bên liên quan để lấy ý kiến đóng góp cho việc hoàn thiện hệ thống.

- Triển khai hệ thống

Việc triển khai hệ thống bao gồm: Xây dựng phương án triển khai; Chuẩn hóa dữ liệu và nhập dữ liệu vào hệ thống; Triển khai hệ thống và thu nhận ý kiến phản hồi về hoạt động của hệ thống.

+ Xây dựng phương án triển khai: căn cứ vào kết quả khảo sát thực tế và bản thiết kế hệ thống, lên kế hoạch mua sắm trang thiết bị, vị trí lắp đặt máy chủ và cài đặt hệ thống, sơ đồ triển khai.

+ Chuẩn hóa dữ liệu và nhập dữ liệu vào hệ thống: Khi nhập dữ liệu cần kiểm tra tính tương thích về cấu trúc và định dạng giữa dữ liệu của việc bố trí không gian sử dụng đất trong quá trình xây dựng QHSDD và chuẩn dữ liệu của hệ thống.

+ Triển khai hệ thống và thu nhận ý kiến phản hồi về hoạt động của hệ thống.

- Công bố thông tin và lấy ý kiến của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất

+ Công bố thông tin: Cung cấp các thông tin về không gian và thông tin về thuộc tính của các đối tượng trong phương án QHSDD, như: các công trình, dự án quy hoạch, các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất, các khu vực cần thu hồi đất trong phương án QHSDD. Các thông tin về không gian và thông tin về thuộc tính của các đối tượng như: vị trí, hình thể, diện tích, loại đất hiện trạng, kế hoạch thực hiện...

+ Lấy ý kiến của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất: Người dân có thể đưa ra kiến nghị, phản hồi về các đối tượng trong phương án quy hoạch sử dụng đất. Cơ quan quản lý, cơ quan lập quy hoạch và các nhà QHSDD có thể trả lời, phúc đáp; người dân cũng có thể đưa ra đánh giá về chất lượng của các câu trả lời, phúc đáp này. Với cách thức như vậy, tính minh bạch của công tác QHSDD sẽ được cải thiện; sự tham gia của cộng đồng trong việc bố trí không gian sử dụng đất được rõ rệt hơn, đúng thực chất, góp phần nâng cao chất lượng của phương án quy hoạch sử dụng đất.

5.5. ĐỔI MỚI CÔNG TÁC CÔNG BỐ CÔNG KHAI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

5.5.1. Trình tự, nội dung công bố

5.5.1.1. Trình tự công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Công tác công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo trình tự nội dung sau:

a) Chuẩn bị tài liệu công bố công khai.

Tài liệu công bố cần phải đảm bảo các yêu cầu: thể hiện đầy đủ các nội dung chính của phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần công khai; ngắn gọn, dễ hiểu; phù hợp với mọi hình thức công bố.

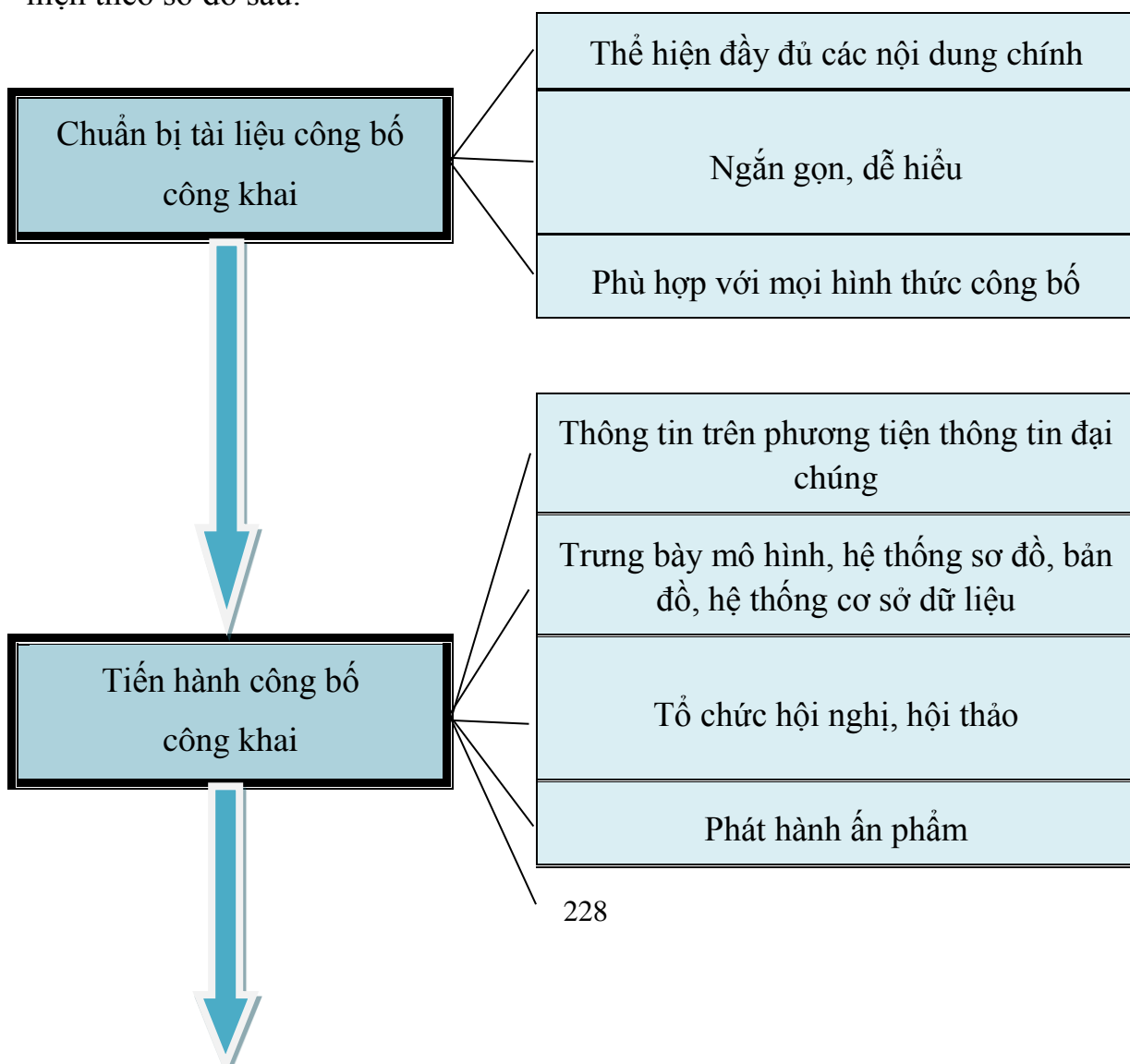
b) Tiến hành công bố công khai.

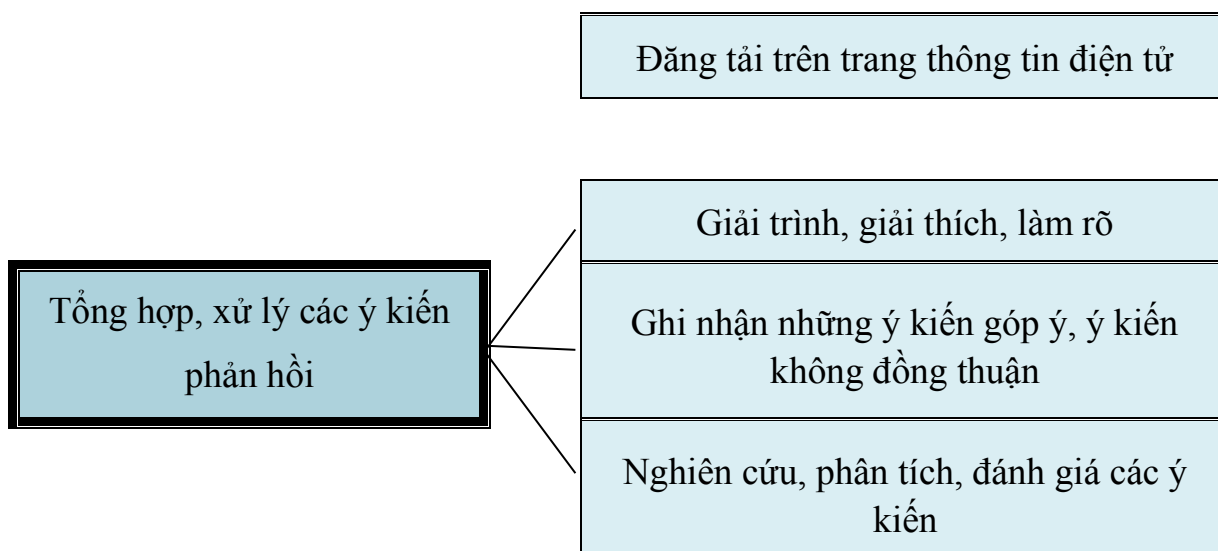
Việc công bố công khai được tiến hành bằng nhiều phương pháp. Tùy thuộc vào tình hình thực tế, có thể sử dụng một, một vài hoặc tất cả các phương pháp, như: Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng; Trưng bày mô hình, hệ thống sơ đồ, bản đồ, hệ thống cơ sở dữ liệu; Tổ chức hội nghị, hội thảo; Phát hành ấn phẩm; Đăng tải trên trang thông tin điện tử.

c) Tổng hợp, xử lý các ý kiến phản hồi của quần chúng nhân dân.

Giải trình, giải thích, làm rõ đối với những nội dung người dân chưa hiểu; ghi nhận những ý kiến góp ý, ý kiến không đồng thuận của người dân; nghiên cứu, phân tích, đánh giá các ý kiến không đồng thuận để đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung (nếu cần).

Trình tự công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện theo sơ đồ sau:





Sơ đồ 5.1. Quy trình công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

5.5.1.2. Nội dung hồ sơ, tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung hồ sơ, tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm:

a) Nghị quyết của Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Trích yếu các nội dung chính trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, gồm:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; trong đó thể hiện các chỉ tiêu:

+ Không gian sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

+ Không gian sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất quốc phòng, đất an ninh;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng và đất bãi thải, xử lý chất thải.

+ Không gian phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc; các đô thị trung

tâm vùng, không gian đô thị vùng Hà Nội, đô thị vùng Đà Nẵng, đô thị vùng Thành phố Hồ Chí Minh...; không gian các đô thị trung tâm vùng có vai trò lan tỏa, định hướng phát triển các đô thị vệ tinh.

+ Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

+ Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch.

+ Diện tích, cơ cấu sử dụng đất và không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất đô thị và Đất khu du lịch.

- Các công trình, dự án cấp quốc gia theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

c) Trích yếu Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thể hiện các công trình, dự án cấp quốc gia cấp quốc gia;

2. Nội dung hồ sơ, tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm:

a) Nghị quyết của Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Trích yếu các nội dung chính trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, gồm:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia khoanh định và phân bổ cho cấp tỉnh, bao gồm:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất quốc phòng, đất an ninh.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu

ché xuất, đất phát triển hạ tầng và đất bãi thải, xử lý chất thải.

+ Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

+ Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh, bao gồm:

+ Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ.

+ Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

+ Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

+ Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

+ Diện tích, cơ cấu và không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.

+ Không gian phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh; các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh.

- Các công trình, dự án cấp quốc gia, cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Trích yếu Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thể hiện các công

trình, dự án cấp quốc gia cấp quốc gia, cấp tỉnh;

3. Nội dung hồ sơ, tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm:

a) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Trích yếu các nội dung chính trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh khoanh định và phân bổ cho cấp huyện.

- Vị trí, diện tích khu vực chuyển mục đích sử dụng đất đã được cấp tỉnh phân bổ trên địa bàn cấp huyện, gồm: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm chuyển sang mục đích phi nông nghiệp.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch theo thẩm quyền cấp huyện, bao gồm:

+ Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

+ Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác.

+ Vị trí, diện tích khu vực các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện và cấp xã;

+ Vị trí, diện tích khu vực đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

+ Vị trí, diện tích đất vùng phụ cận các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn để thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

- Vị trí, diện tích đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Diện tích, cơ cấu và không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp

tính theo khu chức năng, gồm: Khu chuyên trồng lúa nước, Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm, Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

- Các dự án khu đô thị mới; chỉ tiêu đất ở và các công trình, dự án trong khu đô thị mới đến từng thửa đất theo hồ sơ địa chính làm cơ sở để quy hoạch chi tiết các khu chức năng trong các dự án đô thị mới.

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch đối với không gian ngầm tại khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn huyện.

- Các công trình, dự án (các cấp) theo từng đơn vị hành chính cấp xã;

c) Trích yếu Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thể hiện các công trình, dự án (các cấp);

5.5.2. Phương pháp công bố

Trên cơ sở nghiên cứu khoa học và thực tiễn, nhóm nghiên cứu đề xuất các phương pháp công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm: (1) Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng; (2) Trưng bày mô hình, hệ thống sơ đồ, bản đồ, hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch; (3) Tổ chức hội nghị, hội thảo; (4) Phát hành ấn phẩm; (5) Đăng tải trên trang thông tin điện tử.

5.5.2.1. Thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng

- Thông báo trên đài phát thanh, truyền hình quốc gia (đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia) hoặc đài phát thanh, truyền hình cấp tỉnh (đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh).

- Đăng tải các nội dung chính trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất lên các tập san, báo viết của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và cơ quan lập quy hoạch.

5.5.2.2. Trưng bày mô hình, hệ thống sơ đồ, bản đồ, hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch

- Tổ chức triển lãm giới thiệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các trung tâm triển lãm;

- Trưng bày sơ đồ, bản đồ quy hoạch, văn bản quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mô hình và cơ sở dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các phòng trưng bày công cộng hoặc tại cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5.5.2.3. Tổ chức hội nghị, hội thảo

Tổ chức hội nghị, hội thảo phổ biến nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5.5.2.4. Phát hành ấn phẩm

Phát hành ấn phẩm, gồm sách, át-lát, video giới thiệu các nội dung chính trong Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5.5.2.5. Đăng tải trên trang thông tin điện tử

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt sẽ được đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch để người dân được biết và thực hiện hoặc giám sát việc thực hiện.

Để việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực chất, có hiệu quả, nhóm nghiên cứu đề xuất dùng WebGIS trong việc công khai bằng hình thức đăng tải quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch.

CHƯƠNG VI - XÂY DỰNG QUY TRÌNH, CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

6.1. QUY TRÌNH LẬP, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP

6.1.1. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Trên cơ sở nghiên cứu khoa học và thực tiễn, kế thừa quy định hiện hành, nhóm nghiên cứu xây dựng 04 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, gồm:

- Quy trình 1. Lập quy hoạch sử dụng đất sử dụng đất quốc gia;
- Quy trình 2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.
- Quy trình 3. Lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- Quy trình 4. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Trình tự, nội dung của từng quy trình như sau:

6.1.1.1. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia gồm 8 hạng mục sau:

- (1) Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu;
- (2) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất;
- (3) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước
- (4) Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử dụng đất;
- (5) Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- (6) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- (7) Thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- (8) Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

Chi tiết nội dung công việc các hạng mục như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu

1. Điều tra, thu thập thông tin thứ cấp:

a) *Điều tra*, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất;

b) *Điều tra*, thu thập các thông tin, tài liệu tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ

trước và tiềm năng đất đai;

c) *Điều tra*, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và đề xuất:

- *Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;*

- *Các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;*

- *Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;*

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. *Điều tra, khảo sát thực địa thu thập thông tin sơ cấp*

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

b) Điều tra, khảo sát thực địa;

c) Chinh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

4. Lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất

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

a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên;

b) Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên;

c) Phân tích hiện trạng môi trường;

d) Đánh giá chung.

2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

a) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

b) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực;

c) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

d) Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn;

đ) Đánh giá chung.

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

a) Nước biển dâng, xâm nhập mặn;

b) Sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.

4. Lập bản đồ chuyên đề (nếu có).

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) Tình hình thực hiện;

b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;

c) Bài học kinh nghiệm.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:

a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất;

b) Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong kỳ quy hoạch trước;

c) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất;

d) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;

c) Bài học kinh nghiệm.

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử

dụng đất

1. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai:

a) *Phân tích, đánh giá chất lượng đất: Các yếu tố thổ nhưỡng, nông hóa; tình trạng ô nhiễm đất; tình trạng hạn hán, sa mạc hóa; tình trạng ngập lụt, nhiễm mặn, nhiễm phèn; tình trạng sạt lở đất...*

b) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;

c) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

2. Xây dựng định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 30 năm:

a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho tầm nhìn 30 năm;

b) Xác định quan điểm sử dụng đất cho tầm nhìn 30 năm;

c) *Xây dựng định hướng sử dụng đất nông nghiệp (gồm đất trồng lúa, đất lâm nghiệp) đến từng vùng kinh tế - xã hội.*

d) *Xây dựng định hướng sử dụng đất phi nông nghiệp (gồm đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng), đất khu kinh tế, đất đô thị đến từng vùng kinh tế - xã hội.*

đ) *Xây dựng định hướng sử dụng đất cho các khu chức năng, các vùng đặc thù.*

3. Lập bản đồ tiềm năng đất đai, bản đồ định hướng sử dụng đất.

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

a) Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

b) Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch.

2. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia

a) *Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.*

b) *Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các*

công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải**.

c) *Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - các khu vực phát triển mới* nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

d) *Xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng*, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất khu du lịch và Đất đô thị.

đ) *Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc; xác định các đô thị trung tâm vùng, như đô thị vùng Hà Nội, đô thị vùng Đà Nẵng, đô thị vùng Thành phố Hồ Chí Minh; khoanh định và phân bổ đất đai để đảm bảo các đô thị trung tâm vùng có vai trò lan tỏa, định hướng phát triển các đô thị vệ tinh.*

e) *Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong kỳ quy hoạch.*

g) *Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.*

l) *Xác định không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh, vùng Thủ đô Hà Nội, vùng thành phố Hồ Chí Minh.*

m) *Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến năm định hình quy hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:*

- *Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.*

- *Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.*

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

a) *Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc*

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực quốc gia;

c) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

đ) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

e) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

3. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất:

a) Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm theo phương án quy hoạch sử dụng đất;

b) Cân đối, phân bổ quỹ đất trong phương án quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm (kỳ đầu và kỳ cuối) theo từng loại đất.

4. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) *Giải pháp về chính sách;*

b) Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

c) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm:

a) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia tỷ lệ 1/1.000.000;

b) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo các vùng kinh tế - xã hội, tỷ lệ 1/250.000.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo; chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bảng biểu, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5.

Hạng mục 6. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. *Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất, gồm: bản đồ hiện*

trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ tiềm năng đất đai, bản đồ định hướng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

5. Lấy ý kiến góp ý về quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử;

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

6. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 6.

Hạng mục 7. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia

2. Báo cáo Thường trực Chính phủ, Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia sau thẩm định để trình Quốc hội quyết định:

a) Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức thẩm tra quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Quốc hội tổ chức các cuộc họp thảo luận tổ và thảo luận tại Hội trường để lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Quốc hội biểu quyết thông qua Nghị quyết về quy hoạch sử dụng đất quốc gia tại Hội trường;

4. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia sau khi Quốc hội biểu quyết thông qua.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 7.

Hạng mục 8. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Soạn thảo, biên tập nội dung, tài liệu để công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

- a) Nghị quyết của Quốc hội về quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Tóm tắt nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia và các giải pháp thực hiện;
- c) Trích lục bản đồ các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án quốc gia.

2. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

- a) In ấn tài liệu, làm palo để công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia trên các phương tiện thông tin đại chúng và các địa điểm theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 8.

4. Đánh giá, nghiệm thu và giao nộp sản phẩm Dự án lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

6.1.1.2. Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia gồm 7 hạng mục sau:

- (1) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu;
- (2) Phân tích, đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất, *hiện trạng sử dụng đất*;
- (3) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất *đến thời điểm điều chỉnh*; *đánh giá bổ sung tiềm năng đất đai*; rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất.
- (4) Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- (5) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và hệ thống bản đồ;
- (6) Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.
- (7) Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

Chi tiết nội dung công việc của từng hạng mục như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu

1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp

- a) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất *đến thời điểm điều chỉnh*;

b) *Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định:*

- *Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;*

- *Các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;*

- *Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;*

c) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. *Điều tra, khảo sát thực địa thu thập thông tin sơ cấp*

a) *Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát bổ sung; xây dựng kế hoạch khảo sát bổ sung;*

b) *Điều tra, khảo sát thực địa bổ sung thông tin, tài liệu;*

c) *Chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.*

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất, *hiện trạng, biến động sử dụng đất*

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

2. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

c) *Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.*

3. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

4. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh; *đánh giá bổ sung tiềm năng đất đai; rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất.*

1. *Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh*

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh;

b) Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng;

c) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.

2. *Đánh giá bổ sung tiềm năng đất đai:*

a) *Phân tích, đánh giá bổ sung về chất lượng đất: Các yếu tố thổ nhưỡng, nông hóa; tình trạng ô nhiễm đất; tình trạng hạn hán, sa mạc hóa; tình trạng ngập lụt, nhiễm mặn, nhiễm phèn; tình trạng sạt lở đất...*

b) *Phân tích, đánh giá bổ sung tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;*

c) *Phân tích, đánh giá bổ sung tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.*

3. *Rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 30 năm:*

a) *Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho tầm nhìn 30 năm, trong đó làm rõ những nội dung điều chỉnh;*

b) *Xác định quan điểm sử dụng đất cho tầm nhìn 30 năm, trong đó làm rõ những nội dung điều chỉnh;*

c) *Rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất nông nghiệp (gồm đất trồng lúa, đất lâm nghiệp) đến từng vùng kinh tế - xã hội.*

d) *Rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất phi nông nghiệp (gồm đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng), đất khu kinh tế, đất đô thị đến từng vùng kinh tế - xã hội.*

đ) *Rà soát xác định lại định hướng sử dụng đất cho các khu chức năng, các vùng đặc thù.*

4. Lập bản đồ tiềm năng đất đai, bản đồ định hướng sử dụng đất.
5. Xây dựng báo cáo chuyên đề.
6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.
7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3

Hạng mục 4. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Xác định phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch, trong đó làm rõ những nội dung điều chỉnh.

a) Phương hướng, mục tiêu chung phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

b) Mục tiêu phát triển các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch.

2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Điều chỉnh, xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

b) Điều chỉnh, xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia (chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

c) Điều chỉnh, xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - các khu vực phát triển mới nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

d) Điều chỉnh, xác định diện tích, cơ cấu và khoanh định không gian sử dụng các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia theo khu chức năng, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất khu du lịch và Đất đô thị.

đ) Điều chỉnh, xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc; xác định các đô thị trung tâm vùng, như đô thị vùng Hà Nội, đô thị vùng Đà Nẵng, đô thị vùng Thành phố Hồ Chí Minh; khoanh định và phân bổ đất đai để đảm bảo các đô thị trung tâm vùng có vai trò lan tỏa, định hướng phát triển các đô thị vệ tinh.

e) Điều chỉnh, xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

g) Điều chỉnh, xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.

h) Điều chỉnh, xác định không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh, vùng Thủ đô Hà Nội, vùng thành phố Hồ Chí Minh.

i) Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến năm định hình quy hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

3. Đánh giá bổ sung tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

4. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia gồm:

a) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia tỷ lệ 1/1.000.000;

b) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo các vùng kinh tế - xã hội, tỷ lệ 1/250.000.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hang mục 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và hệ thống bản đồ

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất, gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ tiềm năng đất đai, bản đồ định hướng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

5. Lấy ý kiến góp ý về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử;

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

6. Dự thảo các văn bản trình duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

7. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5.

Hạng mục 6. Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia

2. Báo cáo Thường trực Chính phủ, Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia sau thẩm định để trình Quốc hội quyết định:

a) Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức thẩm tra điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Quốc hội tổ chức các cuộc họp thảo luận tổ và thảo luận tại Hội trường để lấy ý kiến về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Quốc hội biểu quyết thông qua Nghị quyết về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia tại Hội trường;

4. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia sau khi Quốc hội biểu quyết thông qua.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 6.

Hạng mục 7. Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc

gia

1. Soạn thảo, biên tập nội dung, tài liệu để công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Nghị quyết của Quốc hội về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Tóm tắt nội dung phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia và các giải pháp thực hiện;

c) Trích lục bản đồ các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án quốc gia.

2. Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) In ấn tài liệu, làm palo để công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia trên các phương tiện thông tin đại chúng và các địa điểm theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 7.

4. Đánh giá, nghiệm thu và giao nộp sản phẩm Dự án lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

6.1.1.3. Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm 5 hạng mục sau:

- (1) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu;
- (2) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- (3) Lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- (4) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;
- (5) Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Chi tiết nội dung công việc của từng hạng mục như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.

1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các công trình, dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và đề xuất:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

- Các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;

- Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Điều tra, khảo sát thực địa.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

3. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

4. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

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

b) Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

a) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

b) Phân tích, đánh giá mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ lập kế hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.

2. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất:

a) *Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất kỳ này;*

b) *Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.*

c) *Xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất quốc phòng, đất an ninh;*

d) *Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng và đất bãi thải, xử lý chất thải.*

đ) *Xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc trong kỳ kế hoạch (các đô thị trung tâm vùng); khoanh định và phân bổ đất đai cho các đô thị trung tâm vùng trong kỳ kế hoạch.*

e) *Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong kỳ kế hoạch.*

g) *Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch.*

h) *Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia trong kỳ kế hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:*

- *Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.*

- *Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công*

nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

i) Xác định quy mô, địa điểm diện tích đất cần thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất;

k) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

3. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

5. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia tỷ lệ 1/1.000.000;

b) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia theo các vùng kinh tế - xã hội, tỷ lệ 1/250.000.

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

7. Hội thảo; chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bảng biểu, bản đồ sau hội thảo.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ sau hội thảo.

5. Dự thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

6. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Tổ chức việc thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Báo cáo Thường trực Chính phủ, Chính phủ về kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia sau

thẩm định đề trình Quốc hội quyết định:

a) Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức thẩm tra kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Quốc hội tổ chức các cuộc họp thảo luận tổ và thảo luận tại Hội trường để lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Quốc hội biểu quyết thông qua Nghị quyết về kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại Hội trường;

4. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia sau khi Quốc hội biểu quyết thông qua.

5. Soạn thảo, biên tập nội dung, tài liệu để công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Nghị quyết của Quốc hội về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Tóm tắt nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các giải pháp thực hiện;

c) Trích lục bản đồ các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án quốc gia trong kỳ kế hoạch.

6. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) In ấn tài liệu, làm palo để công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên các phương tiện thông tin đại chúng và các địa điểm theo quy định của pháp luật đất đai.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5

8. Giao nộp sản phẩm Dự án lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

6.1.1.4. Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm 5 hạng mục sau:

(1) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu;

(2) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh;

(3) Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

(4) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

(5) Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Chi tiết nội dung công việc của từng hạng mục như sau:

Hang mục 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu.

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:

a) Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các công trình, dự án sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và đề xuất:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất bổ sung trong kỳ quy hoạch;

- Các Bộ, ngành xác định bổ sung nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất bổ sung của địa phương;

- Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Điều tra, khảo sát bổ sung thực địa.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

3. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

4. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

2. Phân tích, đánh giá bổ sung về tình hình quản lý, sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung về tình hình thực hiện một số nội dung

quản lý nhà nước về đất đai;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh.

a) Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt

b) Phân tích, đánh giá mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch, *trong đó làm rõ những nội dung điều chỉnh.*

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) *Tổng hợp và phân nhóm các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt:*

- *Các chỉ tiêu cần được giữ nguyên như kế hoạch được duyệt;*
- *Các chỉ tiêu cần giảm diện tích so với kế hoạch được duyệt;*
- *Các chỉ tiêu cần bổ sung diện tích so với kế hoạch được duyệt;*

b) *Rà soát, xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.*

c) *Rà soát, xác định không gian sử dụng đất cấp quốc gia ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất quốc phòng, đất an ninh;*

d) *Rà soát, xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng và đất bãi thải, xử lý chất thải.*

đ) Rà soát, xác định không gian, khoanh định và phân vùng phát triển đô thị trên quy mô toàn quốc trong kỳ kế hoạch (các đô thị trung tâm vùng); khoanh định và phân bổ đất đai cho các đô thị trung tâm vùng trong kỳ kế hoạch.

e) Rà soát, xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong kỳ kế hoạch.

g) Rà soát, xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch.

h) Tổng hợp, cân đối và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia trong kỳ kế hoạch cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Nhóm đất phi nông nghiệp: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải.

i) Rà soát, xác định quy mô, địa điểm diện tích đất cần thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của Luật Đất đai thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất;

k) Rà soát, xác định lại các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất đã được điều chỉnh.

3. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

5. Lập bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia:

a) Bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia tỷ lệ 1/1.000.000;

b) Bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia theo các vùng kinh tế - xã hội, tỷ lệ 1/250.000.

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

7. Hội thảo; chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bảng biểu, bản đồ sau hội thảo.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.
3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ
4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ sau hội thảo.
5. Dự thảo các văn bản trình duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
6. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Tổ chức việc thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
2. Báo cáo Thường trực Chính phủ, Chính phủ về điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
3. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia sau thẩm định để trình Quốc hội quyết định:
 - a) Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức thẩm tra điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - b) Quốc hội tổ chức các cuộc họp thảo luận tổ và thảo luận tại Hội trường để lấy ý kiến về điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - c) Quốc hội biểu quyết thông qua Nghị quyết về điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại Hội trường;
4. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia sau khi Quốc hội biểu quyết thông qua.
5. Soạn thảo, biên tập nội dung, tài liệu để công bố công khai điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia:
 - a) Nghị quyết của Quốc hội về điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - b) Tóm tắt nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các giải pháp thực hiện;
 - c) Trích lục bản đồ các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án quốc gia trong kỳ kế hoạch.
6. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia:
 - a) In ấn tài liệu, làm palo để công bố công khai điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - b) Công bố công khai điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên các phương tiện thông tin đại chúng và các địa điểm theo quy định của pháp luật

đất đai.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5
8. Giao nộp sản phẩm Dự án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

6.1.2. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Kế thừa quy định hiện hành, nhóm nghiên cứu xây dựng 04 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Ngoài ra, để triển khai Luật Quy hoạch, nhóm nghiên cứu đã nghiên cứu đề xuất quy trình “lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” để tích hợp vào quy hoạch tỉnh. Như vậy, có 5 quy trình như sau:

- Quy trình 1. Lập quy hoạch sử dụng đất sử dụng đất cấp tỉnh;
- Quy trình 2. Lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện (để tích hợp vào quy hoạch tỉnh), gọi tắt là “*Quy trình Lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh*”
- Quy trình 3. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
- Quy trình 4. Lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh
- Quy trình 5. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Trình tự, nội dung của từng quy trình như sau:

6.1.2.1. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

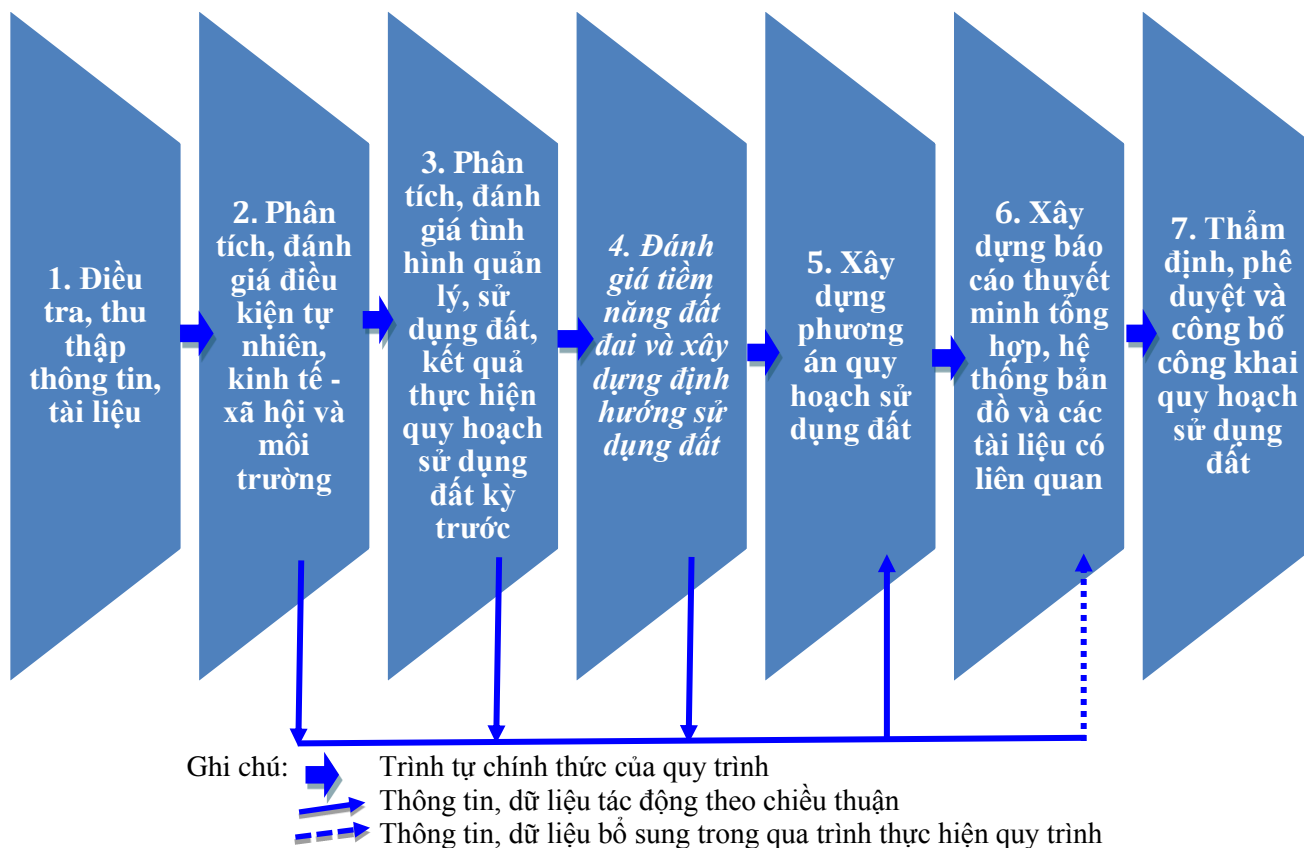
Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm 7 hạng mục sau:

- (1). Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.
- (2). Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.
- (3). Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.
- (4). *Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử dụng đất cho 20 năm.*
- (5). Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất
- (6). Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bản đồ và các tài

liệu có liên quan.

(7). Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất.

Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được mô tả theo sơ đồ sau:



Sơ đồ 6.1. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Nội dung của từng hạng mục công việc như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu

1. Thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định và đề xuất:

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

- Các sở, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi nhu cầu sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu thu thập được.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

b) Điều tra, khảo sát thực địa;

c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

4. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường có tác động đến việc sử dụng đất

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

a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên;

b) Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên;

c) Phân tích hiện trạng môi trường;

d) Đánh giá chung.

2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội:

a) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

b) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực;

c) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

d) Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn;

đ) Đánh giá chung.

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất:

a) Nước biển dâng, xâm nhập mặn;

b) Sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.

4. Lập bản đồ chuyên đề (nếu có).
5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ chuyên đề sau hội thảo.
7. Đánh giá, nghiệm thu.

Hang mục 3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

- a) Tình hình thực hiện;
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
- c) Bài học kinh nghiệm.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất:

- a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất;
- b) Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong 10 năm trước;
- c) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất;

d) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:

- a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
- c) Bài học kinh nghiệm.

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu.

Hang mục 4. Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử dụng đất cho 20 năm

1. Đánh giá tiềm năng đất đai:

- a) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;
- b) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

2. Xây dựng định hướng sử dụng đất:

- a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội;
- b) Xây dựng quan điểm sử dụng đất;

c) Xây dựng định hướng sử dụng đất cho lĩnh vực nông nghiệp, lĩnh vực phi nông nghiệp; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.

3. Lập bản đồ tiềm năng đất đai và bản đồ định hướng sử dụng đất.

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất

1. Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch.

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

a) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải**.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển**.

- **Chỉ tiêu sử dụng đất không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh**.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch theo thẩm quyền

cấp tỉnh, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; xác định bổ sung diện tích các loại đất nông nghiệp đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ (nếu có).

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch (ngoài diện tích quốc gia phân bổ).

c) Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

d) Xác định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

đ) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo không gian sử dụng trong kỳ quy hoạch, bao gồm:

- Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: *Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.*

- Các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh.

e) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

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

a) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

c) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

đ) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

e) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất:

a) Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo phương án quy hoạch sử dụng đất;

b) Cân đối, phân bổ quỹ đất trong phương án quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo từng loại đất.

5. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

b) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bản đồ chuyên đề (nếu có).

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

9. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

10. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5.

Hạng mục 6. Xây dựng báo cáo thuyết minh; hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và bản đồ

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh, bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 6.

Hạng mục 7. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất

1. Lấy ý kiến góp ý của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở tài nguyên và Môi trường theo quy định;

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử theo quy định;

d) Chính sửa, hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

2. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

3. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

4. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quy hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

5. Thẩm định quy hoạch sử dụng đất.

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ, tài liệu Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định:

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến (hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

b) Tổ chức thẩm định:

- Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và các khu vực khác nếu cần thiết;

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định Quy

hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) *Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau thẩm định: Ngay sau khi nhận được thông báo kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.*

6. *Trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua quy hoạch sử dụng đất: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;*

7. *Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.*

- *Ngay sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất để trình **trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt** (thông qua Bộ Tài nguyên và Môi trường)*

- *Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua Văn phòng Chính phủ (hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).*

8. *Thực hiện công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.*

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 7.

10. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.2.2. Quy trình Lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh (để tích hợp vào quy hoạch tỉnh)

Lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh có một số khâu công việc được thực hiện chung trong quá trình lập Quy hoạch tỉnh nên trong quy trình này chỉ gồm 06 hạng mục đặc thù, có tính chất chuyên ngành như sau:

(1). Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

(2). Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước.

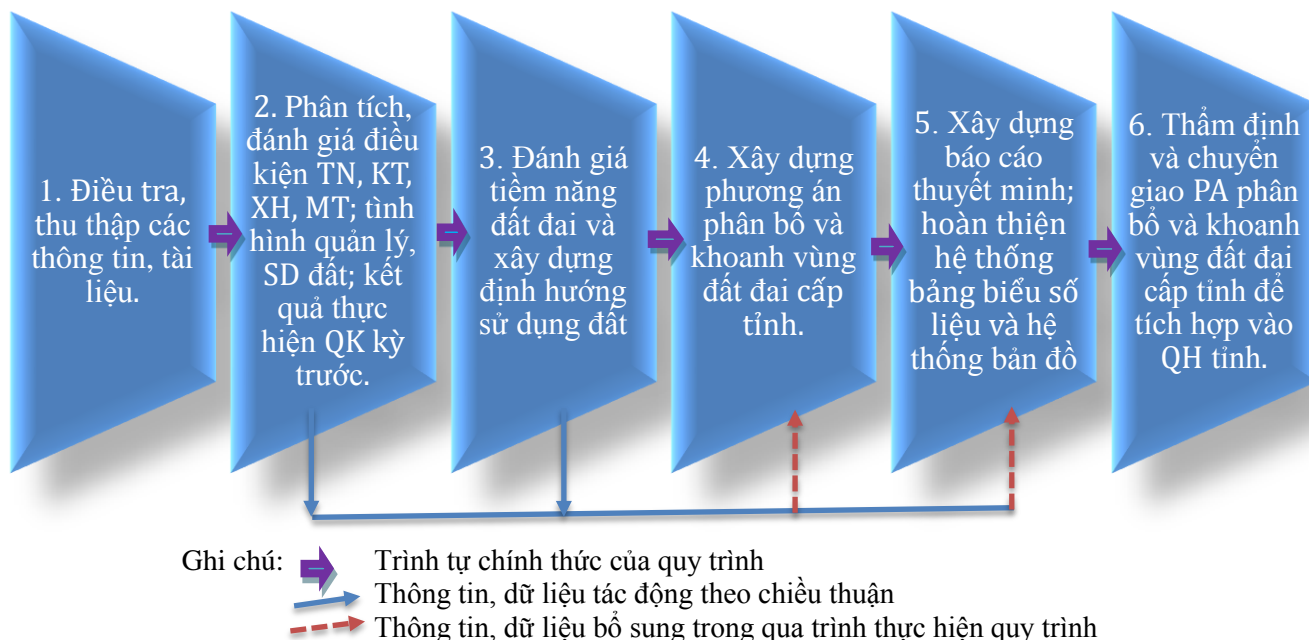
(3). Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 20 năm.

(4). Xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

(5). Xây dựng báo cáo thuyết minh; hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và hệ thống bản đồ.

(6). Thẩm định và chuyên giao phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh để tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

Quy trình lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh được mô tả theo sơ đồ sau:



Sơ đồ 6.2. Quy trình lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh

Nội dung của từng hạng mục công việc như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

1. Thu thập các thông tin, tài liệu có liên quan đến việc lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh từ Cơ quan được giao lập quy hoạch tỉnh, gồm:

- a) Báo cáo kết quả thu thập và xử lý tài liệu, số liệu; nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp huyện.
- b) Kết quả phân tích, đánh giá, dự báo về các yếu tố, điều kiện phát triển đặc thù của địa phương.
- c) Kết quả đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng hệ thống đô thị và nông thôn.
- d) Định hướng về quan điểm và mục tiêu phát triển tỉnh; phương hướng phát triển các ngành quan trọng trên địa bàn tỉnh.

đ) Phương án bố trí không gian các công trình, dự án quan trọng, các vùng bảo tồn đã được xác định ở quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch cấp vùng trên địa bàn tỉnh; dự thảo phương án kết nối hệ thống hạ tầng của tỉnh với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng; dự thảo phương án tổ chức không gian các hoạt động

kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường ở cấp tỉnh, liên huyện.

2. Tổng hợp, phân tích, đánh giá nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp huyện.

3. Điều tra, khảo sát thực địa

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

b) Điều tra, khảo sát thực địa;

c) Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

4. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu.

5. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

6. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước.

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và môi trường có tác động đến việc sử dụng đất;

2. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội có tác động đến việc sử dụng đất;

3. Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất, gồm: Nước biển dâng, xâm nhập mặn, sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.

4. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong 10 năm trước.

6. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước.

7. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

9. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

10. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Đánh giá tiềm năng đất đai và xây dựng định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 20 năm.

1. Đánh giá tiềm năng đất đai:
 - a) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;
 - b) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.
2. Xây dựng định hướng sử dụng đất:
 - a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội;
 - b) Xây dựng quan điểm sử dụng đất;
 - c) Xây dựng định hướng sử dụng đất cho lĩnh vực nông nghiệp, phi nông nghiệp; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.
3. Lập bản đồ tiềm năng đất đai và bản đồ định hướng sử dụng đất.
4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
5. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.
6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, **đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải, đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải, **đất khu kinh tế, đất khu đô thị**.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc

phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; *diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.*

- *Không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh.*

2. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh, bao gồm:

a) Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; xác định bổ sung diện tích các loại đất nông nghiệp đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ (nếu có).

b) Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

c) Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch (ngoài diện tích quốc gia phân bổ).

d) Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

đ) Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

e) Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo không gian sử dụng, bao gồm:

- Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu SD đất theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.

- Các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh; *nhu: hệ thống công trình giao thông ngầm kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và liên tỉnh; không gian ngầm tại các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, trung tâm hành chính, kết cấu hạ tầng tập trung của các đô thị.*

- Các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển.

3. Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

4. Đánh giá tác động đến kinh tế, xã hội và môi trường của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất.

a) Đánh giá tác động của phương án đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Đánh giá tác động của phương án đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực;

c) Đánh giá tác động của phương án đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

đ) Đánh giá tác động của phương án đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

e) Đánh giá tác động của phương án đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

5. Phân kỳ phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

a) Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai;

b) Cân đối quỹ đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo từng loại đất.

6. Xác định các giải pháp thực hiện phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai.

a) Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

b) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện;

7. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

8. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

9. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

10. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

11. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Xây dựng báo cáo thuyết minh; hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và bản đồ

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh.
2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.
3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ ((BD hiện trạng và BD quy hoạch sử dụng đất)
4. Hội thảo; hoàn thiện báo cáo thuyết minh; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.
5. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.
6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5.

Hạng mục 6. Thẩm định và tích hợp phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai vào quy hoạch tỉnh.

1. Thẩm định (lấy ý kiến góp ý) phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

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

b) Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có thông báo kết quả thẩm định (hoặc văn bản góp ý kiến) phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp cần thiết, Bộ Tài nguyên và Môi trường có thể gửi văn bản xin ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học và các Bộ, ngành liên quan góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

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

- Cơ sở pháp lý của việc lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh;

- Sự phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt

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

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

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

2. Chuyển giao phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cho cơ quan lập quy hoạch tỉnh để tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

3. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 6

4. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.2.3. Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm 5 hạng mục sau:

(1). Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu (*có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất*)

(2). Phân tích, đánh giá bổ sung (*những nội dung có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất*) về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

(3). Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

(4). Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan

(5). Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Nội dung của từng hạng mục công việc như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu (*có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất*)

1. Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:

a) Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định và đề xuất:

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất.

- Các sở, ngành rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi kết quả rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Điều tra, khảo sát bổ sung thực địa.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu; *xây dựng báo cáo chuyên đề về kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.*

3. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra và *chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề* sau hội thảo.

4. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá bổ sung (*những nội dung có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất*) về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

2. Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình quản lý, sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng, biến động sử dụng đất.

3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất (đến thời điểm điều chỉnh):

a) Kết quả thực hiện *các chỉ tiêu* quy hoạch sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.

4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh định hướng sử dụng đất:

a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

b) Xây dựng quan điểm sử dụng đất;

c) Xác định *định hướng sử dụng đất cho lĩnh vực nông nghiệp, lĩnh vực phi nông nghiệp*; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.

2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a) Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất bãi thải, xử lý chất thải**.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch; **diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển**.

- **Chỉ tiêu sử dụng đất không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh**.

c) Xác định, *điều chỉnh* các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm định hình quy hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh, bao gồm:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; xác định bổ sung diện tích các loại đất nông nghiệp đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ (nếu có).

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây

dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch (ngoài diện tích quốc gia phân bổ).

d) Xác định, *điều chỉnh* chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

đ) Xác định, *điều chỉnh* chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

e) Xác định, điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo không gian sử dụng trong kỳ kế hoạch, bao gồm:

- Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: *Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.*

- Các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh; **như: hệ thống công trình giao thông ngầm kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và liên tỉnh; không gian ngầm tại các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, trung tâm hành chính, kết cấu hạ tầng tập trung của các đô thị.**

- **Các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển (nếu có).**

g) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

3. Đánh giá bổ sung tác động đến kinh tế, xã hội, môi trường của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

a) *Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

b) *Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực;*

c) *Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân*

phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

đ) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

e) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất:

a) Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

b) Cân đối, phân bổ quỹ đất trong phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm theo từng loại đất.

5. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

a) Xác định bổ sung các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

b) Xác định bổ sung các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và bản đồ chuyên đề (nếu có).

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

9. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

10. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

4. Hội thảo.

5. Hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp; hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

6. Lấy ý kiến góp ý nhân dân về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng

đất:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung của *phương án điều chỉnh* quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở tài nguyên và Môi trường;

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử;

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

7. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

8. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

9. Báo cáo UBND cấp tỉnh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

10. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1. Thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

(thực hiện theo Mục 5 Hạng mục 7 Quy trình Lập Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh)

2. Trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

(thực hiện theo Mục 6 Hạng mục 7 Quy trình Lập Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh)

3. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

(thực hiện theo Mục 7 Hạng mục 7 Quy trình Lập Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh)

4. Thực hiện công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5

6. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.2.4. Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm 5 hạng mục như sau:

- (1). Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu;
- (2). Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- (3). Lập kế hoạch sử dụng đất;
4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan;
- (5). Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai kế hoạch sử dụng đất;

Nội dung của từng hạng mục công việc như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.

1. Thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định và đề xuất:

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch đến các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Các sở, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch của địa phương.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Điều tra, khảo sát thực địa.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo *chuyên đề* về kết quả điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu.

3. Hội thảo và chỉnh sửa, *hoàn thiện báo cáo chuyên đề* sau hội thảo.

4. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường:
 - a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;
 - b) Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;
 - c) Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất.
2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất:
 - a) Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai;
 - b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.
3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.
4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.
5. Hội thảo và chỉnh sửa, *hoàn thiện báo cáo chuyên đề* sau hội thảo.
6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Lập kế hoạch sử dụng đất

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch.
2. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất:
 - a) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ trước chưa thực hiện để xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất kỳ này;
 - b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch đã được kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:
 - Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.
 - Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, **đất phát triển hạ tầng**, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh,

đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, **đất khu công nghiệp**, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch; *diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.*

- *Chỉ tiêu sử dụng đất không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh.*

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; xác định bổ sung diện tích các loại đất nông nghiệp đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ (nếu có).

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch (ngoài diện tích quốc gia phân bổ).

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo không gian sử dụng, bao gồm:

+ Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu SD đất theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên

nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.

+ Các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh; **như: hệ thống công trình giao thông ngầm kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và liên tỉnh; không gian ngầm tại các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, trung tâm hành chính, kết cấu hạ tầng tập trung của các đô thị.**

+ Các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển (nếu có).

d) Tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

đ) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

e) Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

4. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ kế hoạch sử dụng đất.

3. Hội thảo; hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ kế hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

4. Soạn thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất; nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất.

5. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kế hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5. Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm định kế hoạch sử dụng đất.

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ, tài liệu Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định:

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến (hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

b) Tổ chức thẩm định:

- Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyên mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và các khu vực khác nếu cần thiết;

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau thẩm định; trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua Văn phòng Chính phủ (hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

2. Thực hiện công bố công khai kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5

4. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.2.5. Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm 3 hạng mục sau:

(1). Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu (*liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*); phân tích, đánh giá bổ sung (*những vấn đề liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*) về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường, tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

(2). Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất;

(3). Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan; thẩm định, phê duyệt và *công bố công khai* điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung của từng hạng mục công việc như sau:

Hạng mục 1. Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu (*liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*); phân tích, đánh giá bổ sung (*những vấn đề liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*) về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường, tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

1. Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu *liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất*:

a) Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định và đề xuất:

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch.

- Các sở, ngành rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch của địa phương.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi kết quả rà soát, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu sử dụng đất và các công trình dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung thông tin, tài liệu.

2. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu và lập báo cáo chuyên đề về kết quả điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu.

3. Phân tích, đánh giá bổ sung *những vấn đề liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường*:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

4. Phân tích, đánh giá bổ sung *những vấn đề liên quan đến điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất về tình hình quản lý, sử dụng đất:*

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung hiện trạng sử dụng đất.

5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

7. Hội thảo và chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ kế hoạch, *trong đó trình bày cụ thể những nội dung thay đổi cần phải điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.*

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất:

a) Tổng hợp và phân nhóm các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt:

- Các chỉ tiêu cần được giữ nguyên như kế hoạch được duyệt;
- Các chỉ tiêu cần giảm diện tích so với kế hoạch được duyệt;
- Các chỉ tiêu cần bổ sung diện tích so với kế hoạch được duyệt;

b) Rà soát, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch đã được kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái. Gồm diện tích, ranh giới các loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng,

an ninh. Gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - các khu vực phát triển mới nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực, gồm: đất quốc phòng, đất an ninh, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất phát triển hạ tầng, đất bãi thải, xử lý chất thải.

- Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Quốc hội, của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch; diện tích, ranh giới các khu vực đất bãi bồi ven biển, ven các đảo, quần đảo, khu lấn biển.

- Chỉ tiêu sử dụng đất không gian ngầm cấp quốc gia và liên tỉnh (nếu có) trên địa bàn tỉnh.

c) Rà soát, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ kế hoạch theo thẩm quyền cấp tỉnh:

- Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối; xác định bổ sung diện tích các loại đất nông nghiệp đối với các chỉ tiêu quốc gia phân bổ (nếu có).

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ kế hoạch (ngoài diện tích quốc gia phân bổ).

- Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (đất trồng lúa, đất rừng) phải xin phép của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Chỉ tiêu chuyên mục đích sử dụng đất đối với các loại đất (trừ các loại đất phải xin phép của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) để đáp ứng yêu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo không gian sử dụng, bao gồm:

+ Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu SD đất theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.

+ Các vùng phát triển đô thị, không gian các đô thị mới; phân khu chức năng các đô thị mới.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại các đô thị, khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn tỉnh; **như: hệ thống công trình giao thông ngầm kết nối giữa các đô thị trong tỉnh và liên tỉnh; không gian ngầm tại các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, trung tâm hành chính, kết cấu hạ tầng tập trung của các đô thị.**

+ **Các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển (nếu có).**

d) Tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

đ) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch sử dụng đất.

e) Xác định các giải pháp thực hiện điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

3. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

4. Lập bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

6. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

7. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, bản đồ và các tài liệu có liên quan; thẩm định, phê duyệt và *công bố công khai* điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2. Hoàn thiện bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ; hệ thống bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

3. Hội thảo; hoàn thiện báo cáo thuyết minh tổng hợp, bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất sau hội thảo.

4. Soạn thảo các văn bản trình duyệt kế hoạch sử dụng đất; nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất.

5. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kế hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

6. Thẩm định kế hoạch sử dụng đất.

(thực hiện theo Mục 1 Hạng mục 5 Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh)

7. Thực hiện công bố công khai kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

8. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

6.1.3. Quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Kế thừa nội dung quy định của pháp luật đất đai về quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện trong những năm qua, trên cơ sở đó nghiên cứu đề xuất đổi mới quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng tiếp cận phương pháp tiên tiến, ứng dụng công nghệ mới; lồng ghép với các nhiệm vụ phòng chống, giảm nhẹ thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu; dự báo và xác định nhu cầu sử dụng đất, làm cơ sở xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất.

Tuân thủ những nội dung quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo quy định Luật Đất đai và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành, nhóm nghiên cứu đề xuất đổi mới và hoàn thiện 04 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm:

- Lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;
- Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Nội dung cụ thể từng quy trình như sau:

6.1.3.1. Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm 05 hạng mục sau:

- (1) Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu.
- (2) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; tiềm năng đất đai; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.
- (3) Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.
- (4) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bản đồ và các tài liệu có liên quan;
- (5) Lấy ý kiến nhân dân, thẩm định, phê duyệt và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung chi tiết của quy trình như sau:

Hạng mục 1: Điều tra, thu thập thông tin, tài liệu

1. Thu thập các thông tin, tài liệu:

a) Thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường có liên quan đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai;

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp xã xác định và đề xuất:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các phòng, ban và Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

- Các phòng, ban xác định nhu cầu sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Ủy ban nhân dân cấp xã xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương trên cơ sở tổng hợp từ đơn đăng ký của các tổ chức, hộ gia đình, các nhân.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

2. Điều tra, khảo sát thực địa:

a) Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

b) Điều tra, khảo sát thực địa;

c) Chinh lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

3. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu

4. Xây dựng các báo cáo chuyên đề về kết quả điều tra, thu thập thông tin, tài liệu

5. Hội thảo thống nhất kết quả điều tra, thông tin, tài liệu thu thập; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

6. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2: Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; tiềm năng đất đai; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

a) Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên các nguồn tài nguyên;

b) Phân tích hiện trạng môi trường;

- c) Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;
- d) Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực;
- đ) Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất;
- e) Phân tích, đánh giá về biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất: Nước biển dâng, xâm nhập mặn, ngập lụt; sa mạc hóa, khô hạn; xói mòn, sạt lở đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

- a) Tình hình thực hiện;
 - b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
 - c) Bài học kinh nghiệm.
3. Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.
- a) Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất;
 - b) Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất;
 - c) Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất.

4. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai:

- a) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;
- b) Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

- a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;
- c) Bài học kinh nghiệm.

6. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3: Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất

1. Xác định định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 20 năm:

- a) Xây dựng quan điểm sử dụng đất;
- b) Xác định định hướng sử dụng đất cho lĩnh vực nông nghiệp, lĩnh vực phi nông nghiệp; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.

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

a) Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh cho cấp huyện trong kỳ quy hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch.

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch theo thẩm quyền cấp huyện, bao gồm:

- *Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.*

- *Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác.*

- *Xác định vị trí, diện tích khu vực các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện và cấp xã;*

- *Xác định vị trí, diện tích khu vực đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;*

d) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo không gian sử dụng trong kỳ quy hoạch, bao gồm:

- Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng, gồm: Khu chuyên trồng lúa nước, Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm, Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

- Các dự án khu đô thị mới (xác định chỉ tiêu đất ở và các công trình, dự án trong khu đô thị mới đến từng thửa đất theo hồ sơ địa chính làm cơ sở để quy hoạch chi tiết các khu chức năng trong các dự án đô thị mới).

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn huyện.

đ) Xác định vị trí, diện tích đất vùng phụ cận các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn để thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

e) Xác định vị trí, diện tích đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

g) Xác định các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển (nếu có).

h) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn huyện và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

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

a) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

c) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

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

e) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích

rừng và tỷ lệ che phủ.

4. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

- a) Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;
- b) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, gồm:

- a) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (tổng thể toàn huyện);
- b) Bản đồ chi tiết các khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã (trên nền BĐ hiện trạng sử dụng đất cấp xã).

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4: Xây dựng báo cáo thuyết minh; hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và bản đồ

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh, bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

Hạng mục 5: Lấy ý kiến nhân dân, thẩm định, phê duyệt và công bố công khai quy hoạch sử dụng đất

1. Lấy ý kiến góp ý của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện; niêm yết các nội dung trong phương án quy hoạch sử dụng đất có liên quan tại Ủy ban nhân dân cấp xã; tổ chức hội thảo, hội nghị để lấy ý kiến.

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử theo quy định;

d) Chính sửa, hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

2. Dự thảo các văn bản trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

3. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt quy hoạch sử dụng đất.

4. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quy hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

5. Thẩm định quy hoạch sử dụng đất.

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ, tài liệu Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định:

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

b) Tổ chức thẩm định:

- Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và các khu vực khác nếu cần thiết;

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Chính sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau thẩm định: Ngay sau khi nhận được thông báo kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất để trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua.

6. Trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua quy hoạch sử dụng đất: Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

7. Chính sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

- Ngay sau khi Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch sử

dụng đất đề trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường)

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

8. Thực hiện công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi được phê duyệt.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 5.

10. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.3.2. Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

Quy trình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm 4 hạng mục sau:

(1) Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

(2) Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

(3) Xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và bản đồ

(4) Lấy ý kiến nhân dân; thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

Nội dung chi tiết của quy trình như sau:

Hạng mục 1: Điều tra, thu thập bổ sung thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

1. Điều tra, thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu:

a) Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất và tiềm năng đất đai;

b) Thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp xã xác định và đề xuất:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các phòng, ban và Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

- Các phòng, ban xác định nhu cầu sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Ủy ban nhân dân cấp xã xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương

trên cơ sở tổng hợp từ đơn đăng ký của các tổ chức, hộ gia đình, các nhân.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

d) Điều tra, khảo sát thực địa.

- Xác định những nội dung cần điều tra khảo sát thực địa; xây dựng kế hoạch khảo sát thực địa;

- Điều tra, khảo sát thực địa;

- Chính lý bổ sung thông tin, tài liệu trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực địa.

c) Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu điều tra, thu thập bổ sung.

2. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và hiện trạng môi trường;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế - xã hội;

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

3. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất.

4. Phân tích, đánh giá bổ sung về tiềm năng đất đai:

a) Phân tích, đánh giá bổ sung về tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp;

b) Phân tích, đánh giá bổ sung về tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp.

5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh.

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh;

b) Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân;

c) Bài học kinh nghiệm.

6. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2: Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1. Rà soát, điều chỉnh định hướng sử dụng đất cho tầm nhìn 20 năm:

a) Rà soát, điều chỉnh quan điểm sử dụng đất;

b) Rà soát, điều chỉnh *định hướng sử dụng đất cho lĩnh vực nông nghiệp, lĩnh vực phi nông nghiệp*; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng.

2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a) Rà soát xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

b) Rà soát, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh cho cấp huyện trong kỳ quy hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực**) cần bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (**chỉ tiêu, diện tích, ranh giới các khu vực hiện hữu**) ổn định mục đích sử dụng nhằm bảo tồn, tôn tạo các công trình lịch sử, mang đậm bản sắc dân tộc, như: đô thị cổ, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng...; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia (có tăng thêm) - **các khu vực phát triển mới** nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các ngành, lĩnh vực.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất để thực hiện các công trình, dự án quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch.

c) Rà soát, điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch theo thẩm quyền cấp huyện, bao gồm:

- *Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất nông nghiệp khác; diện tích xác định bổ sung đối với các chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.*

- *Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín*

ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác.

- Xác định vị trí, diện tích khu vực các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện và cấp xã;

- Xác định vị trí, diện tích khu vực đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

d) Rà soát, điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo không gian sử dụng trong kỳ quy hoạch, bao gồm:

- Diện tích, cơ cấu các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo khu chức năng, gồm: Khu chuyên trồng lúa nước, Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm, Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

- Các dự án khu đô thị mới (xác định chỉ tiêu đất ở và các công trình, dự án trong khu đô thị mới đến từng thửa đất theo hồ sơ địa chính làm cơ sở để quy hoạch chi tiết các khu chức năng trong các dự án đô thị mới).

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối với không gian ngầm tại khu trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, khu trung tâm hành chính, khu kết cấu hạ tầng tập trung trên địa bàn huyện.

đ) Rà soát, điều chỉnh quy mô diện tích, vị trí đất vùng phụ cận các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn để thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.

e) Rà soát, điều chỉnh quy mô diện tích, vị trí đất thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

g) Xác định các khu vực khai thác sử dụng đất bãi bồi ven biển, ven các đảo và quần đảo, khu lấn biển (nếu có).

h) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn huyện và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

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

a) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực;

c) Đánh tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng;

đ) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc;

e) Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

4. Rà soát, xác định bổ sung các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

a) Các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

b) Các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, gồm:

a) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (tổng thể toàn huyện);

b) Bản đồ chi tiết các khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã (trên nền BĐ hiện trạng sử dụng đất cấp xã).

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo, bản đồ sau hội thảo.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3: Xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn thiện hệ thống bảng biểu số liệu và bản đồ

1. Xây dựng báo cáo thuyết minh.

2. Hoàn thiện hệ thống bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ.

3. Hoàn thiện hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

4. Hội thảo; chỉnh sửa, hoàn thiện báo cáo thuyết minh, bảng, biểu số liệu, sơ đồ, biểu đồ, hệ thống bản đồ sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

Hạng mục 4: Lấy ý kiến nhân dân, thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

1. Lấy ý kiến góp ý của nhân dân về phương án điều chỉnh quy hoạch sử

dụng đất:

a) Chuẩn bị hồ sơ lấy ý kiến, gồm:

- Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b) Công khai thông tin về nội dung của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện; niêm yết các nội dung trong phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất có liên quan tại Ủy ban nhân dân cấp xã; tổ chức hội thảo, hội nghị để lấy ý kiến.

c) Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và công khai trên cổng thông tin điện tử theo quy định;

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất sau khi lấy ý kiến góp ý của nhân dân.

2. Dự thảo các văn bản trình duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

3. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

4. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau báo cáo.

5. Thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

(thực hiện theo Mục 5 Hạng mục 5 Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện)

6. Trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

(thực hiện theo Mục 6 Hạng mục 5 Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện)

7. Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, trình UBND tỉnh phê duyệt.

(thực hiện theo Mục 7 Hạng mục 5 Quy trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện)

8. Thực hiện công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi được phê duyệt.

9. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 4.

10. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.3.3. Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện gồm 03 hạng mục sau:

- (1) Thu thập các thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;
- (2) Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;
- (3) Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

Nội dung chi tiết của quy trình như sau:

Hạng mục 1: Thu thập các thông tin, tài liệu; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước

1. Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

a) Thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất.

b) Thu thập các thông tin, tài liệu về nhu cầu sử dụng đất, các công trình dự án sẽ thực hiện trong năm kế hoạch do các ngành, lĩnh vực và Ủy ban nhân dân cấp xã xác định và đề xuất:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản đến các phòng, ban và Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất (kèm theo mẫu báo cáo, mẫu bảng biểu).

- Các phòng, ban xác định nhu cầu sử dụng đất, các công trình dự án sẽ thực hiện trong năm kế hoạch theo từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Ủy ban nhân dân cấp xã xác định nhu cầu sử dụng đất, các công trình dự án sẽ thực hiện trong năm kế hoạch trên cơ sở tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, các nhân đăng ký.

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

c) Phân tích, đánh giá các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước.

3. Xây dựng báo cáo chuyên đề.

4. Hội thảo và chỉnh sửa báo cáo chuyên đề sau hội thảo.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2: Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

a) *Chỉ tiêu sử dụng đất, công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết;*

b) *Nhu cầu sử dụng đất, công trình, dự án phát sinh mới.*

2. Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực (cấp huyện, cấp xã) trên địa bàn huyện trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã gồm:

a) *Chỉ tiêu sử dụng đất, công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết và phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp huyện;*

b) *Nhu cầu sử dụng đất, công trình, dự án phát sinh mới của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở tổng hợp từ đơn đăng ký của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.*

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

4. Xác định quy mô diện tích, địa điểm các loại đất cần chuyển mục đích trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

5. Xác định quy mô diện tích, địa điểm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

6. Xác định quy mô diện tích, địa điểm các khu vực cần thu hồi đất trong năm kế hoạch để thực hiện các công trình, dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bao gồm:

a) *Các công trình, dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; các công trình, dự án để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và có văn bản về **chủ trương** ghi vốn của cơ quan có thẩm quyền (hoặc đã được ghi vốn) để thực hiện trong năm kế hoạch;*

b) *Các công trình, dự án để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận và có văn bản về **chủ trương** ghi vốn của cơ quan có thẩm quyền (hoặc đã được ghi vốn) để thực hiện trong năm kế hoạch đối với các dự án thực hiện bằng ngân sách nhà nước; có văn bản về chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền đối với các công trình, dự án không sử dụng ngân sách nhà nước; có đơn đăng ký nhu cầu sử dụng đất cam kết thực hiện trong năm kế hoạch đối với nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.*

c) *Vùng phụ cận dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh trong năm kế hoạch đã có chủ trương*

bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Xác định quy mô diện tích, địa điểm các khu vực dự kiến cho phép nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất.

8. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

10. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

11. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, gồm:

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (tổng thể toàn huyện);

b) Bản đồ chi tiết (trích lục từ bản đồ địa chính) các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch theo từng đơn vị hành chính cấp xã.

12. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

13. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

14. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu kế hoạch sử dụng đất để trình duyệt.

15. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

Hạng mục 3: Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai

1. **Tổ chức việc thẩm định kế hoạch sử dụng đất hàng năm.**

a) Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ, tài liệu Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định:

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ trong trường hợp hồ sơ không hợp lệ).

b) Tổ chức thẩm định:

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý

kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất mà phải được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận theo quy định của pháp luật đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

d) Chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu sau thẩm định; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện:

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

- Căn cứ vào hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện xong trước ngày 31 tháng 12 (trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện theo đúng quy định).

2. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

3. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 3.

4. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.1.3.4. Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Quy trình điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện gồm 02 hạng mục sau:

(1) Thu thập các thông tin, tài liệu; điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

(2) Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai.

Nội dung chi tiết của quy trình như sau:

Hạng mục 1: Thu thập các thông tin, tài liệu; điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Thu thập các thông tin, tài liệu về điều chỉnh, bổ sung các công trình, dự án trong năm lập kế hoạch.

- a) Các công trình, dự án cấp quốc gia, cấp tỉnh cần điều chỉnh, bổ sung;
 - b) Các công trình, dự án của các ngành, lĩnh vực (các phòng, ban) cần điều chỉnh, bổ sung;
 - c) Các công trình, dự án của Ủy ban nhân dân cấp xã cần điều chỉnh, bổ sung.
2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất đến thời điểm điều chỉnh.
3. Rà soát điều chỉnh, bổ sung các công trình, dự án kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.
- a) Các công trình, dự án cấp quốc gia, cấp tỉnh;
 - b) Các công trình, dự án cấp huyện (do các phòng, ban trong huyện đề xuất);
 - c) Các công trình, dự án cấp xã (do Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất).
4. Rà soát điều chỉnh, bổ sung diện tích, địa điểm các vùng phụ cận dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đầu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh.
5. Rà soát điều chỉnh, bổ sung quy mô diện tích, địa điểm các khu vực dự kiến cho phép nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện công trình, dự án sản xuất, kinh doanh trong năm kế hoạch trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người sử dụng đất.
6. Rà soát điều chỉnh, bổ sung các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất.
7. Rà soát điều chỉnh, bổ sung các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.
8. Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.
9. Lập bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, gồm:
- a) Bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (tổng thể toàn huyện);
 - b) Rà soát điều chỉnh, bổ sung bản đồ chi tiết (trích lục từ bản đồ địa chính) các khu vực chuyển mục đích sử dụng đất cần điều chỉnh, bổ sung theo từng đơn vị hành chính cấp xã.
10. Xây dựng báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm.
11. Nhân sao hồ sơ, tài liệu phục vụ trình duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

12. Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện; chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất để trình duyệt.

13. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 1.

Hạng mục 2: Thẩm định, phê duyệt và công bố công khai

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định theo quy trình rút gọn điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ, tài liệu hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi lấy ý kiến các sở ngành có liên quan (hoặc Hội đồng thẩm định); trên cơ sở đó, tổng hợp, phát hành thông báo thẩm định gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện).

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, tài liệu điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm sau thẩm định gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

4. Công bố công khai các nội dung điều chỉnh trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

5. Đánh giá, nghiệm thu Hạng mục 2.

6. Giao nộp sản phẩm Dự án.

6.2. PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở điều tra, đánh giá thực tế về các phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ và nghiên cứu tư liệu, tài liệu trong và ngoài nước, nhóm nghiên cứu đã xây dựng 15 phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 2 nhóm: Nhóm các phương pháp về kỹ thuật có 11 phương pháp; Nhóm các phương pháp tham vấn có 04 phương pháp.

Nhóm các phương pháp kỹ thuật, gồm 12 phương pháp:

- ①. Phương pháp điều tra thu thập thông tin, tài liệu;
- ②. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp;
- ③. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu;
- ④. Phương pháp phối hợp toán kinh tế, dự báo và ứng dụng công nghệ tin học trong quy hoạch sử dụng đất.
- ⑤. Phương pháp định mức
- ⑥. Phương pháp ma trận;
- ⑦. Phương pháp so sánh tương đối;
- ⑧. Phương pháp Phân tích SWOT phân tích các điểm mạnh và điểm yếu, các cơ hội và nguy cơ)
- ⑨. Phương pháp mô hình toán đa chỉ tiêu
- ⑩. Phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy;
- ⑪. Phương pháp phân tích không gian GIS (chồng xếp bản đồ và hệ thống thông tin địa lý)

Nhóm các phương pháp tham vấn, gồm 04 phương pháp:

⑫) *Phương pháp chuyên gia (phán xét chuyên gia và đánh giá tổng hợp của các chuyên gia)*

⑬) *Phương pháp tham vấn qua internet*

⑭) *Phương pháp hội thảo*

⑮) *Phương pháp ban tư vấn.*

Chi tiết các phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo từng cấp hành chính như sau:

6.2.1. Nhóm các phương pháp về kỹ thuật

6.2.1.1. Phương pháp điều tra thu thập thông tin, tài liệu

a. Thu thập các thông tin, tài liệu thứ cấp:

Thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng môi trường, các thông tin, tài liệu của các cơ quan, tổ chức, các chương trình, dự án ... trong và ngoài nước đóng trên địa bàn);

b. Thu thập các số liệu sơ cấp:

- Phương pháp này được áp dụng nhằm điều tra khảo sát thực địa để thu thập các thông tin, tài liệu có liên quan.

- Tiến hành thực hiện: Tổ chức lực lượng khảo sát vị trí, hiện trạng và điều kiện cụ thể của dự án; đo đạc, lấy mẫu cần thiết hoặc xây dựng phiếu điều tra gửi các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan;

6.2.1.2. Phương pháp phỏng vấn trực tiếp

Phương pháp này được áp dụng trong rất nhiều lĩnh vực khác nhau trên thế giới nói chung và ở nước ta nói riêng khi cần lấy điều tra, khảo sát để ghi nhận các vấn đề liên quan đến cộng đồng. Đối tượng, nội dung và phạm vi khảo sát, phỏng vấn tùy thuộc vào mục đích cũng như điều kiện cụ thể.

Đối tượng được phỏng vấn thường là các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn lập quy hoạch sử dụng đất.

Nội dung phỏng vấn thường là điều kiện kinh tế, xã hội và môi trường, những vấn đề liên quan đến sử dụng đất hiện tại và tương lai.

6.2.1.3. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu

- Thống kê các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và môi trường nơi thực hiện dự án trên cơ sở các tài liệu, số liệu từ các nguồn khác nhau

- Xử lý số liệu thu thập được bằng các thuật toán xác suất thống kê trong các phần mềm chuyên dụng và phần mềm Excel.

Các số liệu thống kê được trình bày dưới dạng bảng biểu, biểu đồ hoặc đồ thị.

6.2.1.4. Phương pháp phối hợp toán kinh tế, dự báo và ứng dụng công

nghệ tin học trong quy hoạch sử dụng đất

Áp dụng các phương pháp toán kinh tế, và dự báo trong quy hoạch đất là quá trình sáng tạo phức tạp. Việc áp dụng một cách máy móc các mô hình toán kinh tế chung có thể làm đơn giản hóa hoặc xóa bỏ tính đặc thù của bài toán, đặc biệt khi thiếu các mô hình tương ứng, phù hợp với quy hoạch đất. Với chức năng đa dạng của đất, việc dự báo sử dụng đất trở thành hệ thống lượng chất phức tạp mang tính chất xác suất.

Dự báo sử dụng đất luôn chịu sự ảnh hưởng của hai nhóm yếu tố.

- *Nhóm nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội*: bao gồm việc sản xuất lương thực, thực phẩm; sản xuất nguyên liệu cho công nghiệp; phân bố công nghiệp, xây dựng, giao thông liên lạc, các đô thị, các khu dân cư nông thôn, khu nghỉ ngơi, quốc phòng, an ninh, rừng ...;

- *Tiến bộ khoa học kỹ thuật*: gồm kỹ thuật canh tác, làm đất, tưới tiêu, các phương pháp hàng hóa, vật lý và sinh học về cải tạo đất, các biện pháp nông, lâm, thủy, chống xói mòn... quy tụ trong một hệ thống tổ chức lãnh thổ thống nhất.

Dự báo sử dụng đất có thể thực hiện theo trình tự: Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; Dự báo tiềm năng và khả năng cải tạo đất; Cân đối nhu cầu sử dụng đất trong tương lai. Bảng cân đối nhu cầu sử dụng đất được thiết lập ở bước cuối của dự báo nhằm tìm ra mô hình toán với hàm mục tiêu tối ưu, trong đó đề cập đầy đủ nhất nhu cầu của con người, những khả năng có hạn, tiến bộ khoa học kỹ thuật, tiềm năng của đất cũng như sự đòi hỏi khôi phục độ màu mỡ của đất và yêu cầu bảo vệ thiên nhiên.

Trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất các cấp, việc ứng dụng công nghệ tin học và kỹ thuật tiên tiến như hệ thống thông tin địa lý (GIS) là cần thiết. Công nghệ tin học cho phép tạo những thay đổi và bước ngoặt quan trọng trong quá trình xây dựng các loại bản đồ phục vụ quy hoạch; Hỗ trợ trong việc lập và hiệu chỉnh các phương án quy hoạch sử dụng đất. Công nghệ GIS giúp cho công tác quản lý lưu trữ và hệ thống hoá mọi thông tin cần thiết về các loại bản đồ trên máy tính trong một thời gian dài, tạo khả năng bổ sung, cập nhật thường xuyên và tra cứu dễ dàng phục vụ tốt theo yêu cầu của công việc.

6.2.1.5. Phương pháp định mức

Phương pháp này nhằm tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, các lĩnh vực trong nền kinh tế quốc dân. Định mức sử dụng đất đòi hỏi vừa phù hợp với tình hình thực tế, vừa đáp ứng được nhu cầu phát triển trong tương lai của các ngành.

Tuỳ theo điều kiện của từng địa bàn nghiên cứu (*đặc biệt là quỹ đất đai*) để tính toán nhu cầu sử dụng đất cho các ngành phù hợp ở mức tối đa hoặc tối thiểu. Tuy nhiên, cũng có thể do tính chất đặc biệt của một số công trình mà có thể bố trí quy mô diện tích cho quá lớn, hoặc quá nhỏ để phù hợp yêu cầu

phát triển kinh tế - xã hội.

6.2.1.6. Phương pháp ma trận

Đây là một phương pháp quan trọng để đánh giá các tác động và các đối tượng bị tác động. Ma trận tương tự như bảng liệt kê, trong đó thông tin được sắp xếp theo loại bảng. Ma trận được sử dụng để ước tính ở mức độ nào đó các hoạt động phát triển đã gây tác động đến một nguồn (yếu tố) nào đó ở dạng trực tiếp, gián tiếp hoặc tích lũy. Có thể lượng hóa các tác động này bằng ma trận để thấy được bản chất của các yếu tố như thời gian tác động, tần suất và phạm vi tác động, và có thể sử dụng ma trận lượng hóa để xếp loại các tác động. Việc thành lập ma trận lượng hóa phải dựa vào ý kiến của các chuyên gia có kinh nghiệm để lượng hóa cho từng tác động môi trường thông qua điểm số tác động. Lượng hóa đánh giá một tác động mang tính chủ quan. Vì vậy, điều quan trọng nhất là phải giải thích được tính hợp lý của việc thừa nhận tiêu chí đánh giá bằng điểm.

Một ma trận đơn giản có thể giúp cho việc xác định các tác động khác nhau của một hoạt động phát triển đơn lẻ. Ma trận phức tạp hơn có thể chỉ ra các tác động tích lũy của một loạt các dự án đến các vấn đề và mục tiêu môi trường khác nhau.

Ma trận cơ bản có thể đánh dấu các tác động hoặc các mối quan hệ bằng các biểu tượng đơn giản. Ma trận chi tiết hơn sử dụng các đặc trưng, các điểm số, các màu khác nhau hoặc bằng cách mô tả khái quát về bản chất, quy mô, tầm quan trọng và độ dài thời gian hoặc xác suất xảy ra hoặc khả năng đảo ngược của các tác động.

Thông tin trình bày trong ma trận phải dễ dàng cho việc kiểm tra làm rõ, kèm theo ma trận phải có lời giải thích về bản chất của các tác động cụ thể.

Ưu điểm của phương pháp ma trận là giúp cho việc xác định một cách có hệ thống các tác động hoặc các mối quan hệ; có thể dễ dàng để trình bày kết quả của các đánh giá định lượng và định tính. Tuy nhiên phương pháp này cũng có những nhược điểm, như: không thể hiện được các khía cạnh về không gian, các vấn đề mang tính địa phương theo lãnh thổ; thúc ép người sử dụng phải xem xét đến nhiều mối tác động tiềm tàng, điều đó có thể chỉ hướng sự chú ý đến những tác động nhỏ.

6.2.1.7. Phương pháp so sánh tương đối

So sánh tương đối là phương pháp đơn giản nhất. Để thực hiện phương pháp này cần thu thập đầy đủ các tiêu chuẩn có liên quan. Các phương án thay đổi cơ cấu sử dụng đất cần phải được so sánh với tiêu chuẩn để lựa chọn. Trong quá trình thực hiện phương pháp so sánh tương đối cần xác định được các ngưỡng tối đa và tối thiểu cho phép; chỉ tiêu được lựa chọn chỉ nằm trong ngưỡng cho phép.

6.2.1.8. Phương pháp SWOT (phân tích các điểm mạnh và điểm yếu, các cơ hội và nguy cơ)

Phân tích SWOT được sử dụng như một phần của việc dự báo tình trạng hiện tại. Nó làm sáng tỏ các vấn đề bên trong (điểm mạnh và điểm yếu) và các vấn đề bên ngoài (cơ hội và nguy cơ) cần phải được xem xét trong quá trình xây dựng quy hoạch sử dụng đất.

Sự logic của một phân tích SWOT được trình bày trong bảng sau:

Nhân tố	Nhân tố tích cực	Nhân tố tiêu cực
Nhân tố bên trong	Điểm mạnh	Điểm yếu
Nhân tố bên ngoài	Cơ hội	Nguy cơ

SWOT được áp dụng trong những trường hợp cụ thể, gồm những bước sau:

Bước 1. Lập danh mục các nhân tố bên trong. Liệt kê tất cả các điểm mạnh, các điểm yếu hiện có. Cần phải hiện thực nhưng cũng phải tránh tình trạng quá bị khiếm tốn.

Bước 2. Lập danh mục các nhân tố bên ngoài. Liệt kê tất cả các cơ hội có thể có trong tương lai và các nguy cơ có thể xảy ra trong tương lai.

Bước 3. Rà soát lại các phân tích SWOT: Khi việc phân tích đã hoàn tất, một bộ hồ sơ về SWOT có thể được tạo lập và sử dụng để làm cơ sở cho việc đề ra mục tiêu, xây dựng và thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Phân tích SWOT là một công cụ hữu ích áp dụng trong các cuộc thảo luận, phương pháp này có hiệu quả hơn nếu huy động được các bên liên quan có những quan điểm khác nhau.

Ưu điểm của Phương pháp SWOT là giảm được số lượng và đơn giản hoá được quá trình xem xét tổng quan các vấn đề cần cân nhắc trong quá trình xây dựng quy hoạch sử dụng đất; là công cụ hữu ích để thu nhận các quan điểm khác nhau về tình trạng hiện tại và có thể được sử dụng rất tốt trong các quá trình có sự tham gia của bên khác nhau; nhu cầu về số liệu nhỏ; nhu cầu về chi phí và thời gian nhỏ; khả năng xử lý những vấn đề từ mức trung bình đến mức cao; tính minh bạch cao. Tuy nhiên, phương pháp này có các nhược điểm, như: SWOT có xu hướng làm đơn giản hoá tình hình quá mức; việc phân tích tình hình bên trong đang xảy ra thông qua việc trình bày đơn giản các điểm mạnh và điểm yếu sẽ không giải thích được tại sao những điểm mạnh và điểm yếu này lại xảy ra và liệu có mối liên kết nào giữa chúng hay không; việc phân loại các nhân tố bên ngoài như là các cơ hội hay nguy cơ bằng cảm tính, cùng một vấn đề có thể được coi như là điểm mạnh và cũng có thể là điểm yếu.

6.2.1.9. Phương pháp mô hình toán đa chỉ tiêu

Các nghiên cứu trên thế giới và ở Việt Nam đã nghiên cứu và sử dụng các phương pháp thực hiện mô hình hóa chủ yếu sau:

- Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu trong môi trường rõ: thường sử dụng các kỹ thuật AHP-IDM và ANP-GDM;
- Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu trong môi trường mờ: thường sử dụng các kỹ thuật FAHP và FANP.

1. Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu trong môi trường rõ

Vào những năm đầu thập niên 1970, Thomas L. Saaty phát triển phương pháp ra quyết định được biết như là quy trình phân tích thứ bậc để giúp xử lý các vấn đề ra quyết định đa tiêu chuẩn phức tạp. Kỹ thuật AHP cho phép người ra quyết định tập hợp được kiến thức của các chuyên gia về vấn đề của họ, kết hợp được các dữ liệu khách quan và chủ quan trong một khuôn khổ thứ bậc logic. Trên hết là AHP cung cấp cho người ra quyết định một cách tiếp cận trực giác, theo sự phán đoán thông thường để đánh giá sự quan trọng của mỗi thành phần thông qua quá trình so sánh cặp.

AHP kết hợp được cả hai mặt tư duy của con người: cả về định tính và định lượng. Định tính qua sự sắp xếp thứ bậc và định lượng qua sự mô tả các đánh giá và sự ưa thích qua các con số có thể dùng để mô tả nhận định của con người về cả các vấn đề vô hình lẫn vật lý hữu hình, nó có thể dùng mô tả cảm xúc, trực giác đánh giá của con người. Ngày nay, AHP được sử dụng rất phổ biến trong các lĩnh vực quản lý tài nguyên đất đai, thương mại,... AHP dựa vào 3 nguyên tắc: (i) Phân tích vấn đề ra quyết định (thiết lập thứ bậc), (ii) Đánh giá so sánh các thành phần, (iii). Tổng hợp các độ ưu tiên.

AHP có thể giúp đỡ chúng ta đánh giá kế hoạch một cách khách quan lẫn chủ quan, cung cấp một cơ chế hữu ích cho kiểm tra lựa chọn và đánh giá có tính bền chặt hay không, như vậy mới giảm thiểu sai lầm khi ra quyết định, thực hiện kế hoạch. Thực vậy, khi thực hiện một vấn đề có nhiều biến quyết định, chúng ta không thể dựa vào một biến để quyết định được vấn đề. AHP tách toàn bộ vấn đề để giải quyết thành nhiều bảng đánh giá khác nhau thông qua sự quan trọng của nó với mục tiêu cần thực hiện. Như vậy AHP giúp chúng ta có thể xác định chính xác các nhân tố ảnh hưởng đến vấn đề nghiên cứu như thế nào, từ đó giúp ta nhận định rõ vấn đề nghiên cứu và tầm quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng như thế nào đến vấn đề chúng ta đặt ra.

Quy trình thực hiện thực hiện mô hình toán phân tích đa chỉ tiêu bằng kỹ thuật AHP như sau:

Bước 1: Phân các chỉ tiêu theo hệ thống phân cấp

Cấp 1 là mục tiêu cần phân tích, cấp 2 là các nhóm các chỉ tiêu và có thể thêm một vài cấp chỉ tiêu phụ, cấp cuối cùng là các các phương án lựa chọn.

Bước 2: Tạo ma trận so sánh cặp giữa mỗi chỉ tiêu

Xin ý kiến chuyên gia về mức độ quan trọng của từng cặp chỉ tiêu và điền vào ma trận so sánh cặp. Đối với ma trận này cần chú ý các vấn đề sau:

- Thứ nhất: Đây là ma trận phụ thuộc vào ý kiến chủ quan của người ra quyết định. Ví dụ chỉ tiêu X_1 quan trọng hơn chỉ tiêu X_2 nhưng giá trị quan trọng gấp bao nhiêu lần thì có thể tùy từng người.

- Thứ hai: Cần phải xem xét đến tính nhất quán của dữ liệu. Tức là nếu chỉ tiêu X_1 quan trọng gấp 2 lần chỉ tiêu X_2 , chỉ tiêu X_2 quan trọng gấp 3 lần chỉ tiêu X_3 thì về toán học, chỉ tiêu X_1 sẽ quan trọng gấp 6 lần chỉ tiêu X_3 . Tuy nhiên, ý kiến chuyên gia trong thực tế sẽ không phải như vậy do họ không bao quát được tính logic của ma trận so sánh (và cũng không nên cố gắng bao quát nhằm đảm bảo tính khách quan của đánh giá).

Kết quả so sánh (cho mỗi cặp chỉ tiêu) được biểu thị bằng các giá trị số nguyên nằm trong khoảng 1 (giá trị bằng nhau) - 9 (rất khác nhau), giá trị lớn hơn có nghĩa là các chỉ tiêu lựa chọn được xem là quan trọng hơn so với các chỉ tiêu khác được so sánh.

Bước 3: Chuẩn hóa ma trận so sánh cặp và tính trọng số cho từng chỉ tiêu

Chuẩn hoá ma trận mức độ quan trọng của các chỉ tiêu bằng cách lấy giá trị của mỗi ô trong một cột chia cho giá trị tổng của cột đó.

Tính giá trị trung bình của từng dòng trong ma trận cho ra trọng số tương ứng của từng chỉ tiêu.

Bước 4: Kiểm tra tính nhất quán

Theo Saaty, ta có thể sử dụng tỷ số nhất quán của dữ liệu (Consistency Ratio - CR). Tỷ số này so sánh mức độ nhất quán với tính khách quan (ngẫu nhiên) của dữ liệu:

$CR = \frac{CI}{RI}$ (1.1)	$CI = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1}$ (1.2)
CI: Chỉ số nhất quán (Consistency Index)	λ_{max} : Giá trị đặc trưng của ma trận $\lambda_{max} = \frac{1}{n} \times \left(\frac{\sum_{i=1}^n w_{1n}}{w_{11}} + \frac{\sum_{i=1}^n w_{2n}}{w_{22}} + \frac{\sum_{i=1}^n w_{3n}}{w_{33}} + \dots + \frac{\sum_{i=1}^n w_{nn}}{w_{nn}} \right)$ (1.3)
RI: chỉ số ngẫu nhiên (Random Index)	n: số chỉ tiêu

Giá trị RI đã được Saaty đưa ra dựa trên kết quả thử nghiệm nhiều lần của mình. Nếu giá trị tỷ số nhất quán $CR < 0.1$ là chấp nhận được, nếu lớn hơn đòi hỏi người ra quyết định thu giảm sự không đồng nhất bằng cách thay đổi giá trị mức độ quan trọng giữa các cặp chỉ tiêu.

2. Phương pháp phân tích đa chỉ tiêu trong môi trường mờ

a) Lý thuyết tập mờ

Trong cuộc sống, con người truyền thông tin cho nhau chủ yếu bằng ngôn

ngữ tự nhiên. Mặc dù ngôn ngữ tự nhiên thường đa nghĩa, không chính xác, và không đầy đủ, nhưng nó vẫn là phương tiện truyền thông tin mạnh mẽ và thông dụng nhất giữa con người với nhau. Vượt qua tất cả các hạn chế đó của ngôn ngữ tự nhiên (thiếu chính xác, không rõ ràng - vagueness), con người thường hiểu đúng và ít khi hiểu sai những điều mà người khác muốn nói với mình. Đây là điều mà máy móc nói chung và máy tính nói riêng không thể thực hiện được một cách hoàn hảo. Tham vọng của các nhà toán học, logic học và công nghệ thông tin là muốn xây dựng cho máy móc khả năng suy diễn và xử lý thông tin, tức là có khả năng hoạt động như bộ óc của con người để chúng có thể nhận những mệnh lệnh của con người thông qua ngôn ngữ tự nhiên và thực thi những nhiệm vụ đó. Như vậy, vấn đề đặt ra ở đây là làm thế nào để máy tính có thể hiểu và xử lý được những tri thức diễn đạt bằng ngôn ngữ tự nhiên. Để đạt được điều này, trước hết người ta cần phải xây dựng một lý thuyết logic toán cho phép mô tả chính xác ý nghĩa của các mệnh đề không rõ ràng, đa nghĩa.

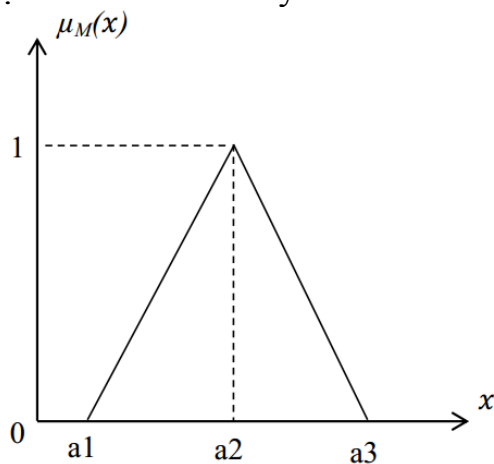
Logic toán học cổ điển nghiên cứu các phép suy luận với các mệnh đề có giá trị chân lý (đúng/sai) rõ ràng. Tuy nhiên, trong thực tế, có nhiều mệnh đề chứa những thông tin không rõ ràng, không chính xác. Thực tế cũng cho thấy khái niệm mờ luôn tồn tại, hiện hữu trong các bài toán ứng dụng, trong cách suy luận của con người. Ví dụ như trẻ, rất-trẻ, hơi-già,... Hơn nữa, trong B. Russel đã viết: “Tất cả logic cổ điển luôn giả sử rằng các đối tượng được sử dụng là rõ ràng. Vì thế nó không thể ứng dụng tốt trong cuộc sống trên Trái đất này...”. Như vậy, rất cần một tiếp cận nghiên cứu mới so với logic cổ điển. Lý thuyết tập mờ được tác giả Zadeh giới thiệu năm 1965 nhằm giải quyết những vấn đề có tính chất không chắc chắn do sự thiếu chính xác hoặc thiếu rõ ràng. Phát minh này của Zadeh đã cho phép con người có thể lượng hóa giá trị các mệnh đề mờ, nhờ đó truyền đạt một số thông tin cho máy móc qua ngôn ngữ tự nhiên, và chúng có thể “hiểu” khá chính xác nội dung của những thông tin đó. Đây là một bước tiến có tính đột phá trong việc phiên dịch hay lượng hóa những mệnh đề của ngôn ngữ tự nhiên, có chứa những thông tin không chính xác và không đầy đủ, (các thông tin “mờ”) sang các ngôn ngữ hình thức, ngôn ngữ lập trình. Ứng dụng của lý thuyết tập mờ có thể tìm thấy ở nhiều lĩnh vực khác nhau như trí tuệ nhân tạo, khoa học máy tính, y học, lý thuyết ra quyết định,... Khái niệm “Tập hợp mờ” (Fuzzy Set) là sự mở rộng của khái niệm tập hợp cổ điển, nhằm đáp ứng nhu cầu biểu diễn những tri thức không chính xác. Trong lý thuyết tập hợp cổ điển (Crisp set), quan hệ thành viên của các phần tử đối với một tập hợp được đánh giá theo kiểu nhị phân một cách rõ ràng: mỗi phần tử của vũ trụ tham chiếu X là chắc chắn thuộc tập M hoặc chắc chắn không thuộc tập M . Như vậy, để xem một phần tử có là thành viên của tập M hay không, ta gán cho phần tử đó giá trị 1 nếu phần tử đó chắc chắn thuộc M , và giá trị 0 nếu nó không thuộc về tập M , tức là ta có thể xây dựng một hàm thành viên để đánh giá một phần tử có thuộc tập M hay không:

$$\forall x \in X, \mu_M(x) = \begin{cases} 1 & \text{nếu } x \in M \\ 0 & \text{nếu } x \notin M \end{cases} \quad (1.4)$$

Ngược lại, lý thuyết tập mờ cho phép đánh giá nhiều mức độ khác nhau về khả năng một phần tử có thể thuộc về một tập hợp. Tập mờ có thể được định nghĩa như sau: Xét X là tập hợp gồm các phần tử. Tập mờ là một tập hợp được biểu diễn dưới dạng một hàm thành viên $\mu_M(x)$ thể hiện khả năng đề thuộc vào tập M . Giá trị biểu diễn mức độ thành viên của một phần tử nằm trong khoảng từ 0 tới 1. Nếu $\mu_M(x)=0$ có nghĩa phần tử hoàn toàn không thuộc tập M và ngược lại nếu $\mu_M(x)=1$ có nghĩa phần tử hoàn toàn thuộc tập M . Khái niệm số mờ (fuzzy number) được Zadeh đề xuất (1965) để diễn tả một đại lượng mà giá trị của nó không thể đo lường được chính xác. Có rất nhiều dạng số mờ đã được đưa ra, nhưng dạng số mờ tam giác (triangle fuzzy number) thường được dùng phổ biến nhất. Số mờ dạng tam giác được biểu diễn bằng một bộ 3 số thực (a_1, a_2, a_3) và được biểu diễn thông qua hàm thành viên như sau:

$$\mu_M(x) = \begin{cases} 0 & x < a_1 \\ \frac{x-a_1}{a_2-a_1} & a_1 \leq x \leq a_2 \\ \frac{a_3-x}{a_3-a_2} & a_2 \leq x \leq a_3 \\ 0 & x > a_3 \end{cases} \quad (1.5)$$

Số mờ dạng tam giác và hàm thành viên của nó có thể được biểu diễn bằng đồ thị như hình dưới đây:



Đồ thị số mờ dạng tam giác (a_1, a_2, a_3)

b) Kỹ thuật FAHP

FAHP sử dụng một khoảng giá trị để thể hiện sự không chắc chắn của người ra quyết định. Người ra quyết định (DM) tự do lựa chọn một khoảng giá trị phản ánh sự tự tin của mình. Ngoài ra, DM có thể thể hiện thái độ của mình một cách chung chung là lạc quan, bi quan hoặc trung bình và chúng được thể hiện thông qua các khoảng giá trị tương ứng: cao, thấp, trung bình. Ý kiến của chuyên gia được gọi là biến ngôn ngữ.

- Biến ngôn ngữ và giá trị mờ của biến ngôn ngữ trong so sánh cặp

Mối quan hệ giữa các biến ngôn ngữ mô tả mức độ quan trọng giữa 2 tiêu

chí (giá trị so sánh rõ, Saaty -1980) với giá trị mờ của biến ngôn ngữ (các số mờ tam giác) trong so sánh cặp thể hiện như bảng sau.

Bảng 6.1. Biến ngôn ngữ và giá trị mờ của biến ngôn ngữ trong so sánh cặp

Giá trị so sánh rõ (Saaty, 1980)	Biến ngôn ngữ	Số mờ tam giác (l,m,u)	Số mờ tam giác nghịch đảo (1/u, 1/m, 1/l)
1	Chỉ bằng nhau (just equal)	(1,1,1)	(1,1,1)
	Quan trọng bằng nhau (equal importance)	(1,1,2)	(1/2,1,1)
3	Quan trọng yếu (weak importance)	(2, 3, 4)	(1/4,1/3,1/2)
5	Quan trọng mạnh (essential or strong importance)	(4,5,6)	(1/6,1/5,1/4)
7	Quan trọng rất mạnh (very strong importance)	(6, 7, 8)	(1/8,1/7,1/6)
9	Vô cùng quan trọng (extremely preferred)	(8, 9, 9)	(1/9,1/8,1/8)
2,4,6,8	Mức độ trung gian giữa các mức trên	(x-1, x, x+1); x=2,4,6,8.	(1/(x+1), 1/x, 1/(x-1)); x=2,4,6,8.

Giả sử có tập đối tượng $X = \{x_1, x_2, \dots, x_n\}$ và tập mục tiêu $G = \{g_1, g_2, \dots, g_3\}$. Theo phương pháp phân tích mở rộng của Chang

M_{gi}^j ($i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m$) là số mờ tam giác thể hiện mức độ ảnh hưởng của đối tượng x_i với mục tiêu g_j .

Số mờ $a_{ijk} = (l_{ijk}, m_{ijk}, u_{ijk})$ là kết quả đánh giá mờ của chuyên gia k về mức độ ảnh hưởng của đối tượng x_i với mục tiêu g_i . Với $l_{ijk} \leq m_{ijk} \leq u_{ijk}$ và $l_{ijk}, m_{ijk}, u_{ijk} \in [1/9, 1] \cup [1, 9]$.

Tổng hợp kết quả đánh giá của k chuyên gia [3, 13]

$$\tilde{A}_{ij} = (L_{ij}, M_{ij}, U_{ij}) \quad (9) \text{ với } L_{ij} = \min(l_{ijk}) \quad (1.6)$$

$$M_{ij} = (\prod_{k=1}^n m_{ijk})^{1/n} \quad (11), U_{ijk} = \max(u_{ijk}) \quad (1.7)$$

- Sau khi có ma trận đánh giá tổng hợp mờ của k chuyên gia \tilde{A}_{ij} sử dụng thuật toán FAHP của Chang (1996) và được chi tiết bởi Kahramam (2008) để tính trọng số các tiêu chuẩn, bao gồm các bước sau:

* *Bước 1:* Tổng hợp mức độ ảnh hưởng mờ của đối tượng i

$$S_i = \sum_{j=1}^m M_{gi}^j \otimes [\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m M_{gi}^j]^{-1} \quad (1.8)$$

Trong đó

$$\sum_{j=1}^m M_{gi}^j = (\sum_{j=1}^m l_j, \sum_{j=1}^m m_j, \sum_{j=1}^m u_j) \tag{1.9}$$

$$\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m M_{gi}^j = (\sum_{i=1}^n l_i, \sum_{i=1}^n m_i, \sum_{i=1}^n u_i) \tag{1.10}$$

Nghịch đảo số mờ (15)

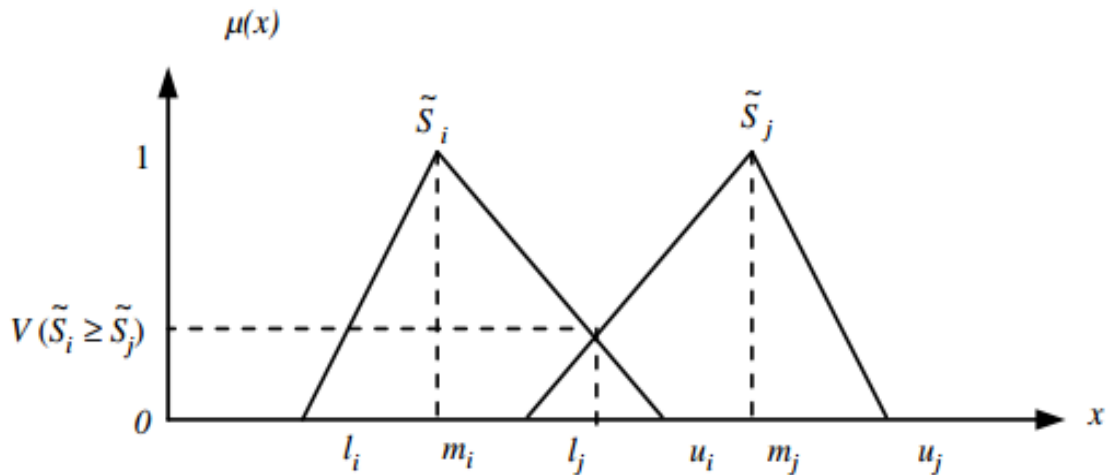
$$[\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m M_{gi}^j]^{-1} = (\frac{1}{\sum_{i=1}^n u_i}, \frac{1}{\sum_{i=1}^n m_i}, \frac{1}{\sum_{i=1}^n l_i}) \tag{1.11}$$

* *Bước 2:* So sánh cặp số mờ $M_2 = (l_2, m_2, u_2) \geq M_1 = (l_1, m_1, u_1)$ được xác định như sau:

$$V(M_2 \geq M_1) = \sup_{y \geq x} [\min(\mu_{M_1}(x), \mu_{M_2}(y))] \tag{1.12}$$

$$V(M_2 \geq M_1) = \text{hgt}(M_1 \cap M_2) = \mu_{M_2}(d) = \begin{cases} 1 & \text{if } m_2 \geq m_1 \\ 0 & \text{if } l_1 \geq u_2 \\ \text{else:} & \\ \frac{l_1 - u_2}{(m_2 - u_2) - (m_1 - l_1)} & \end{cases} \tag{1.13}$$

Trong đó d là độ cao của các hàm thuộc μ_{M_1}, μ_{M_2} của hai số mờ M_1 và M_2 . Khi so sánh hai số mờ M_1 và M_2 thì so sánh cả $V(M_2 \geq M_1), V(M_2 \leq M_1)$.



Hình 6.1. So sánh cặp số mờ

* *Bước 3:* So sánh số mờ M với k số mờ khác

$$V(M \geq M_1, M_2, \dots, M_k) = V[(M \geq M_1) \text{ and } (M \geq M_1) \text{ and } \dots \text{ and } (M \geq M_k)] = \min V(M \geq M_i), i = 1, 2, 3, \dots, k \tag{19}$$

Đặt $d'(A_i) = \min V(S_i \geq S_k); i = 1, 2, 3, \dots, n; k = 1, 2, 3, \dots, n; i \neq k$

$$[W'] = [d'(A_1), d'(A_2), \dots, d'(A_n)]^T \tag{1.14}$$

Bước 4: Chuẩn hóa vector $[W']$ được vector trọng số $[W]$ cần tìm

$$[W] = [d(A_1), d(A_2), \dots, d(A_n)] \tag{21}$$
 là số rõ (nonfuzzy number).

c) Kỹ thuật FANP

ANP là dạng thức chung của AHP, cho phép phân tích các mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau giữa các yếu tố. Quy trình thực hiện phương pháp ANP như

sau:

Bước 1: Xác định các yếu tố của mạng lưới

Mục đích của bước này nhằm xác định các yếu tố tham gia vào quá trình phân tích mạng ANP. Một danh sách chi tiết các yếu tố có ảnh hưởng tới việc xác định vị trí của đối tượng QHSDĐ sẽ được xác định thông qua các hoạt động như tham khảo ý kiến của chuyên gia trong các lĩnh vực có liên quan đồng thời có thể tham khảo thêm các tài liệu, nghiên cứu trước đó. Khảo sát và phỏng vấn ngoài thực địa cũng có thể được áp dụng. Các yếu tố này phục vụ cho việc thu thập các dữ liệu đầu vào và cũng chính là các bản đồ xuất phát đầu tiên. Qua các chức năng phân tích không gian của GIS, chúng ta sẽ có các thông tin cần thiết hay là bản đồ chiết xuất.

Bước 2: Phân nhóm các yếu tố

Khi đã xác định được các yếu tố có tác động tới vấn đề nghiên cứu, bước tiếp theo, các yếu tố này sẽ được phân loại thành các nhóm riêng biệt. Mỗi nhóm sẽ chứa các yếu tố có chung các đặc điểm với nhau.

Bước 3: Phân tích các mối quan hệ trong mạng lưới

Các yếu tố sau khi được phân nhóm sẽ được phân tích và xác định mối quan hệ. Mối quan hệ có thể là giữa các yếu tố trong cùng một nhóm hoặc giữa các nhóm khác nhau. Các mối quan hệ được thể hiện bằng các đường liên kết. Có 2 loại liên kết gồm:

- Liên kết phụ thuộc ngoài: các yếu tố được đem ra so sánh nằm ở các nhóm khác nhau (đường liên kết là đường mũi tên thẳng);
- Liên kết phụ thuộc trong: các yếu tố được đem ra so sánh cùng nằm trong một nhóm (đường liên kết là đường mũi tên dạng vòng).

Bước 4: Tính toán mức độ ưu tiên giữa các yếu tố

Xác định mức độ ưu tiên cho các yếu tố là công đoạn rất quan trọng trong việc lựa chọn vị trí không gian cho các đối tượng QHSDĐ. Một phương án lựa chọn vị trí tối ưu cần đáp ứng rất nhiều các yếu tố khác nhau, nhưng không phải mức độ quan trọng của yếu tố nào cũng giống nhau. Đại đa số các trường hợp là khác nhau và cần phải xác định mức độ quan trọng tương đối của chúng. Các bảng ma trận sẽ được thiết lập với mục đích so sánh theo từng cặp các yếu tố nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của cặp yếu tố đó khi cùng tác động tới các yếu tố khác. Khi so sánh giữa 2 yếu tố với nhau, người ra quyết định sẽ thể hiện ý kiến của mình về tầm quan trọng của chúng so với yếu tố khác dưới dạng một phân số có giá trị từ $1/9 - 9$.

Tất cả các ma trận đều được xử lý trong phần mềm SuperDecisions và cho ra kết quả là các vector trọng số thể hiện mức độ ưu tiên của các yếu tố được so

sánh.

Bước 5: Tính toán mức độ ưu tiên giữa các nhóm

Tương tự bước 4, mức độ ảnh hưởng giữa các nhóm khi cùng tác động tới một nhóm khác cũng sẽ được xác định thông qua các bảng ma trận so sánh. Xử lý các ma trận này cho kết quả là các vector trọng số thể hiện mức độ ưu tiên của các nhóm được so sánh.

Bước 6: Xây dựng siêu ma trận

Các yếu tố ảnh hưởng không tồn tại độc lập mà có mối quan hệ tác động qua lại. Chính vì vậy, để xác định mức độ ưu tiên của từng yếu tố xung quanh các mối quan hệ này, các vector trọng số khi tính toán từ các ma trận so sánh ở bước 4 sẽ được sắp xếp lần lượt theo thư tự hàng và cột nhằm hình thành nên một siêu ma trận. Về bản chất, một siêu ma trận được cấu thành từ các ma trận con mà ở đó, mỗi ma trận con biểu diễn mối quan hệ giữa hai nhóm với nhau.

Bước 7: Tính toán siêu ma trận trọng số

Khi sử dụng phương pháp ANP, các yếu tố đều được phân tích và chia thành các nhóm khác nhau. Mỗi một nhóm sẽ có trọng số riêng để phản ánh mức độ ưu tiên của từng nhóm. Như vậy, từng yếu tố ảnh hưởng đều có trọng số riêng được tính ở bước 4 và trọng số chung của nhóm tính ở bước 5. Với mục đích phản ánh trọng số của từng nhóm vào từng yếu tố ảnh hưởng, siêu ma trận trọng số sẽ được xây dựng bằng cách nhân tương ứng từng phần tử trong siêu ma trận với ma trận nhóm ở bước 5.

Bước 8: Tính toán siêu ma trận giới hạn

Để có thể thu được kết quả là trọng số của từng yếu tố riêng biệt, tiến hành lũy thừa siêu ma trận trọng số đến khi nào ma trận này hội tụ. Khi siêu ma trận trọng số hội tụ, giá trị của từng cột trong ma trận sẽ bằng nhau và đây chính là trọng số cuối cùng của các yếu tố ảnh hưởng.

Kết quả cuối cùng khi thực hiện phương pháp phân tích đa chỉ tiêu ANP là bộ trọng số thể hiện mức độ ưu tiên giữa các yếu tố ảnh hưởng. Kết hợp với phương pháp mờ (FANP), một lớp raster giá trị hợp lý sẽ được tạo ra nhằm xác định các vị trí tiềm năng phù hợp với quy hoạch. FANP là sự kết hợp giữa phương pháp mờ (fuzzy) và phương pháp phân tích đa chỉ tiêu (ANP). Tuy nhiên, FANP có hai hướng tiếp cận khác nhau:

- *Hướng tiếp cận 1*: sử dụng phương pháp mờ trong phương pháp ANP. Hướng tiếp cận này thay vì sử dụng các phân số có giá trị từ $1/9 - 9$ thì sử dụng thang điểm mờ với khoảng giá trị từ $0 - 1$ để xác định mức độ ảnh hưởng của các cặp yếu tố. Với việc sử dụng thang điểm mờ khi đánh giá các yếu tố ảnh hưởng, phương pháp ANP trở nên phức tạp hơn rất nhiều.

- *Hướng tiếp cận 2*: sử dụng phương pháp mờ và phương pháp ANP tách biệt nhau. Hướng tiếp cận này sử dụng riêng biệt hai phương pháp trong đó ANP được sử dụng để xác định trọng số cho các yếu tố và phương pháp mờ dùng để phân khoảng và tính điểm cho các yếu tố. Hướng này giúp cho phương pháp ANP đơn giản và dễ sử dụng hơn.

Phân tích đa tiêu chí trợ giúp cho việc quản lý tính phức tạp trong quá trình ra quyết định bằng cách chuyển việc đánh giá sang hình thức cho điểm. Tất cả các cách tiếp cận của phân tích đa tiêu chí đều kết hợp các ý kiến phán xét thể hiện theo trọng số của các tiêu chí và theo cách đánh giá của mỗi phương án lựa chọn.

Các bước thông thường của phân tích đa tiêu chí như sau:

- *Xác định tiêu chí đánh giá*: Các tiêu chí phải được xác định sao cho có thể đo lường được những hệ quả chủ yếu của các phương án lựa chọn được đề xuất. Bộ các tiêu chí được đề xuất phải được xem xét một cách cẩn trọng để đảm bảo hoàn chỉnh, không có những tiêu chí thừa, các tiêu chí đều có thể đo lường được, các tiêu chí không có sự phụ thuộc lẫn nhau.

- *Phân tích tầm quan trọng tương ứng của các tiêu chí (trọng số)*: Hầu hết các kỹ thuật phân tích đa tiêu chí đòi hỏi phải xác định trọng số tương đối của mỗi tiêu chí trong việc ra quyết định. Các phương pháp xác định trọng số thay đổi khác nhau từ những kỹ thuật đơn giản đến những phương pháp phức tạp.

- *Phân tích việc thực hiện các phương án (cho điểm số)*: Phải xác định xem cái gì có thể làm cho việc thực hiện các phương án được tốt nhất hoặc kém nhất trong một bối cảnh cụ thể đặt ra. Sau đó, tiến hành cho điểm đối với mỗi phương án theo mỗi tiêu chí đánh giá đặt ra. Việc cho điểm có thể được làm theo 3 cách:

+ Các ý kiến phán xét của chuyên gia được cho điểm để chỉ dẫn cho việc thực hiện của mỗi phương án theo mỗi tiêu chí đánh giá đặt ra (ví dụ, thang điểm 0 - 100).

+ So sánh các phương án với nhau. Các phương pháp này thay đổi từ việc so sánh đơn giản các phương án với nhau cho đến việc so sánh phức tạp hơn.

+ Việc thực hiện các phương án được xác định trên cơ sở của mỗi đường cong tiêu chí cụ thể xác định sự tiến triển từng bước từ việc thực hiện kém nhất đến tốt nhất.

- *Nhân các trọng số và các điểm số đối với mỗi phương án và rút ra các điểm số tổng thể của các phương án*: Việc thực hiện của mỗi phương án theo một tiêu chí được nhân với trọng số của tiêu chí tương ứng, việc tính toán này

được làm đối với tất cả các tiêu chí. Tổng số điểm là điểm tổng thể tương đối cho phương án lựa chọn. Kết quả của tất cả các phương án sẽ đem so sánh và thảo luận.

- *Phân tích tính nhạy cảm đối với các thay đổi về điểm số hoặc trọng số:* Tính nhạy cảm chỉ ra rằng sự thay đổi về điểm số hoặc trọng số có tác động như thế nào đến kết quả của phân tích đa tiêu chí. Việc phân tích như vậy rất quan trọng. Nếu có những điều còn chưa chắc chắn liên quan đến việc thực hiện một số phương án theo các tiêu chí đã lựa chọn những người ra quyết định hoặc các bên có liên quan có sự tranh luận về trọng số tương đối của các tiêu chí sử dụng trong phân tích đa tiêu chí.

Ưu điểm của phương pháp phân tích đa chỉ tiêu là cùng một lúc xem xét được tất cả các tiêu chí, do vậy tránh được tình trạng chỉ dựa vào một tiêu chí đơn lẻ trong quá trình ra quyết định; có thể kết hợp được các ý kiến của các bên liên quan khác nhau trong quá trình đánh giá; có sự minh bạch và rõ ràng; có thể tạo ra được những điều kiện thuận lợi cho việc liên hệ với người ra quyết định. Tuy nhiên, phương pháp này cũng có các nhược điểm, như: Làm giảm đi sự tranh luận về những ưu và nhược điểm của các phương án lựa chọn được đề xuất mà chỉ tập trung thảo luận về những con số trừu tượng; không thể hỗ trợ để đi đến sự đồng thuận trong trường hợp có những quyết định trái ngược nhau; có thể tạo ra ấn tượng không tốt về tính chính xác do bị phụ thuộc nặng nề vào sự phán xét về giá trị; có thể dễ bị thao túng bởi những người thực hiện.

6.2.1.10. Phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy

Phân tích xu hướng chính xác là một trong những khía cạnh quan trọng bậc nhất của bất kỳ việc đánh giá nào. Phân tích xu hướng có sử dụng các tập hợp dữ liệu và giúp để vạch ra các xu hướng hoặc hình mẫu. Các xu hướng có thể diễn biến theo tuyến, theo luật số mũ hoặc tuần hoàn và, nếu có thể, phải được phân tích theo một quy mô chính xác về thời gian. Việc trình bày các xu hướng có thể khá đơn giản, (như đồ thị tuyến tính) hoặc khá phức tạp (như đồ thị theo không gian 3 chiều hoặc mô phỏng bằng hình ảnh - video). Có một số chương trình máy tính trợ giúp cho việc phân tích xu hướng.

Phân tích xu hướng hỗ trợ được cho việc trình bày các mối liên kết chủ yếu giữa các áp lực về môi trường và các biến đổi tương ứng của tình trạng môi trường. Đồng thời, nó cũng hỗ trợ cho việc dự báo các tác động trong tương lai. Một số xu hướng có thể được ngoại suy một cách an toàn trên cơ sở giả định rằng xu hướng hiện đang tiếp diễn theo động thái tương tự. Khi làm như vậy, điều quan trọng là phải ghi nhận rằng gần như mỗi xu hướng đều có một xu hướng đối nghịch tương ứng. Việc ngoại suy một cách quá đơn giản mà không cân nhắc được xu hướng tiến triển như thế nào khi nó đã đạt đến một điểm gãy cơ bản hoặc xu hướng đối nghịch trở nên mạnh hơn, sẽ dẫn đến những xu hướng sai.

Việc ngoại suy xu hướng đóng một vai trò quan trọng trong các dự báo từ ngắn hạn đến trung hạn khi không thấy có các xu hướng đối nghịch lớn hoặc không có các điểm gãy. Các xu hướng dài hạn có thể được xác định một cách chính xác thông qua mô hình hoá.

Ưu điểm của phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy là có thể trợ giúp được nhiều cho việc định lượng hóa các tác động tích lũy trong những trường hợp dữ liệu môi trường có sẵn cho một khoảng thời gian dài. Ngược lại, phương pháp này có nhược điểm là thường hay có những tình huống mà ở đó không thể thu thập được những dữ liệu đầy đủ hay phù hợp về các sức ép môi trường cụ thể; việc diễn giải các xu hướng được chính xác là khá phức tạp, đặc biệt trong trường hợp thiếu dữ liệu.

6.2.1.11. Phương pháp phân tích không gian GIS (chồng xếp bản đồ và hệ thống thông tin địa lý)

Phân tích không gian (hay phân tích GIS) là các kỹ thuật phân tích chồng lớp, phân tích mối quan hệ không gian giữa các đối tượng với nhau để tìm ra một đặc điểm chung nhất nào đó về mặt phân bố không gian của các đối tượng mà chúng ta quan tâm. Đây là chức năng cơ bản và duy nhất của hệ thống, thiếu vắng chức năng này thì có rất nhiều hệ thống khác hoạt động tương tự.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của vùng nghiên cứu được xây dựng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất và được cập nhật thông tin trên cơ sở chồng xếp các bản đồ đơn tính.

Bản đồ được xây dựng bằng các phần mềm Arcview hoặc Mapinfor, các lớp thông tin của địa bàn nghiên cứu sẽ được chồng xếp làm cơ sở hình thành các lớp bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Việc phân tích không gian được thực hiện thông qua việc chuẩn bị các bản đồ với những lớp thông tin khác nhau có liên quan đến phương án quy hoạch sử dụng đất. Khi các bản đồ được chập lên nhau thì cho ra các kết quả:

- Cho một bức tranh tổng hợp của môi trường tiếp nhận và các cơ hội và hạn chế về phát triển;
- Thể hiện các tác động của các hoạt động phát triển có trước đó và chỉ ra các mối liên kết giữa các vấn đề khác nhau ;
- Xác định các tác động tiềm tàng của các hoạt động trong tương lai;
- Phác họa về các tác động tích lũy của các hoạt động khác nhau đến một vấn đề;
- Thể hiện mật độ không gian của các tác động môi trường khác nhau

Việc phân tích không gian có thể dựa trên cơ sở các bản đồ vẽ bằng tay trên giấy can (chập bản đồ) hoặc các bản đồ điện tử (GIS - hệ thống thông tin

địa lý). Việc chập bản đồ là một dạng đơn giản của phân tích không gian, nó chỉ cần có một loạt các bản đồ để chồng chập với nhau. Việc xây dựng các bản đồ cơ sở để xử lý theo GIS có nhiều đòi hỏi hơn, tuy nhiên, những bản đồ này đã được chuẩn bị, GIS cho phép người sử dụng dễ dàng bổ sung các thông tin tiếp theo hoặc sửa chữa một cách linh hoạt các bản đồ hiện có trong khuôn khổ của GIS.

Đòi hỏi về thông tin và dữ liệu đầu vào gồm các bản đồ cơ sở có tỷ lệ thích hợp (bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất...); Các bản đồ chỉ vị trí của các đề xuất phát triển hoặc sự phân bố theo không gian của các vấn đề môi trường liên quan (bản đồ nhiệt độ, bản đồ phân bố lượng mưa, bản đồ chất lượng không khí, bản đồ chất lượng nước...)

Ưu điểm của phương pháp phân tích không gian GIS là có thể giúp cho việc xem xét các khía cạnh về địa hình và các vấn đề về lãnh thổ địa phương. Tuy nhiên, phương pháp này có nhược điểm là: nếu các bản đồ liên quan không có sẵn thì phương pháp này có thể sẽ đòi hỏi nhiều tiền của và thời gian.

6.2.2. Nhóm các phương pháp tham vấn

6.2.2.1. Phương pháp chuyên gia (phán xét chuyên gia và đánh giá tổng hợp của các chuyên gia)

1. Phương pháp phán xét chuyên gia.

Phán xét chuyên gia là một phần của bất cứ quá trình, các công việc, như:

- Xác định các vấn đề chiến lược cốt lõi có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất và vị trí của chúng trong quá trình ra quyết định;
- Xác định quy mô không gian và thời gian của các vấn đề liên quan;
- Lựa chọn các chỉ số thích ứng (hoặc các chỉ số thay thế) nhằm làm cho việc đánh giá được đơn giản hóa và dễ quản lý.

Tất cả các cách tiếp cận và công cụ phân tích trong xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đều cần đến sự trợ giúp từ ý kiến phán xét của các chuyên gia, như:

Ma trận: dựa vào ý kiến phán xét của chuyên gia để xác định các tác động, sự tương đồng hay xung đột cơ bản cần đưa vào ma trận;

- Mô hình hóa: dựa vào ý kiến phán xét của chuyên gia để xác định những vấn đề và những chỉ số cụ thể cần đưa vào mô hình; xác định những giá trị và danh giới của mô hình; lựa chọn loại mô hình thích hợp, đồng thời làm rõ và điều chỉnh nó cho phù hợp với địa điểm cụ thể và mức độ thông tin sẵn có; và

- Phân tích đa tiêu chí: dựa vào ý kiến phán xét của chuyên gia để xác định các tiêu chí đánh giá theo từng phương án lựa chọn.

Nhiệm vụ đặt ra cho các chuyên gia là phải giải thích một cách rõ ràng về các vấn đề:

- Những giả định làm cơ sở cho sự phán xét (khi nào tác động sẽ xảy ra và nguyên nhân);
- Đặc điểm của tác động được dự báo (xác suất, bản chất, quy mô, độ dài thời gian);
- Đối tượng bị tác động trực tiếp và gián tiếp
- Những mối quan tâm chính liên quan đến tác động được dự báo
- Mức độ quan trọng của những phán xét.

Phán xét chuyên gia cho kết quả tốt nhất trong trường hợp xin ý kiến từ một nhóm các chuyên gia đại diện cho cùng một lĩnh vực và có sự thảo luận lặp đi lặp lại. Phán xét chuyên gia có thể được thực hiện thông qua các công cụ có sự tham gia đơn giản: hội thảo, phỏng vấn hoặc gửi bảng câu hỏi hướng trọng tâm vào giải quyết vấn đề cụ thể.

Đối với hình thức tham vấn bằng văn bản hoặc các hình thức khác, cá nhân chuyên gia và các tổ chức chấp nhận tham gia phải đưa ra ý kiến thật rõ ràng bằng văn bản về những vấn đề được tham vấn. Mọi văn bản tham vấn phải có chữ ký của cá nhân chuyên gia kèm theo dấu xác nhận của cơ quan. Bất kỳ những ý kiến khác nhau nào trong tham vấn tập thể chuyên gia đều phải được cơ quan tổ chức việc tham vấn xử lý và có ý kiến phản hồi.

Hình thức tổ chức cuộc họp với các chuyên gia đòi hỏi phải xác định những chủ đề chính để đưa ra thảo luận tùy theo quy mô và mức độ của các tác động môi trường và các nhân tố đánh giá, phải thông báo rõ cho các cá nhân và tổ chức tham dự biết về thời gian, địa điểm và những chủ đề của cuộc họp và phải ghi biên bản của cuộc họp. Biên bản cuộc họp phải có tóm tắt về những ý kiến khác nhau đã trình bày và phải có kết luận.

Những quy tắc chung về việc sử dụng phương pháp phán xét chuyên gia gồm:

- Tối thiểu phải có 5 cá nhân chuyên gia tham gia, trừ trường hợp không thể huy động được vì không có đủ chuyên gia;
- Chuyên gia tham gia phải có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thích hợp với những vấn đề tham vấn;
- Ít nhất phải có 2/3 số chuyên gia tham gia không phải là người của cơ quan đề xuất;
- Các cơ quan công quyền và cơ quan liên quan phải có cơ hội thuận lợi để nhận xét về các khía cạnh khoa học và kỹ thuật của những ý kiến phán xét của chuyên gia.

Ưu điểm của phương pháp phán xét chuyên gia là cung cấp tư vấn một cách nhanh chóng và có hiệu quả; có thể áp dụng trong tình trạng thiếu những dữ liệu thiết yếu. Tuy nhiên phương pháp phán xét chuyên gia có những nhược điểm, như: chất lượng của kết quả phụ thuộc vào kiến thức và năng lực của các chuyên gia tham gia; kết quả phán xét cũng sẽ bị ảnh hưởng và phụ thuộc vào việc lĩnh hội các tài liệu cơ sở được cung cấp nên nếu tài liệu không hoàn chỉnh hoặc không đủ cung cấp thông tin thì sẽ ảnh hưởng đến các kết luận đưa ra; kết quả còn có thể bị ảnh hưởng bởi chất lượng của việc quản lý và điều hành toàn bộ quá trình tổ chức tham vấn.

2. Đánh giá tổng hợp của các chuyên gia - Kỹ thuật Delphi

Kỹ thuật Delphi là một phương pháp mang tính hệ thống và có sức mạnh để hình thành các phán xét tập thể chuyên gia.

Kỹ thuật Delphi được dựa trên những nguyên tắc sau:

- Không có mối quan hệ qua lại theo kiểu mặt đối mặt giữa các chuyên gia;
- Mỗi chuyên gia có được một khoảng thời gian để suy nghĩ và có cơ hội ngang nhau để đóng góp ý kiến; và
- Những vấn đề chưa nhất trí phải được ghi chép lại để sử dụng cho việc kiểm tra và xem xét các quan điểm còn khác nhau và để tìm hiểu thêm.

Kỹ thuật Delphi gồm những bước cơ bản sau:

- Làm rõ và xác định những thông tin cần thiết, thiết kế các câu hỏi và xác định thời gian biểu của quá trình thực hiện;
- Xác định số lượng phù hợp các chuyên gia tham gia trong nhóm kỹ thuật Delphi và giải thích về các nhiệm vụ;
- Soạn thảo và phân phát một bộ sơ bộ các câu hỏi được đề mở hoặc câu hỏi chốt lại;
- Thu thập và phân tích các câu trả lời ban đầu và xử lý các thông tin phản hồi. Nếu các câu hỏi đề mở được sử dụng là chính thì phân tích và trình bày bộ thông tin phản hồi ban đầu trong khuôn khổ lý thuyết thích hợp.
- Gửi lần thứ hai và thứ ba các câu hỏi giống nhau tới chính các thành viên đã tham gia trong nhóm. Quá trình có thể được lặp lại với một số bổ sung, nếu cần thiết, gửi cả các câu trả lời kèm theo câu hỏi để các chuyên gia có thể đọc các ý kiến của người khác trong nhóm và điều chỉnh ý kiến riêng của mình. Các chuyên gia tham gia sẽ đọc các ý kiến trả lời của từng chuyên gia khác trong nhóm và trả lời lại câu hỏi một lần nữa. Vì các thông tin đã được trao đổi, mỗi người sẽ cân nhắc và kết hợp các ý kiến của người khác vào suy nghĩ của mình và đi đến sự hiểu biết chính xác hơn về những vấn đề cốt lõi cần cân

nhắc trong quá trình ra quyết định.

- Soạn thảo và gửi báo cáo cuối cùng đến các thành viên tham gia trong nhóm. Một trong những động cơ thúc đẩy sự tham gia vào nhóm Delphi, đặc biệt là đối với các chuyên gia, là việc được biết trước những người khác về các kết quả của nghiên cứu Delphi.

Việc xác định và đi tìm các ý kiến phán xét thịnh hành trong nhóm lớn các chuyên gia không được gặp nhau, thậm chí có thể không biết về lai lịch của nhau sẽ được khách quan vì nó giảm thiểu được sự tác động mang tính cá nhân.

Kỹ thuật Delphi cũng còn có cách tiếp cận khác trong việc xác định các nguyên tắc và các bước để tổ chức lấy ý kiến phán xét của chuyên gia thông qua các hình thức khác ít tốn kém thời gian hơn (hội thảo, hội nghị,...).

Ưu điểm của Kỹ thuật Delphi là có thể áp dụng để giải quyết các vấn đề nặng về kỹ thuật hoặc có tính phức tạp; tạo được cơ hội cho việc trao đổi ý kiến và có được sự đồng thuận của số lượng lớn các bên liên quan không biết lai lịch của nhau trong quá trình ra quyết định; thuận tiện cho những người tham gia vì họ có thể đóng góp ý kiến trong khi họ vẫn ở cơ quan làm việc hoặc ở nhà riêng của mình. Tuy nhiên, phương pháp Kỹ thuật Delphi có những nhược điểm, như: mất nhiều thời gian đối với những người tổ chức; sự cam kết của người tham gia có thể bị hủy bỏ nếu quá trình diễn ra trong một thời gian quá dài hoặc họ có những cam kết khác; một lượng lớn các dữ liệu cần phải được đánh giá và phân phát một cách cẩn trọng, vì thế việc quản lý quá trình này có thể rất tốn kém.

3. Phương pháp gửi tài liệu để xin ý kiến đóng góp bằng văn bản

Gửi tài liệu để xin ý kiến đóng góp là cách dễ dàng nhất để công bố và cung cấp thông tin về dự thảo phương án quy hoạch sử dụng đất. Hình thức phổ biến của các tài liệu gửi xin ý kiến là: tờ thông tin tóm tắt về sự kiện, tờ rơi, bản tin, tài liệu tóm tắt, bài viết chuyên đề, bài báo cáo, bài kết quả điều tra... Các tài liệu này có thể được in riêng lẻ hoặc in theo loạt vấn đề. Tài liệu in có thể được phân phát tận tay, có thể được để tại một nơi sẵn sàng cho mọi người đến nhận, hoặc được gửi trực tiếp theo đường thư tín tới danh sách người nhận đã lựa chọn

Tài liệu in ấn phải là những tài liệu cung cấp những thông tin dễ đọc bằng lời văn và bằng hình vẽ, phải đưa thông tin đến rộng rãi các bên tham gia về quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Ưu điểm của phương pháp này là tài liệu in ấn có thể được phân phát đến số lượng lớn các đối tượng thông qua con đường thư tín hoặc trưng bày để nhận miễn phí; tài liệu thông tin gửi kèm theo tờ yêu cầu góp ý hoặc bảng các câu hỏi tạo điều kiện thuận lợi cho việc có ý kiến góp ý phản hồi; có thể hỗ trợ được cho quá trình tham gia của cộng đồng; có thể là một trong những phương pháp công bố thông tin công khai có chi phí thấp, vì tài liệu in ấn dễ phân phát và dễ

chuyên chở; tài liệu có thể được số đông đọc giả, hoặc đến được những nhóm đối tượng theo mục tiêu cụ thể đặt ra; mối quan hệ tiếp xúc được duy trì, thông tin có thể được cập nhật.

Đồng thời với các ưu điểm, phương pháp này còn có các nhược điểm, như: hầu hết các tài liệu in ấn bị hạn chế về dung lượng để truyền tải những khái niệm có tính phức tạp; cần có thời gian để thiết kế, chuẩn bị bài viết, hình ảnh, in và đóng gói; không có sự đảm bảo rằng tài liệu sẽ được đọc; nếu gửi theo đường thư tín, yếu tố duy nhất đảm bảo rằng tài liệu sẽ được đọc là gửi theo danh sách nhận thư, danh sách này cần được cập nhật thường xuyên; tài liệu có thể bị thất lạc nếu không được kiểm soát chặt chẽ.

6.2.2.2. Phương pháp tham vấn qua internet

Một trang web trên Internet được sử dụng để cung cấp thông tin hoặc tiếp nhận ý kiến phản hồi. Điều đáng lưu ý là luôn luôn phải làm cho thông tin được cập nhật. Các hình thức mang tính tương tác nhiều hơn đối với sự tham gia trên Internet cũng có thể được phát triển (như tổ chức các diễn đàn hoặc nhóm thảo luận trên mạng).

Về mặt kỹ thuật, các hình thức tham vấn qua mạng Internet sau đây có thể được tổ chức:

- Tạo lập các trang web với các đường kết nối với các tài liệu, hình ảnh hoặc đồ thị (dạng động hay tĩnh) và âm thanh;
- Tạo lập một địa chỉ email để nhận những thông tin không theo cấu trúc câu hỏi đặt sẵn được gửi đến;
- Các mẫu phiếu điều tra để nhận thông tin phản hồi của cộng đồng về những vấn đề cụ thể;
- Các bản tin chuyên đề dành cho việc thảo luận theo từng chuỗi các vấn đề;
- Các cuộc họp ảo sử dụng các tiện nghi của phòng Chat để thảo luận về những chủ đề cụ thể;
- Trình chiếu (âm thanh hoặc hình ảnh) qua trang web về các cuộc họp hoặc các sự kiện xảy ra.

Mục đích của trang web phải được nêu rõ ràng, thông tin đưa ra phải chính xác và kịp thời. Các vấn đề về nguồn lực để duy trì trang web phải được đánh giá và bố trí ngân sách một cách cẩn thận trước khi lập trang web. Quyết định việc quản lý trang web (do nội bộ đảm nhận hay thuê ngoài), các công cụ và loại hình đào tạo nhân viên vận hành trang web.

Ưu điểm của phương pháp này là cởi mở và ít tốn kém nhất, đồng thời sử dụng nguồn lực hiệu quả nhất để trình bày và phổ biến thông tin đến đối tượng có điều kiện truy cập vào Internet; các đối tượng tiếp cận mang tính toàn cầu;

giảm được chi phí in ấn và gửi tài liệu; có khả năng cung cấp một cách kịp thời và chính xác các thông tin, và ghi lại được lịch sử của việc xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất và các quá trình đánh giá và tham vấn; là cách để mời các bên có liên quan đóng góp ý kiến về những đề xuất cụ thể và cũng là phương tiện để tiếp nhận thông tin phản hồi; là phương tiện truyền đạt tương tác dành cho các cuộc thảo luận và tranh luận.

Đồng thời với các ưu điểm, phương pháp này còn có các nhược điểm, như: đòi hỏi phải có những nguồn lực đáng kể để thiết lập một trang web mới; có thể gặp phải những khó khăn trong việc phân tích các thông tin phản hồi nếu các câu hỏi đưa ra là dạng mở; vì không phải tất cả các bên liên quan đều sẽ truy cập vào internet, nên nó không thể được sử dụng để thay thế cho các phương tiện tham vấn truyền thống, như vậy là cũng sẽ vẫn đòi hỏi phải có các phương tiện thay thế để phổ biến thông tin.

6.2.2.3. Phương pháp hội thảo

Hội thảo là một diễn đàn được cấu trúc mà ở đó những người tham gia được mời để cùng làm việc với nhau trong một nhóm (hoặc các nhóm) để đánh giá một vấn đề hoặc một bước của quá trình xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất. Mục tiêu của hội thảo là tập hợp những người tham gia lại với nhau để giải quyết vấn đề và tạo dựng sự đồng thuận về sự đánh giá chứ không phải là để cung cấp thông tin và trả lời các câu hỏi. Mặt khác, hội thảo có thể được tổ chức để hướng các đại diện của một nhóm có liên quan cụ thể, như từ các tổ chức phi chính phủ, hoặc các chuyên gia của một lĩnh vực vào mục tiêu đã định.

Hội thảo đòi hỏi phải có một người chủ trì có khả năng khích lệ tất cả các đại biểu tham gia thảo luận; vì thế, hội thảo chính là một công cụ có sự tham gia được sử dụng tốt nhất trong trường hợp có số lượng người tham gia nhỏ hơn.

Kết quả của hội thảo có thể là một báo cáo, trong đó thể hiện các ý kiến, các đề xuất hoặc các kết luận về một vấn đề hoặc một đề xuất phát triển mà tất cả các đại biểu tham gia đã đưa ra và cùng đi đến nhất trí.

Ưu điểm

- Rất tốt cho việc thảo luận về các tiêu chí hoặc phân tích các phương án đặt ra;
- Thúc đẩy được sự liên hệ lẫn nhau của các thành viên trong một nhóm nhỏ hoặc giữa một người này với một người khác;
- Có được sự lựa chọn để các thành viên trong nhóm trả lời những câu hỏi khó;
- Tạo dựng được quyền sở hữu và sự tin cậy đối với các kết quả đạt được;
- Thu được nhiều nhất các thông tin phản hồi từ tất cả các đại biểu tham dự;

- Đề cao được quyền sở hữu công trong việc giải quyết các vấn đề
- Việc trao đổi ý kiến được cởi mở hơn, sự hiểu biết lẫn nhau được tốt hơn.
- Là cách hữu ích để ứng xử với những vấn đề phức tạp và có tính kỹ thuật và cho phép xem xét, cân nhắc vấn đề một cách sâu hơn. Có thể hướng các nhóm đối tượng liên quan tới mục tiêu đặt ra.

Nhược điểm:

- Các đại biểu có quan điểm khác nhau có thể có sự phản kháng khi họ bị ép buộc chia thành các nhóm nhỏ;
- Người chủ trì hội thảo cần phải biết được rằng họ sẽ sử dụng các thông tin đầu vào của công chúng như thế nào trước khi bắt đầu cuộc hội thảo;
- Hiệu quả cao nhất chỉ có đối với một nhóm nhỏ những người tham gia, vì vậy, không thể có được các mối quan tâm mang tính đại diện.

6.2.2.4. Phương pháp ban tư vấn.

Ban tư vấn thường bao gồm những nhóm chuyên gia và các cơ quan chính phủ hoặc phi chính phủ có kinh nghiệm về một lĩnh vực cụ thể hoặc có mối quan tâm đến phương án quy hoạch sử dụng đất. Trong quá trình tham vấn, họ có thể xuất những thay đổi phù hợp đối với phương án quy hoạch sử dụng đất hoặc đề xuất những biện pháp cụ thể.

Ban tư vấn là một cơ quan hoạt động thường xuyên, có hữu ích đặc biệt trong việc huy động sự tham gia của các đại diện cộng đồng, những người có trình độ chuyên môn cần thiết vào quá trình xây dựng và đánh giá một phương án quy hoạch sử dụng đất.

Ban tư vấn không phải là nhóm người hoạt động theo kiểu vận động hành lang, mà có chức năng hoạt động vì lợi ích của công chúng, không phải vì lợi ích của từng thành viên trong ban.

Ban tư vấn sẽ có hiệu quả nếu như vai trò và nhiệm vụ được xác định rõ ràng trước khi có quyết định về các thành viên tham gia. Cũng cần phải có tiêu chí để lựa chọn các thành viên tham gia. Cần đảm bảo đủ thời gian và các nguồn lực cần thiết để ban tư vấn hoạt động trong suốt thời gian xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Ban tư vấn phải được biết thông tin về quá trình, kết quả tham vấn, các kết luận của những người xây dựng và quyết định quy hoạch sử dụng đất. Các thay đổi về chính sách, các vấn đề nổi cộm có thể ảnh hưởng tới việc tư vấn, vai trò của ban tư vấn.

Ưu điểm của phương pháp này là sẵn sàng đưa ra được những ý kiến tư vấn và hướng dẫn bổ sung; có thể giúp làm giảm sự phê phán chỉ trích của các nhóm đối tượng quan tâm; trình diễn được sự cam kết đối với việc huy động

cộng đồng tham gia và đề xuất với các bên tham gia rằng họ có thể có những tác động đến những quyết định hoặc kết quả trong những phạm vi nhất định.

Đồng thời với các ưu điểm, phương pháp này còn có các *nhược điểm, như*: phải nắm bắt và quản lý được những xung đột về lợi ích có thể xảy ra trong thời gian hoạt động của ban tư vấn; có thể phải tốn thời gian và các nguồn lực; cần phải có sự xúc tác, điều phối khi nảy sinh những ý kiến bất đồng hoặc ở những nơi mà các thành viên tham gia có địa vị, trình độ và kiến thức chuyên môn khác nhau.

Trong tổng số 15 phương pháp, mỗi loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ áp dụng nhóm các phương pháp khác nhau để lập. Trên cơ sở nghiên cứu thực tế công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ, nhóm nghiên cứu đề xuất các nhóm phương pháp áp dụng cho mỗi loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như bảng sau:

Bảng 6.2. Phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng cho từng cấp

Phương pháp	Cấp quốc gia		Cấp tỉnh		Cấp huyện	
	Lập QH	Lập KH	Lập QH	Lập KH	Lập QH	Lập KH
(1). Phương pháp điều tra thu thập thông tin, tài liệu;	x	x	x	x	x	x
(2). Phương pháp phỏng vấn trực tiếp					x	
(3). Phương pháp thống kê và xử lý số liệu.	x	x	x	x	x	x
(4). Phương pháp phối hợp toán kinh tế, dự báo và ứng dụng công nghệ tin học trong quy hoạch sử dụng đất.				x	x	
(5). Phương pháp định mức	x	x	x	x	x	x
(6). Phương pháp ma trận			x		x	
(7). Phương pháp so sánh tương đối.	x	x	x	x		
(8). Phương pháp Phân tích SWOT phân tích các điểm mạnh và điểm yếu, các cơ hội và nguy cơ)				x	x	
(9). Phương pháp mô hình toán đa chỉ tiêu					x	
(10). Phương pháp phân tích xu hướng và ngoại suy	x	x	x	x		
(11). Phương pháp phân tích không gian GIS (chồng xếp bản đồ và hệ thống thông tin địa lý)	x		x	x	x	x
(13). Phương pháp chuyên gia (phán xét chuyên gia và đánh giá tổng hợp của các chuyên gia)	x	x	x	x	x	x
(14). Phương pháp tham vấn qua internet	x		x			
(15). Phương pháp hội thảo	x	x	x	x	x	x
(16). Phương pháp ban tư vấn	x					

Ghi chú: Phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng cho từng cấp được đánh dấu x tại các ô tương ứng.

CHƯƠNG VII - ỨNG DỤNG THỬ NGHIỆM KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH, CẤP HUYỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH

7.1. NGHIÊN CỨU HOÀN THIỆN PHẦN MỀM HỖ TRỢ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ỨNG DỤNG GIS, PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐA CHỈ TIÊU HỖ TRỢ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ƯU

7.1.1. Xây dựng mô hình xác định nhu cầu sử dụng đất, lựa chọn vị trí không gian của phương án quy hoạch sử dụng đất

Để đánh giá các vùng không gian phù hợp với một mục đích sử dụng và để so sánh các phương án quy hoạch sử dụng đất nhóm nghiên cứu đã sử dụng phương pháp phân tích đa chỉ tiêu MCA.

Phương pháp đánh giá đa chỉ tiêu được áp dụng trong nghiên cứu để thực hiện quá trình lựa chọn vị trí thích hợp cho một số loại đất, đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất. Kết hợp các thông tin từ nhiều chỉ tiêu về một chỉ tiêu đánh giá duy nhất. Phương pháp MCA sẽ công bằng, chính xác hơn ở việc xét đến tầm quan trọng khác nhau giữa các chỉ tiêu đối với một mục đích đánh giá cụ thể, nói lên tầm ảnh hưởng khác nhau đến mục đích đánh giá thể hiện ở các trọng số khác nhau.

Dữ liệu đầu vào của việc lựa chọn vị trí phù hợp, đánh giá hiệu quả theo phương pháp MCA và GIS có mức độ chi tiết cao, sát với thực tế và có tính khả thi cao vì MCE đưa ra đề xuất dựa trên mức độ ảnh hưởng của các chỉ tiêu đến đối tượng đánh giá. Việc sử dụng phương pháp MCE phù hợp với những nghiên cứu mang tính chất chi tiết, phù hợp với cấp tỉnh, huyện và thực hiện trên nền bản đồ có tỷ lệ lớn.

Trong nghiên cứu này sử dụng phương pháp so sánh cặp đôi, thực hiện theo trình tự như sau:

(i) Xây dựng ma trận so sánh cặp đôi

Thu thập các ý kiến của từng chuyên gia trong các lĩnh vực quản lý đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu, kinh tế xã hội... đồng thời tham vấn ý kiến của cán bộ quản lý và người dân trực tiếp sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu, thử nghiệm. Trong phạm vi của đề tài, thu thập phiếu của 10- 15 chuyên gia thuộc các lĩnh vực, thu thập ý kiến của cán bộ quản lý đất đai, nông nghiệp và người dân tại tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu tỉnh. Thiết lập phân cấp thứ bậc giữa các yếu

tổ, các chuyên gia đánh giá riêng rẽ (k ma trận so sánh cặp của k chuyên gia):
 $a_{jik} = 1/a_{ijk}$; $a_{ijk} \in [1/9, 1] \cup [1, 9]$.

Điền vào ma trận, dùng thang đánh giá từ 1 - 7 như bảng sau:

Bảng 7.1: Phân loại tầm quan trọng tương đối của Saaty

Mức độ	Định nghĩa	Giải thích
1	Quan trọng bằng nhau	2 thành phần có tính chất bằng nhau
3	Sự quan trọng yếu giữa một thành phần với thành phần kia	Kinh nghiệm và nhận định hơi nghiêng về một thành phần hơn thành phần kia
5	Cơ bản hay quan trọng nhiều giữa cái này và cái kia	Kinh nghiệm và nhận định nghiêng mạnh về cái này hơn cái kia
7	Sự quan trọng được biểu lộ mạnh giữa cái này hơn cái kia	Một thành phần được ưu tiên rất nhiều hơn cái kia và được biểu lộ trong thực hành
1/3, 1/5, 1/7	Ngược lại của các mức trên	
2, 4, 6, 8	Mức trung gian giữa các mức nêu trên	Cần sự thỏa hiệp giữa hai mức độ nhận định

(Nguồn: Thomas L. Saaty, 1970)

(ii) Xác định trọng số

Khi các chỉ tiêu khác nhau mà có cùng mức độ quan trọng, trọng số của từng nhân tố bằng 1. Tuy nhiên, trong đại đa số các trường hợp là khác nhau và cần phải xác định mức độ quan trọng tương đối của chúng. Trọng số của các chỉ tiêu có thể tính thông qua thuật toán thống kê, phép đo, hoặc dựa trên kinh nghiệm, hiểu biết chủ quan của chuyên gia.

Quá trình phân tích phân cấp AHP (Analytic Hierarchy Process) là một trong số kỹ thuật tính trọng số và được sử dụng trong nghiên cứu. AHP Cho phép tập hợp các kiến thức chuyên gia, kết hợp các dữ liệu chủ quan và khách quan trong một khuôn khổ thứ bậc logic. Cung cấp cho người ra quyết định một cách tiếp cận trực giác theo phán đoán thông thường để đánh giá sự quan trọng của mỗi thành phần thông qua quá trình so sánh cặp, quá trình này được dùng để xác định tầm quan trọng tương đối của mỗi phương án ứng với mỗi tiêu chuẩn. Kết quả cuối cùng được lượng hóa bằng cách sử dụng thang phân loại trong bảng 7.1.

Các bước xác định trọng số trong nghiên cứu được thực hiện như sau:

+ Chuẩn hoá ma trận mức độ quan trọng của các chỉ tiêu bằng cách lấy giá trị của mỗi ô trong một cột chia cho giá trị tổng của cột đó.

+ Tính giá trị trung bình của từng dòng trong ma trận cho ra trọng số tương ứng của từng chỉ tiêu.

(iii) Tính tỷ số nhất quán CR

Vì ma trận so sánh cặp đôi phụ thuộc vào ý kiến chủ quan của người ra quyết định (ví dụ chỉ tiêu X_1 quan trọng hơn chỉ tiêu X_2 nhưng giá trị quan trọng gấp bao nhiêu lần thì có thể tùy từng người) nên cần phải xem xét đến tính nhất quán của dữ liệu.

Nếu $CR > 10\%$ thì sự nhận định là ngẫu nhiên, cần được thực hiện lại bước 1.

Nếu $CR < 10\%$ thì $[W_k]$ là bộ trọng số cần tìm (Voogd, 1983).

Bảng 7.2. Chỉ số ngẫu nhiên RI

n	RI	n	RI	n	RI
1	0,00	6	1,24	11	1,51
2	0,00	7	1,32	12	1,55
3	0,58	8	1,41	13	1,56
4	0,90	9	1,45	14	1,57
5	1,12	10	1,49	15	1,59

(iv) Tính giá trị thích hợp S_i

- Xác định điểm của chỉ tiêu i (X_i)

Các chỉ tiêu có tầm quan trọng khác nhau đối với một mục đích sử dụng đất nhất định và trong từng chỉ tiêu, mức độ thích hợp cũng khác nhau. Vì vậy mà chúng phải được xếp theo thứ tự cho một mục đích riêng biệt theo cách tiếp cận kiểu nhân tố phân loại hoặc liên tục. Thông thường, điểm X_i có thể là số tự nhiên hoặc là tỷ lệ % tùy thuộc vào từng đối tượng nghiên cứu và kết quả tham khảo ý kiến của nhiều chuyên gia khác nhau.

Bản chất của bước xác định điểm của chỉ tiêu X_i là chuẩn hóa thang đo giữa các mức thích hợp của từng chỉ tiêu về cùng một thang đo để dễ dàng so sánh các chỉ tiêu với nhau.

Để lựa chọn vị trí phù hợp và đánh giá hiệu quả sử dụng đất cần dựa vào các chỉ tiêu như địa hình, khí hậu, khoảng cách, ô nhiễm, mức độ đô thị hóa...trong khi đó mỗi chỉ tiêu này lại có đơn vị tính khác nhau. Đơn vị tính của địa hình (độ dốc) là độ, mức độ đô thị hóa lại thể hiện qua diện tích đất ở nông đô thị... Như vậy, để tiện so sánh tầm quan trọng của các chỉ tiêu với nhau cần tiến hành chuẩn hóa thang đo đơn vị giữa các chỉ tiêu thành cùng một thang đo % sao cho tổng các chỉ số X_i của cùng một chỉ tiêu i bằng 100% ($\sum X_i = 100\%$).

- Tính giá trị thích hợp S_i

Từ kết quả xác định điểm của chỉ tiêu i (X_i) nhân với trọng số tương ứng của chỉ tiêu i (W_i) sẽ có giá trị thích hợp S_i tại mức giá trị tương ứng.

Tổng giá trị thích hợp sẽ được tính theo công thức:

$$S_i = \sum (W_i \times X_i) \text{ với } i = 1 \dots n$$

- Phân cấp tổng giá trị thích hợp

Sử dụng phương pháp phân lớp lại trong GIS và thuật toán hồi quy trong Excel để phân cấp tổng giá trị thích hợp S (Ronald, 2009) đến từng khoảng giá trị khác nhau. Việc phân cấp này phụ thuộc rất nhiều vào đặc thù của địa phương nghiên cứu và đối tượng nghiên cứu cùng với kinh nghiệm tích lũy của người phân cấp.

Việc đánh giá, lựa chọn ra vị trí hợp lý cho phương án QHSDD là một bài toán phức tạp, đòi hỏi phải đánh giá theo nhiều tiêu chí về tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường, dự báo nhu cầu sử dụng đất. Với sự trợ giúp của GIS và MCE, ta có thể phân tích, xử lý dữ liệu không gian, tính toán đến nhiều chỉ tiêu và tích hợp các lớp thông tin. Bởi vậy, GIS và phương pháp phân tích đa chỉ tiêu là phương pháp rất thích hợp để giải quyết bài toán về QHSDD. Phương pháp đánh giá đa chỉ tiêu và các bài toán kinh tế, bài toán tối ưu hóa giúp đánh giá được hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất.

Sau khi ứng dụng mô hình toán nhóm nghiên cứu đã đánh giá, nghiên cứu các tài liệu, tham khảo ý kiến của các chuyên gia trong ngành quy hoạch đưa ra sơ đồ ứng dụng mô hình toán trong xác định nhu cầu sử dụng đất, bố trí không gian và đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất phù hợp **hơn với thực tế triển khai như Sơ đồ 3.1.**

Trong mô hình có 6 bước, trước khi đưa ra phương án quy hoạch sử dụng đất tối ưu đã lựa chọn vị trí tối ưu và xác định nhu cầu tối ưu.

Việc ứng dụng mô hình toán trong xác định nhu cầu sử dụng đất, bố trí không gian và đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất đã đánh giá được hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất giải quyết bài toán tối ưu và đánh giá được tính khả thi của phương án.

7.1.2. Hoàn thiện phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất

7.1.2.1. Giới thiệu phần mềm

Phần mềm được xây dựng theo quy trình xây dựng phần mềm ứng dụng ngành

tài nguyên môi trường, và được xây dựng bằng công nghệ Microsoft C#.NET

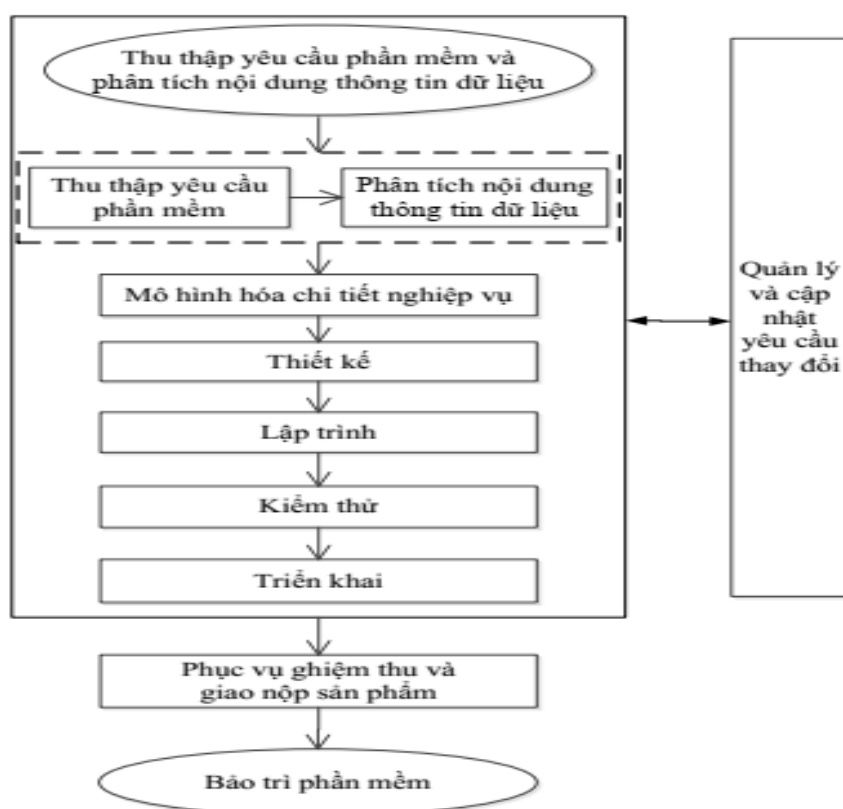
C# (hay C sharp) là một ngôn ngữ lập trình đơn giản, được phát triển bởi đội ngũ kỹ sư của Microsoft vào năm 2000, trong đó người dẫn đầu là Anders Hejlsberg và Scott Wiltamuth.

C# là ngôn ngữ lập trình hiện đại, hướng đối tượng và nó được xây dựng trên nền tảng của hai ngôn ngữ mạnh nhất là C++ và Java.

C# được thiết kế cho Common Language Infrastructure (CLI), mà gồm Executable Code và Runtime Environment, cho phép chúng ta sử dụng các ngôn ngữ high-level đa dạng trên các nền tảng và cấu trúc máy tính khác nhau.

C# với sự hỗ trợ mạnh mẽ của .NET Framework giúp cho việc tạo một ứng dụng Windows Forms hay WPF (Windows Presentation Foundation), . . . trở nên rất dễ dàng.

Quy trình ứng dụng phần mềm như sau:



7.1.2.2. Các công nghệ đã được sử dụng

Công nghệ GIS: Phần mềm sử dụng công nghệ ArcGIS của hãng ESRI trong phần quản lý dữ liệu không gian. Thế mạnh của nền tảng ArcGIS bao gồm:

- Phân tích không gian: Phân tích không gian là trái tim và linh hồn của nền tảng ArcGIS. Nó giúp bạn tìm ra vị trí tối ưu cho doanh nghiệp, lập quy hoạch để xây dựng cộng đồng văn minh hay hỗ trợ phân tích để kịp thời đưa ra

quyết định trong những tình huống khẩn cấp

- Hình ảnh & viễn thám: ArcGIS cung cấp tới bạn nền tảng để quản lý và trích xuất thông tin hữu ích từ hình ảnh cũng như ảnh viễn thám. Nó bao gồm các công cụ xử lý ảnh và quy trình để thực hiện hiển thị, phân tích hay truy cập vào kho dữ liệu ảnh.

- Xây dựng bản đồ & hiển thị: Bản đồ giúp bạn tìm kiếm thông tin không gian hữu ích để hỗ trợ bạn đưa ra quyết định tốt hơn từ đó đưa ra hành động phù hợp. ArcGIS cũng cung cấp tới bạn khả năng tạo, sử dụng và chia sẻ bản đồ trên mọi thiết bị, đa nền tảng.

- Dữ liệu GIS thời gian thực: Dữ liệu GIS theo thời gian thực giúp bạn theo dõi vị trí và thông tin từ bất kỳ loại cảm biến hay thiết bị nào - giúp phản hồi và xử lý thông tin nhanh chóng, đảm bảo sự an toàn của thiết bị và nâng cao khả năng theo dõi hoạt động với các loại tài sản đang hoạt động.

- 3D GIS: 3D GIS giúp đưa thế giới thực vào lưu trữ trong cơ sở dữ liệu và hiển thị trực quan trên bản đồ. Việc xây dựng dữ liệu 3D và trực quan hóa sẽ giúp bạn phân tích và giải quyết vấn đề một cách tốt hơn.

- Thu thập và quản lý dữ liệu: Với ArcGIS, bạn có thể dễ dàng thu thập, quản lý, lưu trữ, truy cập và chia sẻ dữ liệu một cách hiệu quả và an toàn. Bạn có thể tích hợp dữ liệu từ các hệ thống lưu trữ khác trong hệ thống doanh nghiệp của mình với hệ thống GIS một cách dễ dàng.

- Phương pháp đánh giá đa chỉ tiêu (MCA) và tối ưu tuyến tính:

- + Một ứng dụng môi trường về phân tích đa tiêu chuẩn (Multi-Criteria Analysis, viết tắt là MCA) là tính tác động của một quá trình đến môi trường. Thông thường, kết quả trên bản đồ thể hiện sự tổn thương môi trường của các vùng khác nhau. Để tính mức độ tổn thương của môi trường, sự lựa chọn những giá trị của các khía cạnh môi trường khác nhau (cảnh quan, nhân tố xã hội, hệ động thực vật...) gây ra sự thay đổi trong môi trường (ví dụ, xây dựng một con đường mới) được đo và ghi nhận. Phân tích đa tiêu chuẩn còn được sử dụng để hỗ trợ cho việc quy hoạch môi trường hoặc đô thị bằng việc tạo nên các bản đồ thích hợp cho các loại đất sử dụng khác nhau. Ví dụ, tìm một địa điểm tốt nhất để đặt một khách sạn du lịch, hoặc xác định các vùng thích hợp cho việc định cư.

Đánh giá tác động hoặc phân tích vùng thích hợp thường tính đến việc lấy nhiều tiêu chuẩn khác nhau để phân tích các vấn đề và câu hỏi phức tạp. Kỹ thuật tổ hợp các nhân tố khác nhau để cho ra một kết quả cuối cùng. Đặc tính làm cho MCA trở nên đặc biệt là nó tạo ra cho người quyết định định ta các mức độ quan trọng khác nhau cho các nhân tố khác nhau.

- + Quy hoạch tuyến tính (Linear Programming) khai sinh lịch sử phát triển của mình từ năm 1939, khi nhà toán học Nga nổi tiếng, Viện sĩ L.V. Kantorovich đề xuất những thuật toán đầu tiên để giải nó trong một loạt công trình nghiên cứu về kế hoạch hoá sản xuất, và nó thực sự phát triển mạnh mẽ kể

từ khi nhà toán học Mỹ G.B. Dantzig đề xuất phương pháp đơn hình (simplex method) năm 1947 để giải các bài toán xuất phát từ việc lập kế hoạch cho không quân Mỹ. Như vậy, có thể nói là, qui hoạch tuyến tính hình thành vào khoảng giữa thế kỷ 20 do nhu cầu của các bài toán quản lý. Mô hình tuyến tính là mô hình rất phổ biến trong thực tế. Mặt khác, về mặt lý thuyết, có thể xấp xỉ với độ chính xác cao các bài toán tối ưu phi tuyến bởi dãy các bài toán qui hoạch tuyến tính. Bởi thế, ngay từ khi ra đời, qui hoạch tuyến tính đã chiếm một vị trí hết sức quan trọng trong Toán học ứng dụng nói chung, trong ngành tối ưu hóa nói riêng.

7.1.2.3. Các chức năng phần mềm

a, Chức năng nhập dữ liệu

- Chức năng nhập dữ liệu bản đồ hiện trạng;
- Chức năng nhập dữ liệu không gian từ Shape File, GeoDatabase;
- Chức năng nhập số liệu hiện trạng;
- Chức năng nhập số liệu thực hiện quy hoạch kỳ trước;
- Chức năng nhập số liệu phân bổ cấp trên.

b, Chức năng dự báo

- Chức năng nhập định mức;
- Chức năng nhập dữ liệu kinh tế xã hội;
- Chức năng tính diện tích tối ưu;
- Chức năng dự báo nhu cầu sử dụng đất

c, Chức năng đánh giá tác động biến đổi khí hậu

- Chức năng hiển thị các khu vực dự báo bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu;
- Chức năng tổng hợp số liệu các loại đất bị ảnh hưởng theo từng đơn vị hành chính;

d, Chức năng hỗ trợ lựa chọn vị trí

- Chức năng lập bản đồ đánh giá theo từng yếu tố;
- Chức năng lập bản đồ đánh giá mức độ phù hợp cho từng loại đất quy hoạch;
- Tổng hợp số liệu quy hoạch theo từng phương án;
- Đánh giá so sánh giữa các phương án quy hoạch.

đ Chức năng xuất sản phẩm

- Xuất biểu quy hoạch (theo thông tư 29/2014/TT-BTNMT);
- Xuất bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

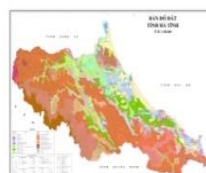
- Xuất bản đồ kế hoạch sử dụng đất;
- Xuất bản đồ định hướng;
- Xuất bản đồ chuyên đề.

7.2. ỨNG DỤNG THỬ NGHIỆM KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH, CẤP HUYỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH

7.2.1. Yêu cầu tổng hợp, xử lý, lựa chọn thông tin và nội dung chuẩn hóa các dữ liệu đầu vào

Để áp dụng mô hình dự báo nhu cầu sử dụng đất, lựa chọn vị trí không gian và đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, trước tiên phải tiến hành điều tra, thu thập, tổng hợp và chuẩn hóa nguồn dữ liệu đầu vào. Dữ liệu đầu vào của mô hình thử nghiệm bao gồm hai nhóm thông tin:

Tiến hành thu thập và phân loại thông tin, dữ liệu đầu vào theo thuộc tính và không gian:



Thông tin số liệu và các bản đồ chuyên đề



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất



Nhu cầu của các ngành, lĩnh vực và của địa phương

a) Nhóm dữ liệu thuộc tính:

Việc thu thập dữ liệu đầu vào tập trung vào các chỉ tiêu như: Các thông tin cơ bản về hiện trạng và định hướng chiến lược phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng của địa phương và các ngành lĩnh vực đến năm cuối của kỳ quy hoạch của tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu; điều kiện tiềm năng đất đai, mức độ thích hợp và các yếu tố hạn chế tác động sử dụng đất; hiện trạng, biến động sử dụng đất kỳ trước và định hướng phân bổ quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; định mức sử dụng đất và tiến bộ khoa học công nghệ có liên quan đến

việc sử dụng đất; một số chỉ tiêu khác phục vụ mô hình (nhu cầu sử dụng một số loại đất đặc thù) được điều tra, thu thập trực tiếp tại tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu.

- Nhóm thông tin về các chỉ tiêu hiện trạng và định hướng chiến lược phát triển kinh tế, xã hội, bao gồm các thông tin, dữ liệu về hiện trạng như: dân số hiện trạng, tốc độ tăng dân số, tốc độ tăng trưởng kinh tế của từng ngành trong giai đoạn kỳ trước.... các thông tin về quy hoạch như: số năm quy hoạch, dân số và cơ cấu lao động cuối kỳ quy hoạch, thu nhập bình quân đầu người lương thực bình quân đầu người, tốc độ tăng trưởng kinh tế của từng ngành trong giai đoạn quy hoạch,...

- Nhóm thông tin về điều kiện tiềm năng đất đai, mức độ thích hợp và các yếu tố hạn chế tác động sử dụng đất: các thông tin được tổng hợp từ các báo cáo, bản đồ đánh giá mức độ thích hợp, tiềm năng đất đai, các khu vực hạn chế tác động sử dụng đất (các khu vực bảo tồn, đặc dụng, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, khu vực an ninh quốc phòng, khai thác khoáng sản...)

- Nhóm thông tin về hiện trạng, biến động sử dụng đất kỳ trước và định hướng phân bổ quy hoạch sử dụng đất: được thu thập và chuẩn hóa định dạng theo đúng quy định tại thông tư số 28/2014/TT-BTNMT (các số liệu về hiện trạng sử dụng đất và thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (các số liệu về quy hoạch sử dụng đất);

- Nhóm thông tin về định mức sử dụng đất và tiến bộ khoa học công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện: các thông tin được tổng hợp từ trong các văn bản quy phạm pháp luật, các định mức sử dụng đất, các tiêu chuẩn thiết kế trong quy hoạch.

- Nhóm thông tin về các nhu cầu sử dụng một số loại đất đặc thù của tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu: các dữ liệu này được thu thập, điều tra trực tiếp.

- Nhóm thông tin về ảnh hưởng của biến đổi khí hậu tới đất đai: dữ liệu thu thập được lấy từ viện khí tượng thủy văn (bản đồ ngập lụt do nước biển dâng theo kịch bản tại các thời điểm đến năm 2030 và đến năm 2050); dữ liệu về ảnh hưởng của mặn được thu thập qua dự án đánh giá thoái hóa đất tại tỉnh Nam Định; dữ liệu về sạt lở được điều tra trực tiếp tại huyện Hải Hậu và tỉnh Nam Định.

b) Nhóm dữ liệu không gian:

Các dữ liệu không gian cần thu thập để phục vụ cho việc xây dựng bản đồ sản phẩm của thử nghiệm bao gồm:

Bản đồ HTSDĐ năm 2015;

Bản đồ QHSDD tỉnh;

Bản đồ hành chính;

Bản đồ tiềm năng đất đai;

Bản đồ thổ nhưỡng;

7.2.2. Xây dựng và chuẩn hóa các nhóm lớp thông tin

Các bản đồ sau khi thu thập được chưa hoàn thiện và sử dụng được nên trước khi nhập dữ liệu vào CSDL thì các dữ liệu trên file bản đồ này cần phải qua quá trình kiểm tra, chỉnh sửa và chuẩn hoá dữ liệu theo đúng các yêu cầu đầu vào của hệ quản trị dữ liệu GIS.

Các lỗi thường gặp đối với một bản đồ cần phải kiểm tra và thực hiện chuẩn hóa lại gồm:

- Chuẩn về cơ sở toán học: Theo thông tư 973/2001/TT-TCĐC hướng dẫn áp dụng Hệ quy chiếu và Hệ tọa độ quốc gia VN-2000 cho các loại bản đồ. Đối với bản đồ HTSDĐ tỉnh Nam Định tỷ lệ 1 : 50 000; bản đồ HTSDĐ huyện Hải Hậu tỷ lệ 1:25.000.

- Chuẩn về phân lớp bản đồ: Bản đồ khu vực thử nghiệm đã thể hiện đúng phân lớp theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ HTSDĐ.

- Các lỗi đối với đối tượng dạng vùng như: vùng chồng đè, vùng thủng,...

Đối với các bản đồ khu vực thử nghiệm, đối tượng dạng vùng chủ yếu là lớp đối tượng khoanh đất. Các khoanh đất này đã chuẩn theo đúng lớp, không có sự chồng đè lên nhau, tuy nhiên vẫn còn xuất hiện các lỗi thiếu vùng.

Chính vì vậy để tiến hành chuẩn hóa các thông tin dữ liệu phục vụ cho công tác xây dựng mô hình thử nghiệm thì các thông tin cần chuẩn hóa được chia theo các nhóm lớp như sau:

Nhóm 1: Nhóm lớp thông tin nền địa lý

Phần lớn các lớp trong nhóm lớp này sử dụng như yếu tố nền, được sử dụng khi tạo thành bản đồ kết quả hoàn chỉnh. Một số lớp như lớp đường giao thông và lớp thủy hệ sẽ được sử dụng trong các phép phân tích không gian. Các lớp thông tin được thu nhận trực tiếp, tách lớp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất <file số, đuôi “.dgn”> thu thập được tại tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, một số thông tin thuộc tính khác có thể được thêm vào các lớp được thu nhận từ các bản đồ chuyên đề khác (Nhóm lớp đường biên giới, địa giới; Lớp dữ liệu thủy hệ; Lớp dữ liệu giao thông; Lớp đối tượng kinh tế văn hóa; địa danh, ghi chú; nhóm lớp địa hình).

Nhóm 2: Lớp dữ liệu khoanh đất theo nguồn gốc phát sinh

Nhóm lớp sẽ được sử dụng trong các phép phân tích không gian, gán thang điểm cho các khoanh đất dựa theo tiêu chí của chuyên gia đưa ra. Nhóm lớp thông tin được thu nhận trực tiếp, tách lớp từ bản đồ thổ nhưỡng <file số, đuôi “.dgn”> thu thập được tại địa phương, một số thông tin thuộc tính khác có thể được thêm vào các lớp được thu nhận từ các bản đồ chuyên đề khác.

Mô tả: Là các khoanh đất phản ánh sự phân bố và cấu trúc lớp phủ thổ nhưỡng theo các đặc trưng: nguồn gốc hình thành, thành phần cơ giới và nham thạch tạo thành thổ nhưỡng (đá mẹ), phản ánh quy luật phân bố thổ nhưỡng và một số đặc trưng khác của thổ nhưỡng.

Nhóm 3: nhóm lớp hiện trạng sử dụng đất

Nhóm lớp này sẽ được sử dụng trong các phép phân tích không gian, gán thang điểm cho các khoanh đất dựa theo tiêu chí của chuyên gia đưa ra. Ngoài ra, lớp này cũng là nguồn dữ liệu để tách những loại đất riêng biệt, phục vụ cho quá trình phân tích không gian. Nhóm lớp thông tin được thu nhận trực tiếp, tách lớp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất <file số, đuôi “.dgn”> thu thập được tại địa phương, một số thông tin thuộc tính khác có thể được thêm vào các lớp được thu nhận từ các bản đồ chuyên đề khác (lớp khoanh đất điều tra để kiểm kê; lớp khoanh đất hiện trạng)

Nhóm 4: nhóm lớp dữ liệu các chỉ tiêu phục vụ quy hoạch

Là nhóm lớp được tách riêng, phục vụ trực tiếp cho quá trình phân tích không gian, gán thang điểm đánh giá các chỉ tiêu. Các lớp phần lớn được tách

hoặc sử dụng luôn lớp sẵn có từ các nhóm lớp trên. Trong trường hợp cần dùng thêm các lớp thông tin khác mà không nằm trong các lớp trên thì tách các đối tượng đó ở bản đồ chuyên đề khác hoặc số hóa lại từ file ảnh.

Nhóm nghiên cứu lựa chọn 7 loại đất để thử nghiệm tại tỉnh tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, xây dựng tiêu chí và tính trọng số cho từng chỉ tiêu **lựa chọn của 7 loại đất đó (xem các phụ lục từ 7.1 đến 7.7).**

Nhóm 5: nhóm lớp dữ liệu chất lượng đất, tiềm năng đất đai

- Lớp dữ liệu chất lượng đất: Là các lớp thông tin về đất, thông tin về địa hình, thông tin về khí hậu, thông tin về chế độ nước, thông tin về độ phì nhiêu đất, thông tin kết quả đánh giá chất lượng đất.

- Lớp dữ liệu tiềm năng đất đai: Là lớp thông tin về hiệu quả kinh tế, thông tin về hiệu quả xã hội, thông tin về hiệu quả môi trường, thông tin kết quả đánh giá tiềm năng đất đai.

- Chất lượng đất theo mục đích sử dụng: Là lớp thông tin về chất lượng đất theo mỗi mục đích dụng.

Nhóm 6: nhóm lớp dữ liệu về phân hạng đất nông nghiệp

Là các lớp thông tin về đất, thông tin về địa hình, thông tin về khí hậu, thông tin về chế độ nước, thông tin về độ phì nhiêu đất, thông tin kết quả đánh giá chất lượng đất, tổng hợp và phân hạng trồng cây lâu năm/cây hàng năm/lúa/nuôi trồng thủy sản/rừng đặc dụng/rừng phòng hộ/rừng sản xuất.

Nhóm 7: nhóm lớp nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030

Nhóm lớp được sử dụng với mục đích là lớp cơ sở để so sánh, đánh giá với các phương án quy hoạch sử dụng đất <phần kết quả của phần mềm sau quá trình phân tích>. Nhóm lớp được thu nhận bằng cách tách các khoanh đất đã khoanh vẽ từ bản đồ khoanh vẽ tại địa phương.

Nhóm 8: Nhóm lớp phân khu chức năng năm 2030

Nhóm lớp được sử dụng với mục đích là lớp cơ sở để so sánh, đánh giá với các phương án quy hoạch phân khu chức năng <phần kết quả của phần mềm sau quá trình phân tích>. Nhóm lớp được thu nhận bằng cách tách các khoanh đất đã khoanh vẽ từ bản đồ khoanh vẽ tại địa phương.

Nhóm 9: Đề xuất định hướng sử dụng đất đến năm 2050

Nhóm lớp được sử dụng với mục đích là lớp cơ sở để so sánh, đánh giá với các phương án định hướng sử dụng đất <phần kết quả của phần mềm sau quá trình phân tích>. Nhóm lớp được thu nhận bằng cách tách các khoanh đất đã khoanh vẽ từ bản đồ khoanh vẽ tại địa phương.

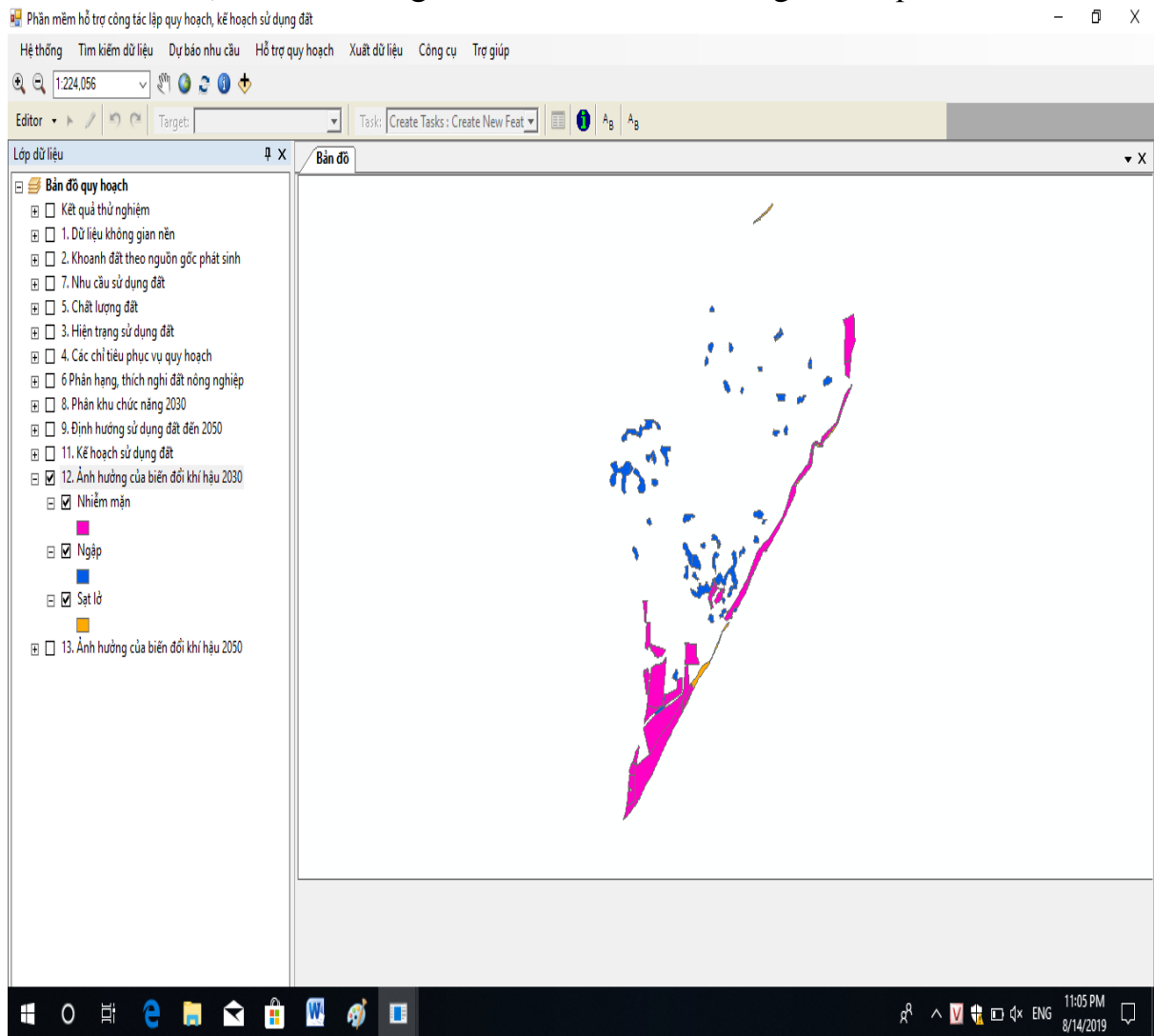
Nhóm 10: Nhóm lớp dữ liệu đề xuất kế hoạch sử dụng đất.

Nhóm lớp được sử dụng với mục đích là lớp cơ sở để so sánh, đánh giá

với kế hoạch sử dụng đất <phần kết quả của phần mềm sau quá trình phân tích>. Nhóm lớp được thu nhận bằng cách tách các khoanh đất đã khoanh vẽ từ bản đồ khoanh vẽ tại địa phương.

Nhóm 11: Nhóm lớp dữ liệu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu đến đất đai

Nhóm lớp thông tin được thiết kế và sử dụng với mục đích là lớp để tham vấn vị trí phù hợp cho các vị trí, công trình quy hoạch trong điều kiện biến đổi khí hậu với 3 ảnh hưởng cụ thể là ảnh hưởng do nhiễm mặn, ảnh hưởng ngập do nước biển dâng, ảnh hưởng sạt lở bờ sông. Lớp này được hình thành do chồng ghép và chuẩn hóa từ bản đồ chạy ngập do nước biển dâng theo kịch bản đến năm 2030, bản đồ đánh giá thoái hóa đất, các vùng sạt lở qua điều tra.



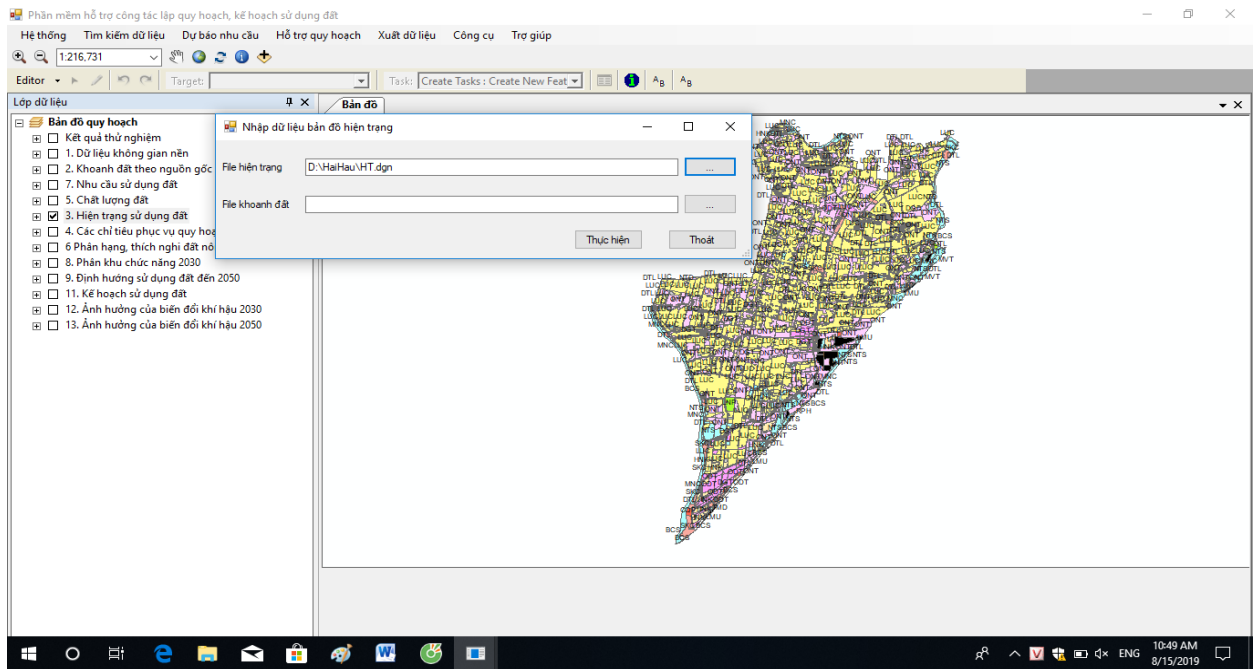
Hình 7.1. Các vùng bị ảnh hưởng do BĐKH với 3 nguyên nhân, ngập, mặn, sạt lở

7.2.3. Nhập dữ liệu không gian và thuộc tính

Các dữ liệu sau khi được chuẩn hóa sẽ tiến hành đưa vào phần mềm theo các chức năng nhập dữ liệu theo thứ tự bằng các công cụ như sau:

7.2.3.1. Nhập bản đồ hiện trạng

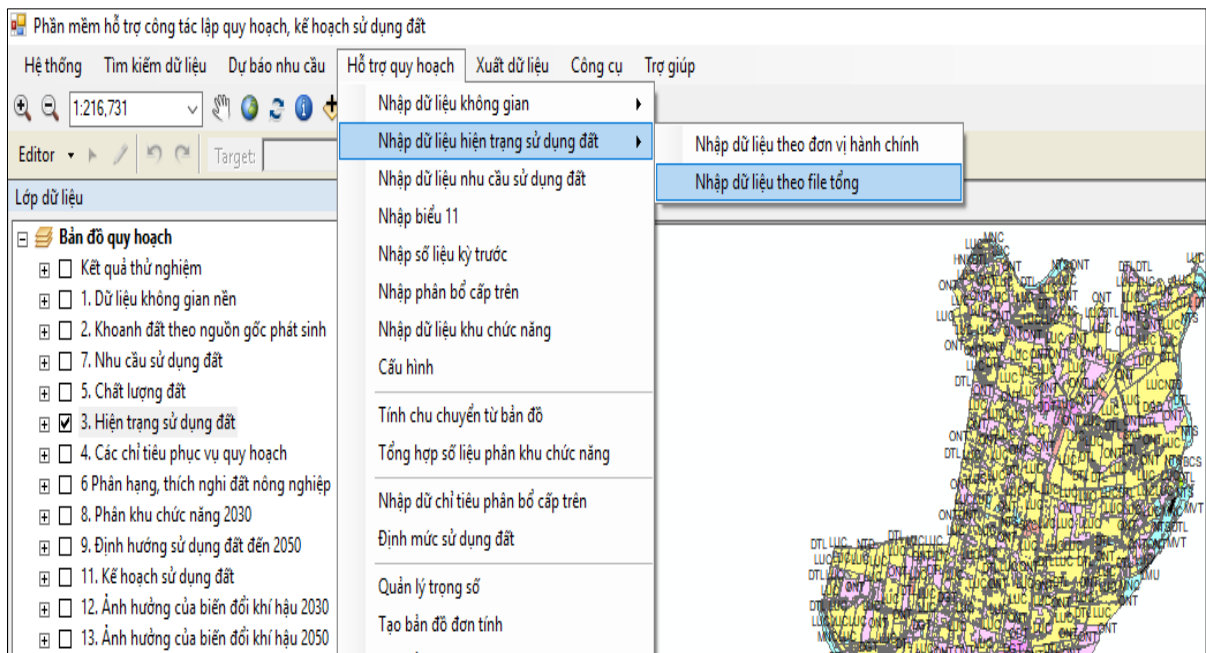
Sau khi chuẩn hóa bản đồ hiện trạng, bản đồ khoanh đất ta tiến hành nhập dữ liệu vào phần mềm bằng công cụ Hỗ trợ quy hoạch/nhập bản đồ hiện trạng hoặc nhập bản đồ dạng shape file.



Hình 7.2. Nhập dữ liệu bản đồ hiện trạng

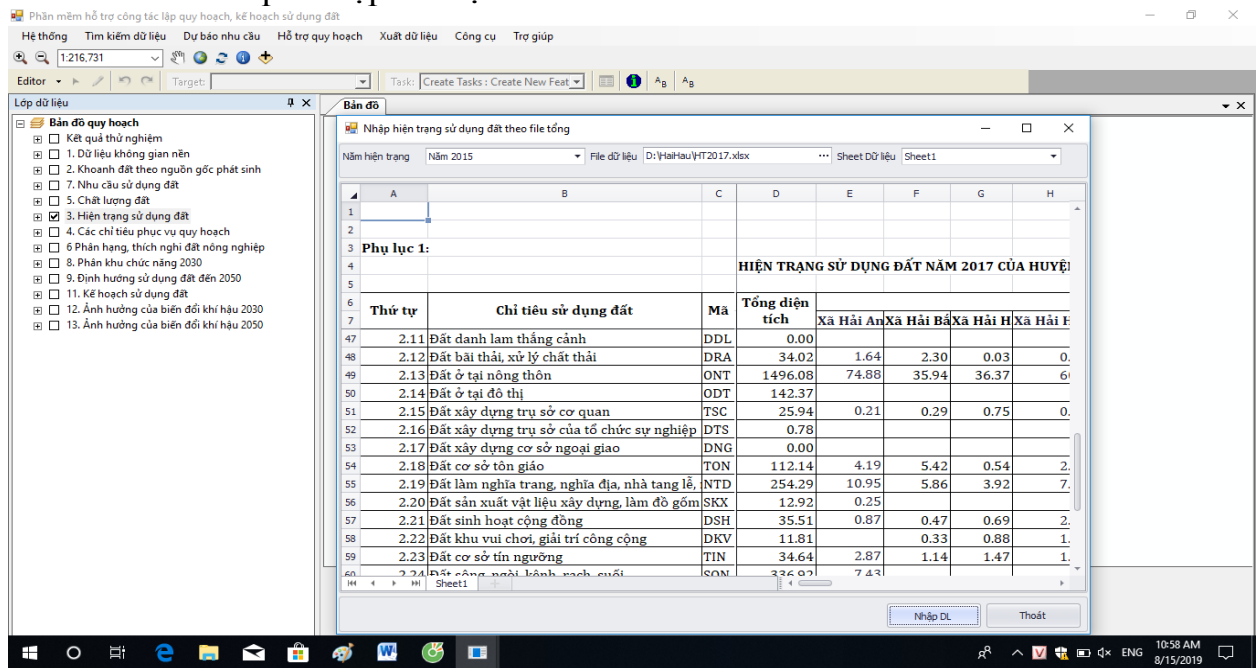
7.2.3.2. Nhập dữ liệu hiện trạng

Sau khi tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất, ta tiến hành nhập số liệu hiện trạng theo file tổng: Hỗ trợ quy hoạch/Nhập dữ liệu hiện trạng sử dụng đất/nhập dữ liệu theo file tổng/ok



Hình 7.3. Nhập dữ liệu hiện trạng sử dụng đất

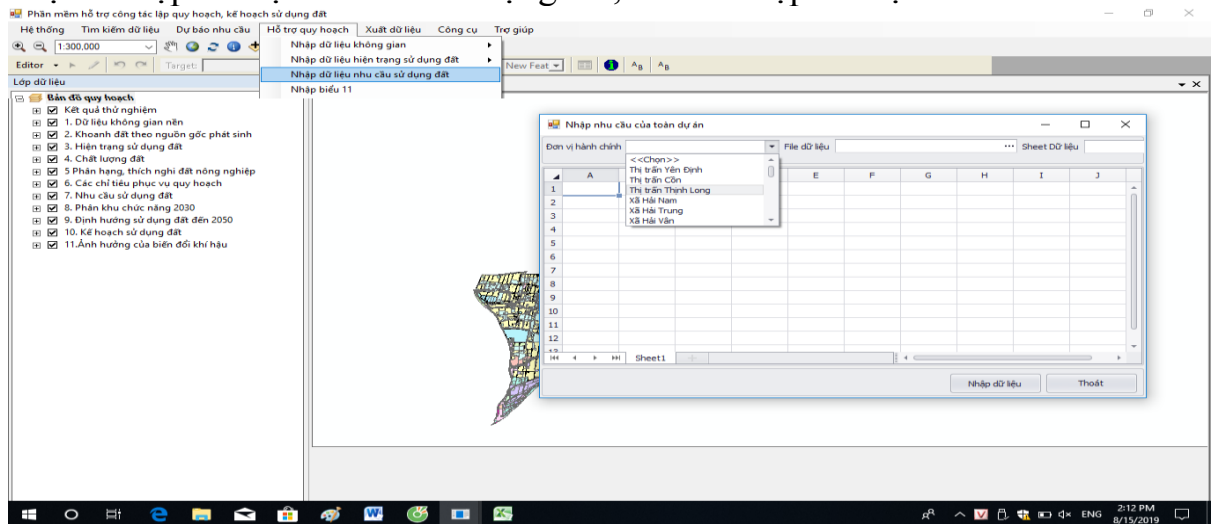
Sau đó hiện ra cửa sổ nhập liệu ta chọn năm nhập, file nhập và sheet nhập rồi nhấn Ok kết quả nhập sẽ hiện ra:



Hình 7.4. Nhập dữ liệu hiện trạng sử dụng đất

7.2.3.3. Nhập liệu nhu cầu sử dụng đất

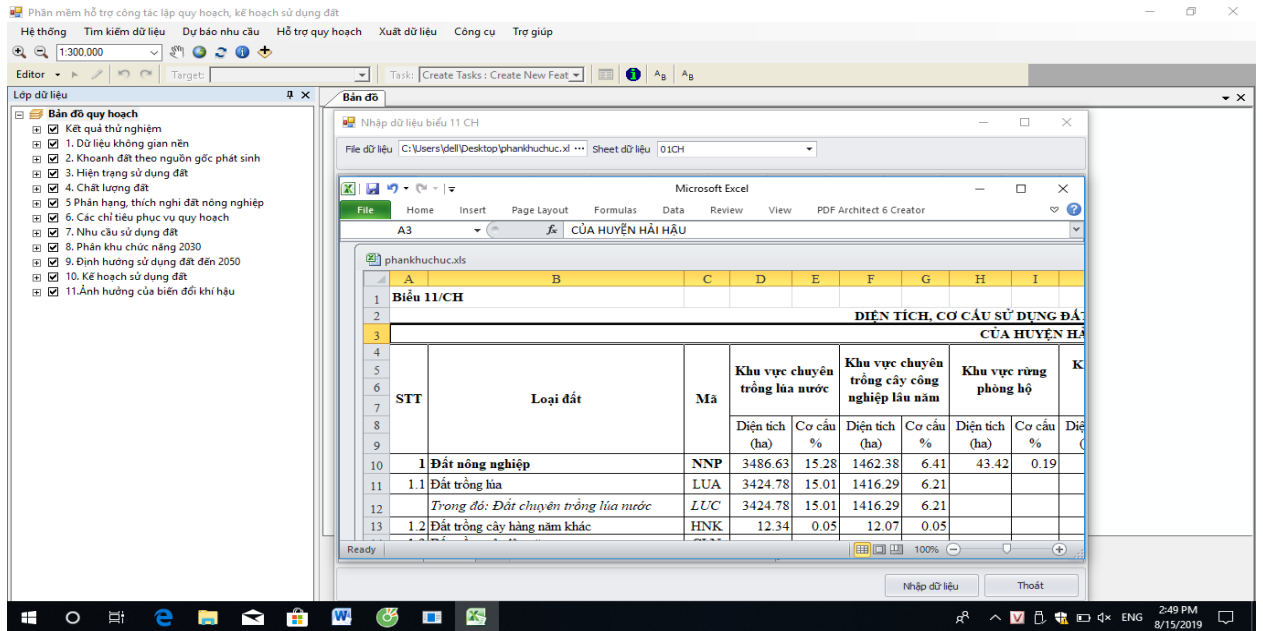
Phần mềm hỗ trợ cho phép nhập nhu cầu sử dụng đất theo thuộc tính và không gian, khi nhập dữ liệu nhu cầu theo thuộc tính bằng cách chọn Hỗ trợ quy hoạch/Nhập dữ liệu nhu cầu sử dụng đất, cửa sổ nhập sẽ hiện ra:



Hình 7.5. Nhập nhu cầu sử dụng đất

7.2.3.4. Nhập dữ liệu phân khu chức năng

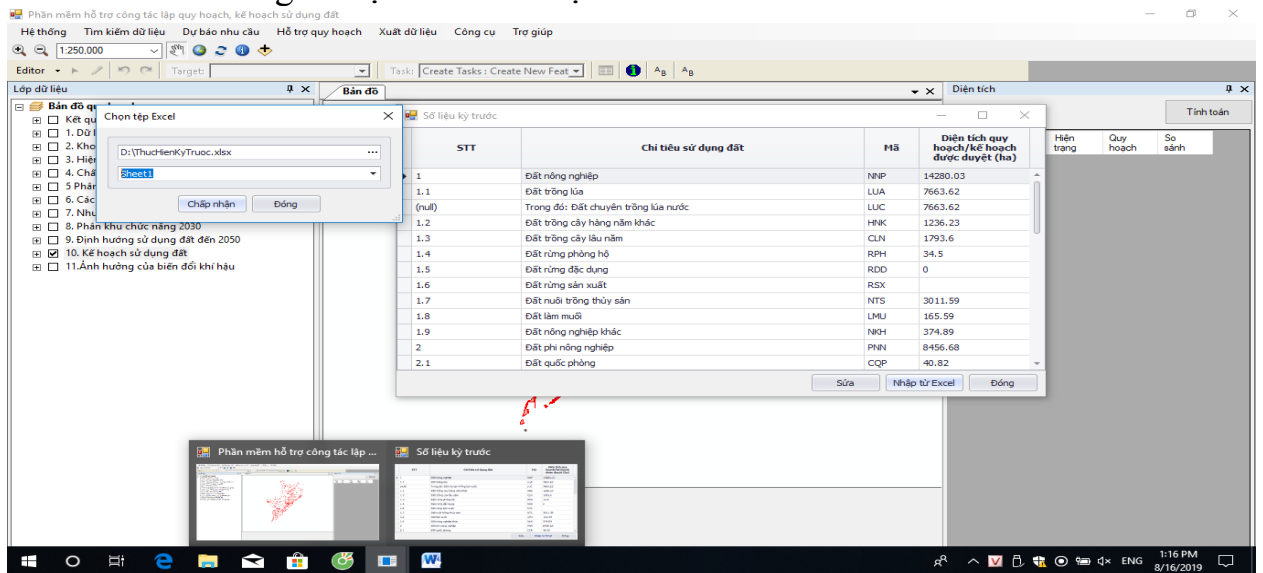
Phần mềm hỗ trợ cho phép nhập dữ liệu phân khu chức năng theo thuộc tính và không gian, khi nhập dữ liệu nhu cầu theo thuộc tính bằng cách chọn Hỗ trợ quy hoạch/Nhập biểu 11, cửa sổ nhập sẽ hiện ra:



Hình 7.6. Dữ liệu phân khu chức năng

7.2.3.5. Nhập dữ liệu đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Dữ liệu đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước được tổng hợp từ các tài liệu số liệu thu thập và nhập vào phần mềm bằng cách chọn Hỗ trợ quy hoạch/Nhập số liệu kỳ trước/cửa sổ nhập liệu hiện ra chọn đường dẫn đến file đánh giá chọn sheet dữ liệu sau đó nhấn OK.

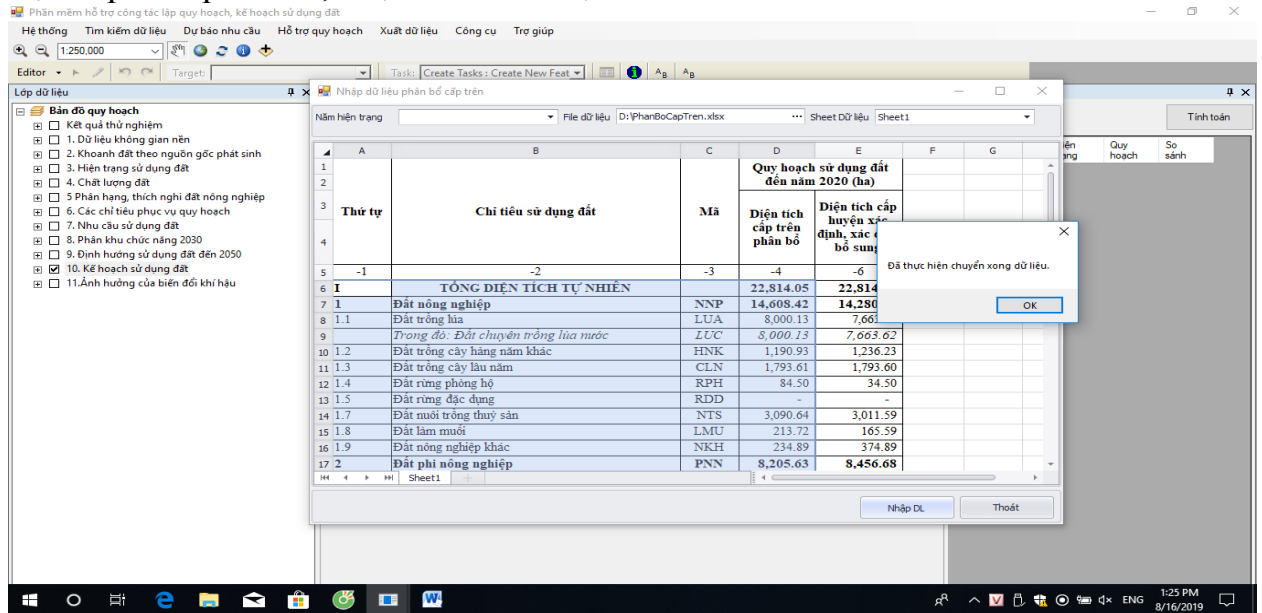


Hình 7.7. Nhập dữ liệu đánh giá quy hoạch kỳ trước

7.2.3.6. Nhập dữ liệu phân bổ cấp trên

Dữ liệu quy hoạch do cấp trên phân bổ được thu thập tại tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, số liệu được nhập vào phần mềm bằng cách chọn Hỗ trợ quy hoạch/Nhập cấp trên phân bổ/ cửa sổ nhập liệu hiện ra chọn đường dẫn đến file dữ

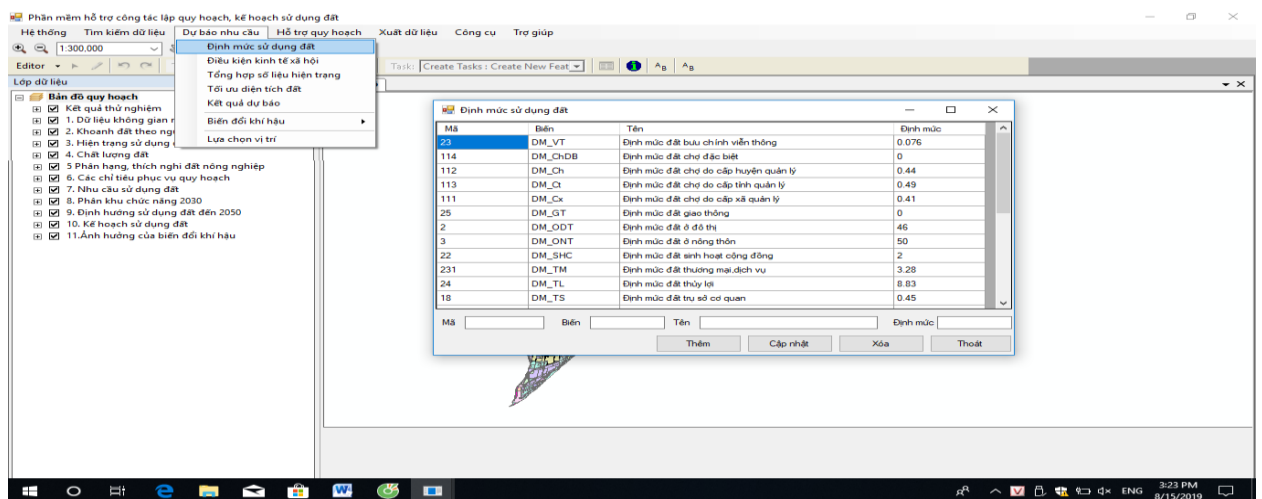
liệu cấp trên phân bổ, chọn sheet dữ liệu sau đó nhấn OK.



Hình 7.8. Nhập dữ liệu cấp trên phân bổ

7.2.3.7. Nhập định mức sử dụng các loại đất

Định mức sử dụng các loại đất được tính toán tổng hợp từ tiêu chuẩn quy chuẩn định mức của các ngành lĩnh vực liên quan, số liệu được nhập vào phần mềm bằng cách chọn “Dự báo nhu cầu sử dụng đất”/ “Định mức sử dụng đất”/ cửa sổ nhập liệu hiện ra chọn mã đất, tên biến, tên định mức, giá trị, sau đó nhấn “Cập nhật”. Tiếp theo nhấn “Thêm” để tiếp tục nhập, có thể nhập hoặc xóa định mức.

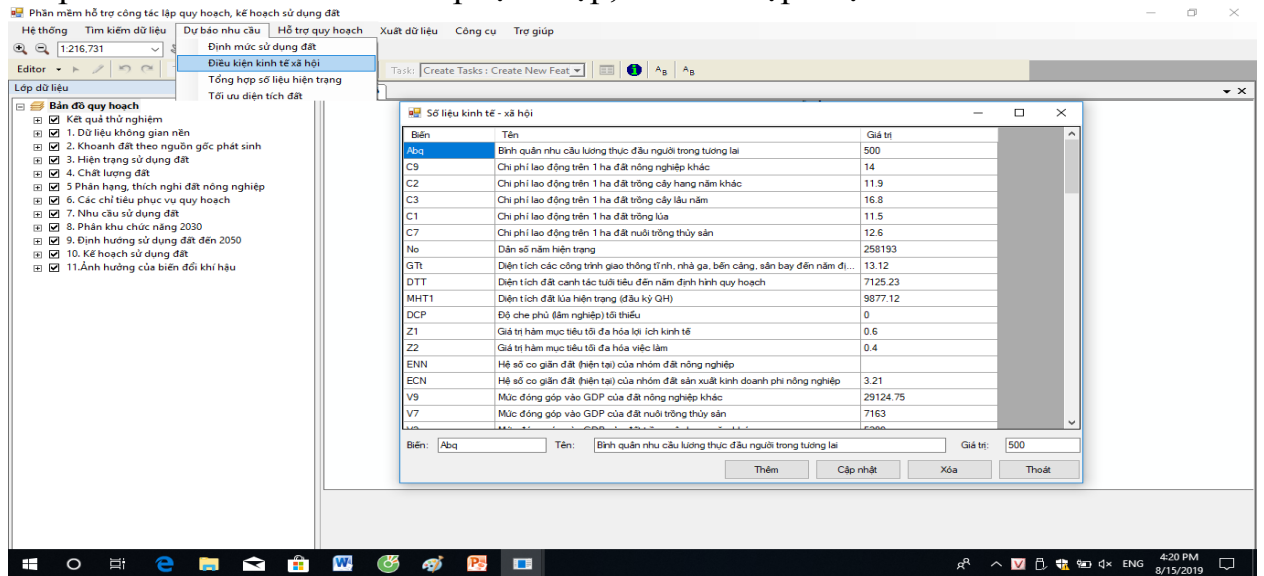


Hình 7.9. Nhập định mức các loại đất

7.2.3.8. Nhập dữ liệu kinh tế xã hội

Dữ liệu kinh tế xã hội được tính toán tổng hợp từ định hướng phát triển kinh tế xã hội các ngành lĩnh vực liên quan, các chỉ tiêu phát triển kinh tế xã

hội. Các chỉ tiêu được tính toán bằng phương pháp nội suy, ngoại suy, phương pháp chuyên gia trên cơ sở khoa học. Số liệu được nhập vào phần mềm bằng cách chọn “Dự báo nhu cầu sử dụng đất”/”Số liệu kinh tế xã hội”/ cửa sổ nhập liệu hiện ra chọn mã đất, tên biến, tên chỉ tiêu, giá trị, sau đó nhấn “Cập nhật”. Tiếp theo nhấn “Thêm” để tiếp tục nhập, có thể nhập hoặc xóa chỉ tiêu.



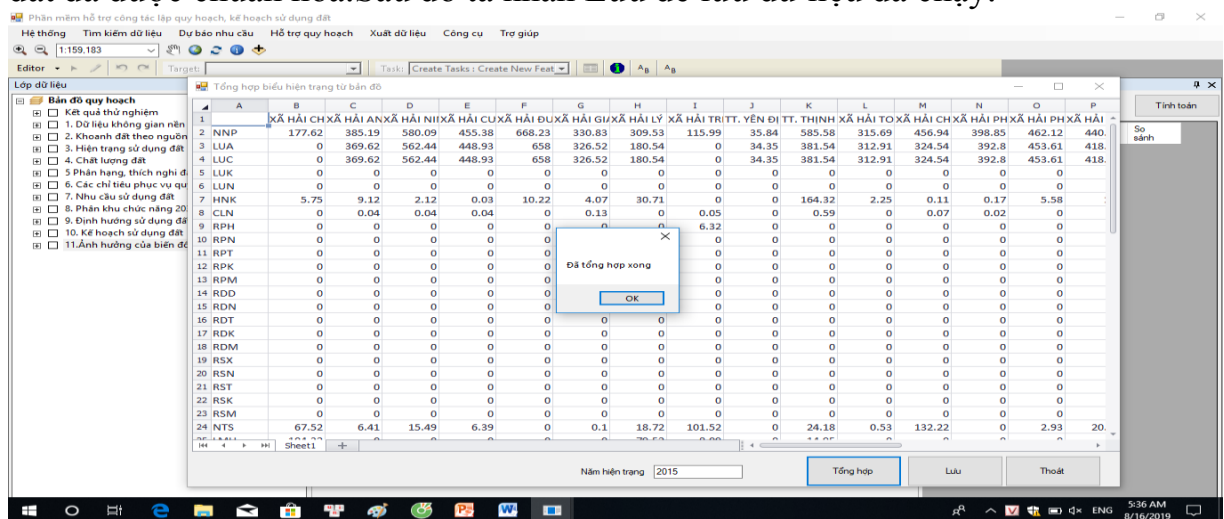
Hình 7.10. Nhập dữ liệu kinh tế xã hội

7.2.4. Xử lý tính toán, phân tích dữ liệu không gian và thuộc tính lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất

Sau khi nhập xong dữ liệu về không gian và dữ liệu thuộc tính ta tiến hành phân tích, xử lý, tính toán và lựa chọn các phương án quy hoạch sử dụng đất trên phần mềm như sau:

7.2.4.1. Tổng hợp số liệu hiện trạng

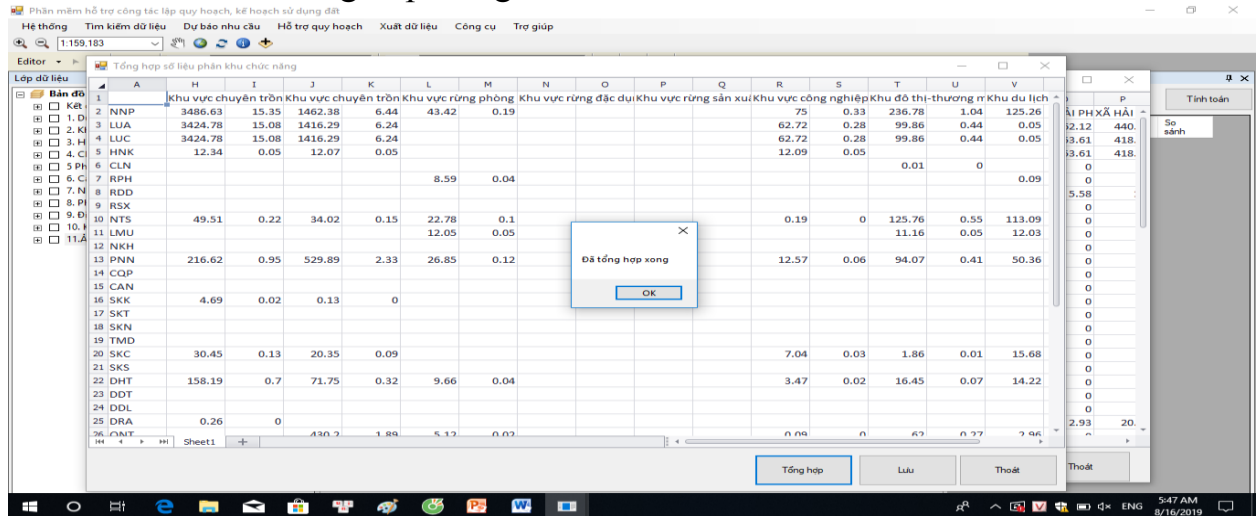
Vào công cụ Dự báo nhu cầu/Tổng hợp số liệu hiện trạng/cửa sổ làm việc hiện ra/chọn Tổng hợp. Dữ liệu hiện trạng được tính toán từ lớp bản đồ khoanh đất đã được chuẩn hóa. Sau đó ta nhấn Lưu để lưu dữ liệu đã chạy.



Hình 7.11. Tính toán dữ liệu hiện trạng từ bản đồ khoanh đất

7.2.4.2. Tổng hợp số liệu phân khu chức năng

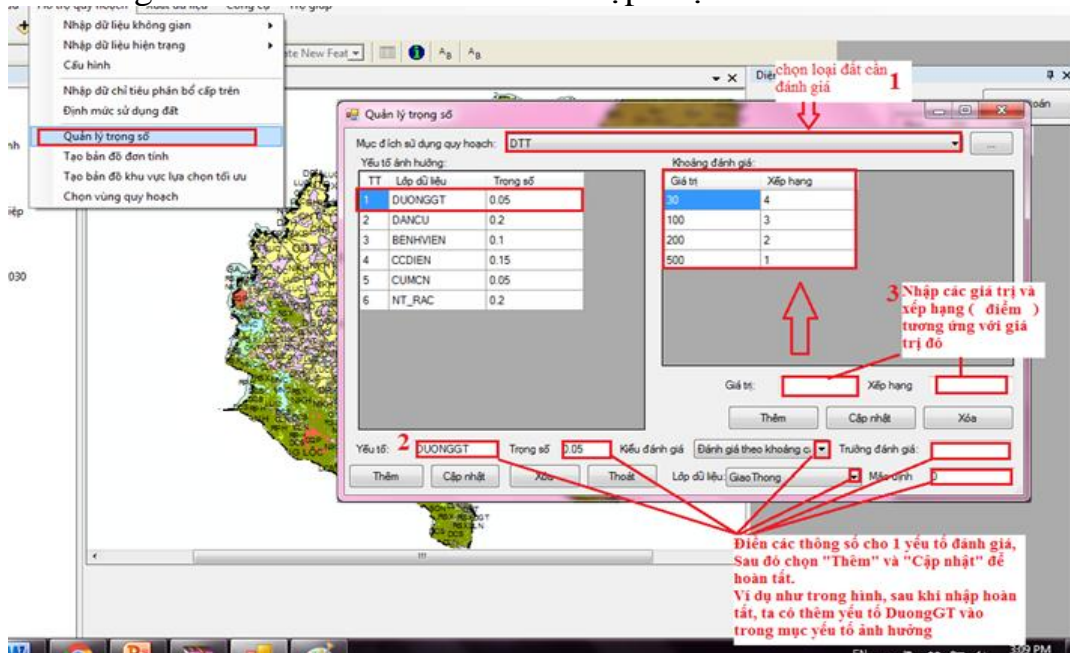
Để tổng hợp số liệu phân khu chức năng từ bản đồ khu chức năng đã được chuẩn hóa ta chọn Hỗ trợ quy hoạch/Tổng hợp số liệu phân khu chức năng/cửa sổ làm việc hiện ra tiếp tục chọn Tổng hợp/sau khi tổng hợp xong nhấn Lưu để lưu trữ số liệu vừa tổng hợp trong cơ sở dữ liệu.



Hình 7.12. Tổng hợp số liệu phân khu chức năng

7.2.4.3. Thiết lập trọng số để tính toán vị trí phù hợp của một số loại đất

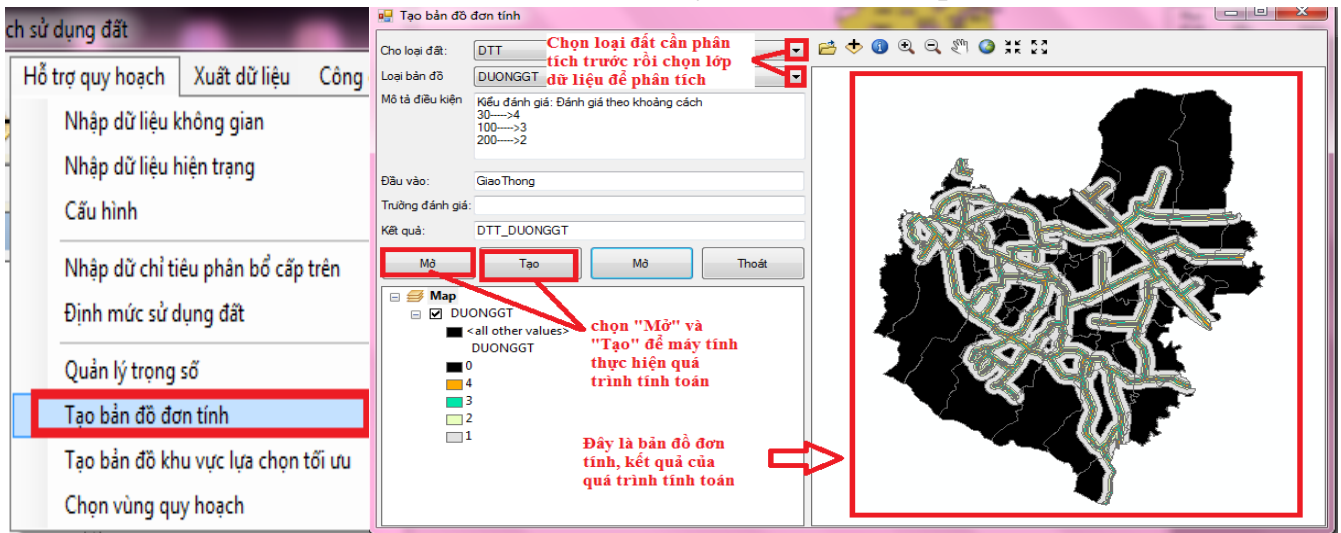
Đối với tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu ta chọn 7 loại đất như đã nêu ở trên, trong phần tính toán ta chọn ví dụ là đất thể thao (DTT). Với các tiêu chí như gần đường giao thông, gần khu dân cư, xa bệnh viện, gần điểm cung cấp điện, xa khu cụm công nghiệp, xa bãi rác. Nhập trọng số cho từng tiêu chí, điền các thông số sau đó nhấn “Thêm” và “Cập nhật” để hoàn tất.



Hình 7.13. Tính toán thiết lập trọng số cho các chỉ tiêu đối với từng loại đất

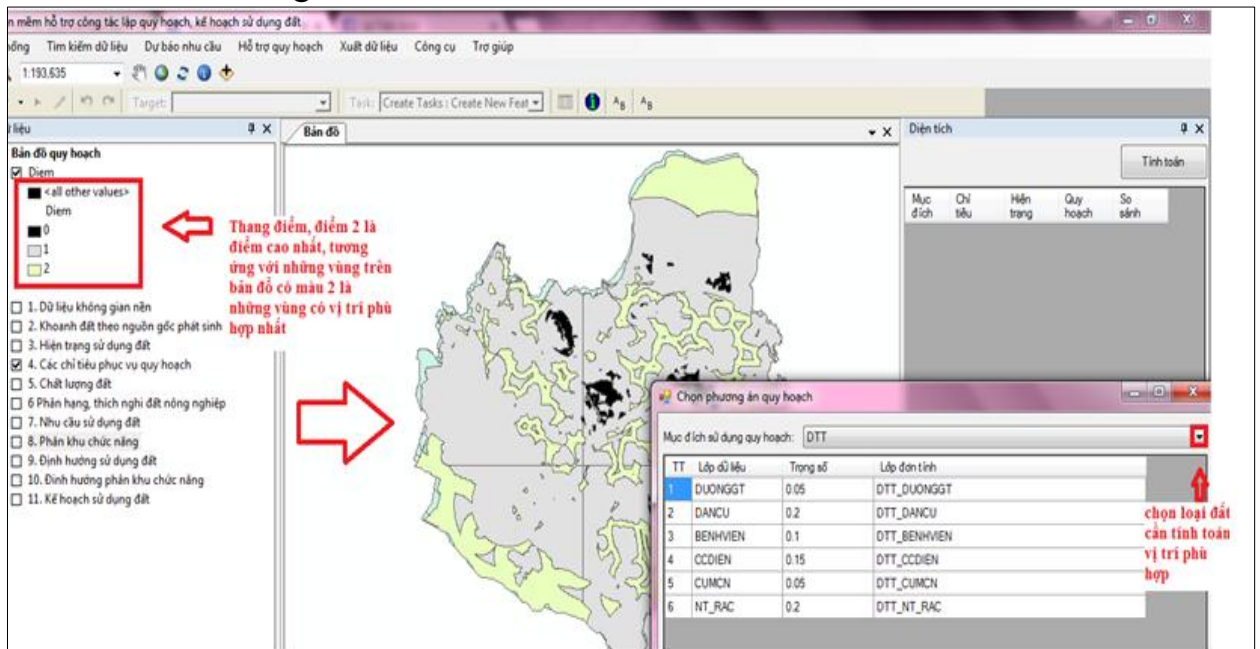
7.2.4.4 Tạo bản đồ đơn tính

Tạo bản đồ đơn tính cho ta kết quả đánh giá của yếu tố đối với một loại đất, Chọn “Hỗ trợ quy hoạch”/ “Tạo bản đồ đơn tính”/ chọn loại đất loại bản đồ cho chỉ tiêu cụ thể sau đó chọn “Mở” và Tạo để máy tính thực hiện quá trình tính toán.



Hình 7.14. Tạo bản đồ đơn tính

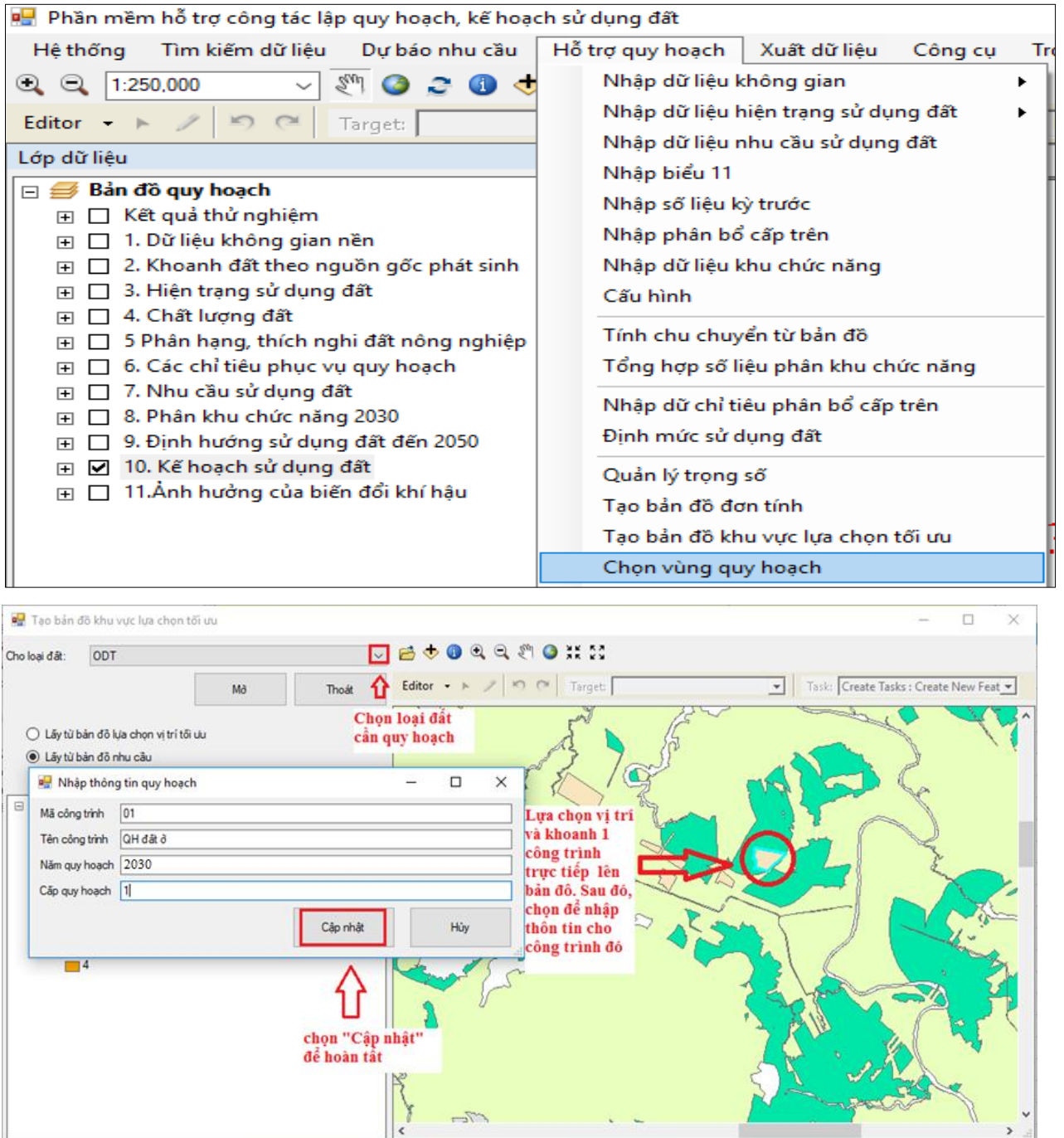
Sau khi chạy các lớp bản đồ đơn tính cho từng chỉ tiêu đối với loại đất đang thực hiện ta tiến hành chồng ghép các lớp bản đồ đơn tính để tiến hành lựa chọn vị trí đối với loại đất đang lựa chọn.



Hình 7.15. Các thao tác và kết quả chồng ghép bản đồ lựa chọn vị trí cho DTT

7.2.4.6. Chọn vùng quy hoạch

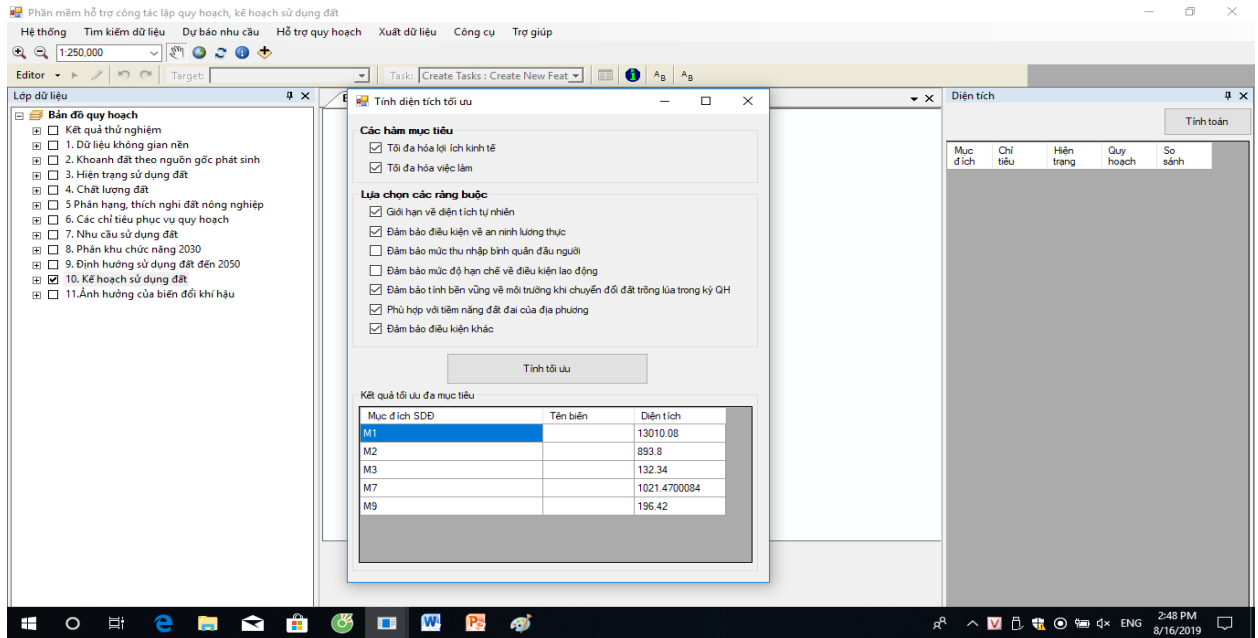
Sau khi có vị trí tối ưu của từng loại đất, tiến hành chọn vùng quy hoạch theo loại đất, chọn loại đất cần quy hoạch, lựa chọn vị trí và khoanh công trình trực tiếp lên bản đồ. Sau đó chọn để nhập thông tin cho công trình đó, rồi nhấn Cập nhật.



Hình 7.16. Lựa chọn vùng quy hoạch

7.2.4.7. Tính toán diện tích tối ưu cho một số loại đất nông nghiệp

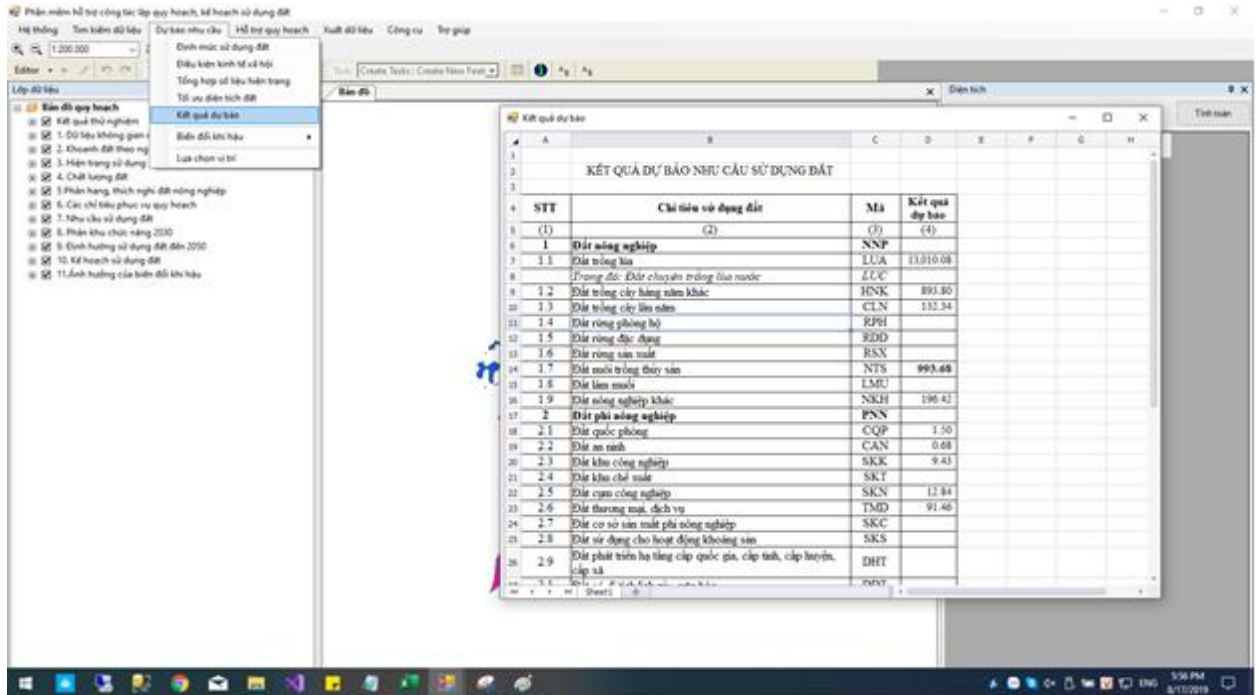
Trong khuôn khổ phạm vi đề tài nghiên cứu và thử nghiệm tại tỉnh Nam Định, huyện Hải Hậu chọn 5 loại đất biểu thị bằng 5 biến M1, M3, M5, M7, M9. Dựa trên dữ liệu tiềm năng đất đai và hiện trạng sử dụng đất có tính đến các điều kiện ràng buộc gồm: lợi ích kinh tế, việc làm, diện tích tự nhiên, an ninh lương thực, thu nhập bình quân đầu người, điều kiện lao động, tính bền vững môi trường, tiềm năng đất đai, điều kiện khác...



Hình 7.17. Kết quả tính diện tích tối ưu của 5 loại đất tại huyện Hải Hậu với 2 hàm mục tiêu và 5 ràng buộc

7.2.4.8. Kết quả dự báo nhu cầu

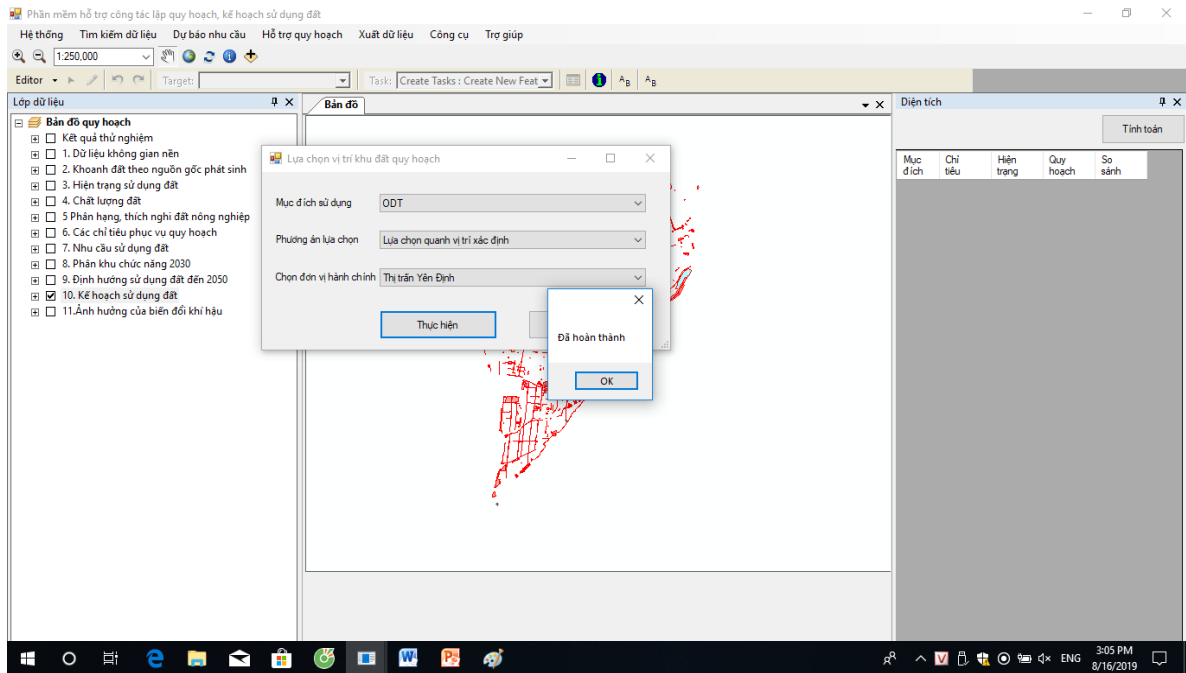
Kết quả dự báo nhu cầu được tổng hợp dựa trên các tính toán về diện tích tối ưu, tính toán nhu cầu sử dụng các loại đất dựa vào định mức, nhu cầu sử dụng đất thực tế của địa phương, nhu cầu do cấp trên phân bổ tổng hợp, kết xuất ra kết quả dự báo nhu cầu:



Hình 7.18. Kết quả dự báo nhu cầu

7.2.4.9. Lựa chọn vị trí khu đất quy hoạch

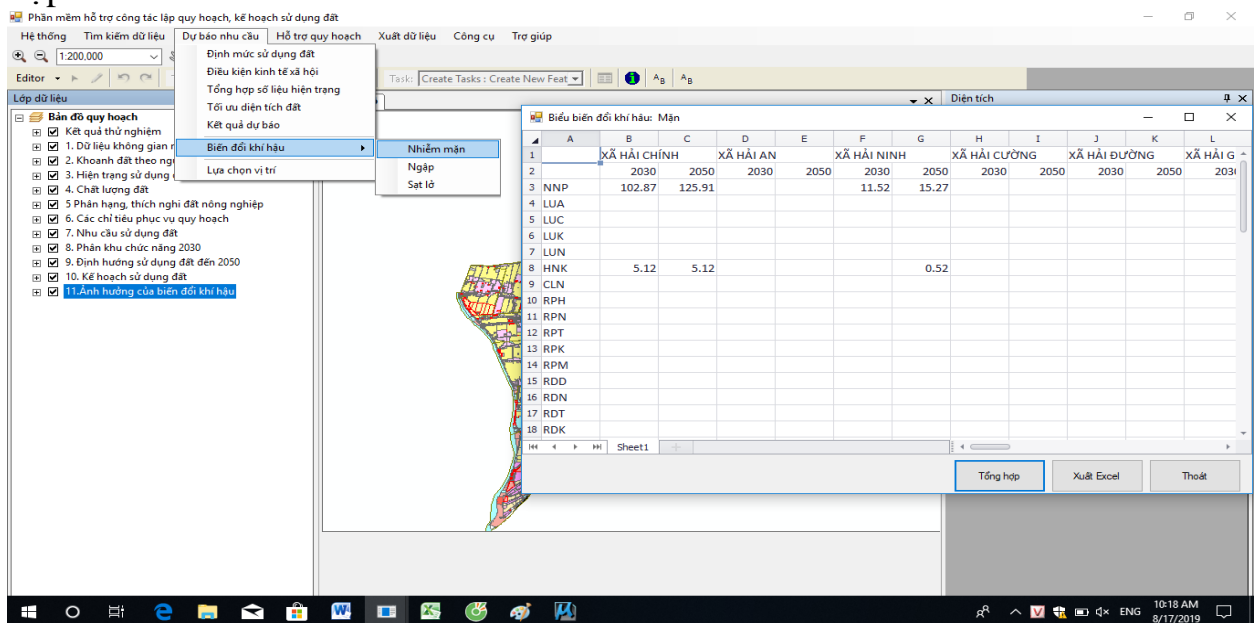
Kết quả dự báo nhu cầu sẽ cho phép tính toán lựa chọn vị trí quy hoạch:



Hình 7.19. Lựa chọn vị trí quy hoạch

7.2.4.10. Tổng hợp số liệu và chồng xếp bản đồ

Dữ liệu biến đổi khí hậu được tổng hợp bằng cách chọn “Dự báo nhu cầu”/”Biến đổi khí hậu”/loại hình ảnh hưởng (Nhiễm mặn, Ngập, Sạt lở)/”Tổng hợp”.

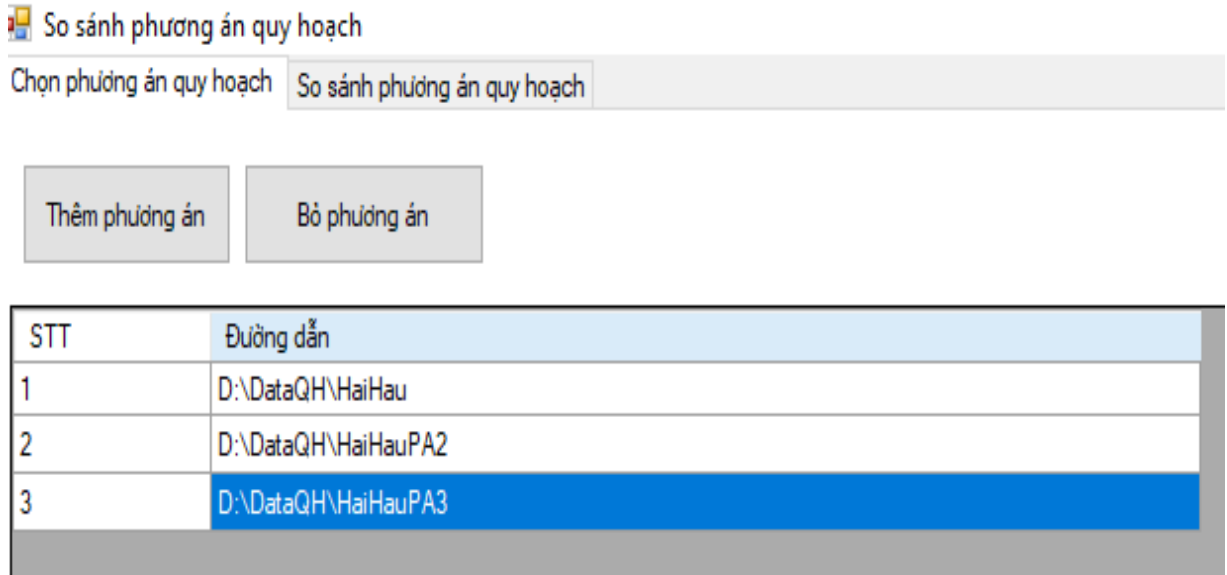


Hình 7.20. Tổng hợp số liệu ảnh hưởng biến đổi khí hậu

7.2.4.11. Đánh giá hiệu quả và lựa chọn phương án tối ưu

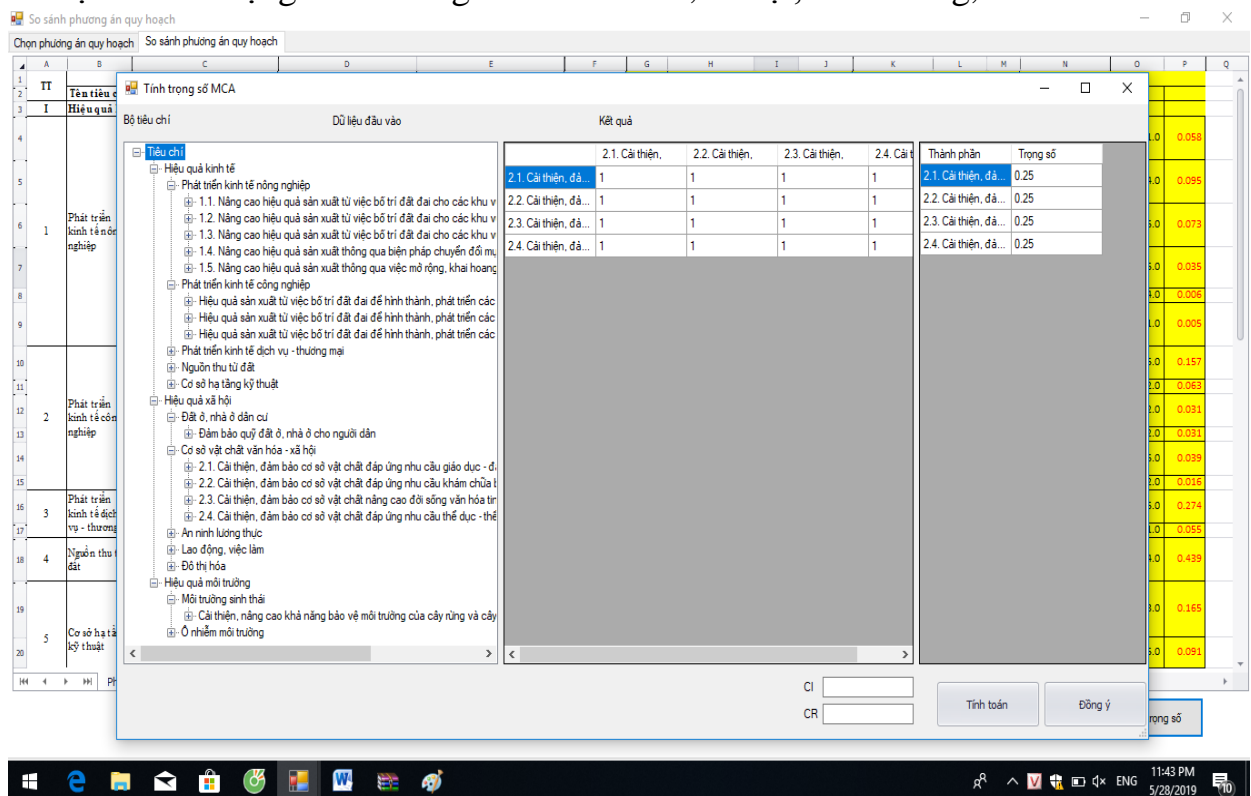
Sau khi đã lựa chọn được vị trí tối ưu cho từng loại đất, ta có thể có các

phương án sử dụng đất khác nhau. Dựa vào các bảng số liệu đầu vào để đánh giá được hiệu quả kinh tế xã hội của từng phương án ta sẽ lưu file tính tại thư mục như trên phần mềm thể hiện, cụ thể:



Nếu chọn chỉ đánh giá hiệu quả của một phương án quy hoạch ta chỉ chọn một đường dẫn tới thư mục dữ liệu đầu vào; nếu cần so sánh các phương án ta chọn thêm phương án như trên hình vẽ.

- Kết quả đánh giá một phương án: Sau khi chọn thư mục đầu vào ta vào đọc dữ liệu và tính trọng số cho từng chỉ tiêu kinh tế, xã hội, môi trường, theo hình sau:



Hình 7.21. Nhập số liệu đầu vào đánh giá phương án

Sau đó tiến hành tính toán trên cửa sổ đánh giá phương án và kết quả như hình sau:

TT	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí	Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá	Giá trị
1	I	Hiệu quả kinh tế			PA1
4	1	1.1. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \sum \Delta GSp_i - \sum \Delta C_j + \sum \Delta Z_j \otimes \text{Max}$	94,718.2
5		1.2. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực mới trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	861,600.0
6		1.3. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \otimes \text{Min}$	16,978.9
7		1.4. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biến pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{TR1} - \text{TR0} \otimes \text{Max}$	1,728,431.7
8		1.5. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	1.7
10	2	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	248,949,546.9
11		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	1.698551542
12		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	1,072,500.0
13		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	1.5
14		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	189,930,335,000.0
15	3	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	1.55
16		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	91,000,000,000.0
17		Tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	1.4

Hình 7.22. Kết quả đánh giá phương án quy hoạch

Nếu chọn đánh giá nhiều phương án và so sánh với nhau ta sẽ chọn đường dẫn, bấm đọc dữ liệu và so sánh, kết quả cho ra bảng số liệu như sau:

TT	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí	Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá	Đơn vị tính	Trong số	So sánh phương án quy hoạch								
							PA1		PA2		PA3				
							Giá trị	Điểm	Giá trị	Điểm	Giá trị	Điểm			
4	1	1.1. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \sum \Delta GSp_i - \sum \Delta C_j + \sum \Delta Z_j \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.058	94,718.2	1.0	0.058	75,000.0	1.0	0.058	65,000.0	1.0	0.058
5		1.2. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực mới trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	triệu đồng	0.024	861,600.0	5.0	0.119	720,000.0	4.0	0.095	672,000.0	4.0	0.095
6		1.3. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \otimes \text{Min}$	triệu đồng	0.015	16,978.9	5.0	0.073	20,184.7	5.0	0.073	19,116.1	5.0	0.073
7		1.4. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biến pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{TR1} - \text{TR0} \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.007	1,728,431.7	5.0	0.035	1,100,311.0	5.0	0.035	966,668.3	5.0	0.035
8		1.5. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.001	1.7	5.0	0.007	1.1	4.0	0.006	1.0	4.0	0.006
10	2	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	triệu đồng	0.031	248,949,546.9	5.0	0.157	198,949,546.9	5.0	0.157	203,849,546.9	5.0	0.157
11		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.031	1.698551542	3.0	0.094	1.357407812	2.0	0.063	1.4	2.0	0.063
12		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	triệu đồng	0.016	1,072,500.0	2.0	0.031	857,250.0	2.0	0.031	828,000.0	2.0	0.031
13		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.016	1.5	3.0	0.047	1.35	2.0	0.031	1.4	2.0	0.031
14		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	triệu đồng	0.008	189,930,335,000.0	5.0	0.039	27,930,335,000.0	5.0	0.039	143,430,335,000.0	5.0	0.039
15	3	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.008	1.55	3.0	0.024	1.044025007	2.0	0.016	1.2	2.0	0.016
16		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔTR)	$\Delta TR = \text{ESP} + \text{ECP} + \text{ECL}$	triệu đồng	0.055	91,000,000,000.0	5.0	0.274	70,000,000,000.0	5.0	0.274	63,000,000,000.0	5.0	0.274
17		Tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta TR / V \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.055	1.4	2.0	0.110	1.076923077	2.0	0.110	1.0	1.0	0.055
18	4	Tạo nguồn thu cho ngân sách thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Tổng lượng tăng nguồn thu ngân sách từ đất (ΔTD)	$\Delta TD = \Delta TD(i) - \Delta CHI(i) \otimes \text{Max}$	triệu đồng	0.110	324,598.0	5.0	0.548	87,882.0	5.0	0.548	70,000.0	4.0	0.438
19	5	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bổ hệ thống đường giao	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (Ea)	$Ea = (C0 - C1) / V \otimes \text{Max} (Ea \geq ET)$	triệu đồng	0.055	0.8	4.0	0.219	0.5	3.0	0.165	0.5	3.0	0.165
20		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bổ hệ thống đường giao	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \otimes \text{Min}$	triệu đồng	0.018	1,899.6	5.0	0.091	2,047.7	5.0	0.091	2,047.7	5.0	0.091

Hình 7.23. Kết quả đánh giá các phương án quy hoạch

Kết quả cho thấy trong 3 phương án phương án 1 được đánh giá chung cả về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường có điểm cao nhất nên sẽ được lựa chọn.

7.3. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM MÔ HÌNH

7.3.1. Đánh giá chất lượng thử nghiệm mô hình

Trên cơ sở kết quả thử nghiệm mô hình, so sánh với chỉ tiêu sử dụng các loại đất này được dự báo trong phương án điều chỉnh QHSDD của tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu cho thấy, cơ cấu các loại đất của địa phương có nhiều thay đổi, đất phi nông nghiệp tăng lên đất nông nghiệp giảm do bị chuyển đổi thành các loại đất khác (chủ yếu là đất phát triển hạ tầng). Mặt khác, việc chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, khu thương mại dịch vụ mới nhằm đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, làm thay đổi cơ cấu SDD. Sự chuyển đổi này đảm bảo theo đúng nguyên tắc chu chuyển đất đai là chu chuyển thuận, không phải chu chuyển ngược.

Sự chênh lệch giữa số liệu tính toán nhu cầu và số liệu QH có nhiều sự khác biệt. Có nhóm chỉ số thuộc nhóm đất dành cho phát triển hạ tầng có độ chính xác cao (như đất ở đô thị, đất ở nông thôn,...) gần như xấp xỉ với số liệu QH; trong khi đó nhóm đất nông nghiệp khác lại có sự chênh lệch khá lớn do việc lựa chọn các điều kiện ràng buộc.

Kết quả thử nghiệm cho thấy nhiều sự bất cập giữa tính khách quan trong công tác QHSDD. Chính vì vậy, phải gắn kết được quá trình xác định NCSDD và QHSDD thành một quy trình và được kiểm nghiệm tại nhiều địa phương khác nhau để đánh giá được tính hiệu quả của việc áp dụng công nghệ vào quản lý đất đai.

Kết quả thử nghiệm mô hình được đánh giá là đủ độ tin cậy thông qua các yếu tố sau:

- Đánh giá đúng đặc điểm và những nét đặc thù của tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu
- Phân tích đầy đủ, khách quan HTSDD và quy luật biến động đất đai của tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu
- Xử lý, tổng hợp, cân đối và điều chỉnh các thông số về chỉ tiêu SDD các loại đất của địa phương hợp lý trên cơ sở áp dụng các phương pháp thường quy.

- Mô hình đã đưa ra được phương án quy hoạch tương đối khách quan, giao diện phần mềm trực quan, dễ tiếp cận và đáp ứng được nhu cầu quan tâm về vấn đề SDD phục vụ cho công tác QHSDD của các nhà quản lý.

Tuy nhiên, đây là các chỉ tiêu mang tính tiền kế hoạch, sẽ được điều chỉnh hợp lý khi áp dụng để xác định các chỉ tiêu mang tính pháp lệnh trong quá trình xây dựng QH và kế hoạch SDD cho từng giai đoạn và thời kỳ thời kỳ khác nhau ở bước tiếp theo.

Độ chính xác của kết quả đầu ra là bộ số liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và bản đồ hiện trạng, quy hoạch, kế hoạch, định hướng sử dụng đất phụ thuộc rất lớn vào độ chính xác, tin cậy và chất lượng của các nguồn dữ liệu được thu thập tại địa phương trong quá trình xây dựng mô hình, xây dựng phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch. Để đảm bảo được chất lượng và tính cập nhật của dữ liệu đầu vào, thì quá trình lập phương án quy hoạch sử dụng đất sẽ khả thi và hỗ trợ rất nhiều trong việc giúp các nhà quản lý đất đai, các nhà hoạch định chiến lược phát triển kinh tế xã hội ra quyết định, góp một phần không nhỏ vào trong quá trình minh bạch thông tin, tính khách quan và chính xác của quá trình lập QHSDD, giảm chi phí, tăng hiệu quả SDD, phát huy đúng tiềm năng đất đai tại địa phương.

7.3.2. Đánh giá chất lượng công nghệ ứng dụng phần mềm hỗ trợ

Công nghệ ứng dụng phần mềm hỗ trợ trong lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất, đã thực hiện hỗ trợ chính ở các tác nghiệp kỹ thuật:

- Đánh giá lựa chọn vị trí không gian phù hợp của từng loại đất dự kiến áp dụng phương pháp đánh giá đa chỉ tiêu và GIS, tạo ra lớp khoanh vẽ khu vực Quy hoạch đã lựa chọn vị trí.

- Chồng xếp hoàn thiện bản đồ quy hoạch, kế hoạch sau đó trích xuất ra định dạng *.DGN theo quy định

- Tính toán dự báo được một số loại đất theo định mức sử dụng đất, hệ số co giãn đất, hàm mục tiêu.

- Xác định, tổng hợp thực hiện chu chuyển tự động các loại đất theo thời gian quy hoạch, kế hoạch.

- Trích xuất được hệ thống biểu quy hoạch kế hoạch đã được biên tập chỉnh in theo quy định.

Phần mềm đã hỗ trợ xây dựng bản đồ và bộ số liệu định hướng dựa trên việc chồng xếp lớp định hướng sử dụng đất trên bản đồ tiềm năng đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

Phần mềm đã xây dựng được nhiều phương án, đồng thời đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội môi trường của từng phương án, so sánh để lựa chọn phương án tối ưu

7.3.3. Hoàn thiện mô hình và phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất và ứng dụng thử nghiệm

Dựa trên sự phát triển công nghệ GIS và MCE, đề tài đã xây dựng phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất được thử nghiệm trên địa bàn tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu. Đây là một giải pháp kỹ thuật công nghệ có thể hỗ trợ cho việc giải quyết một phần hạn chế về sự chồng chéo không gian trong QHSDD; tăng tính minh bạch, khách quan và tăng hiệu quả SDD trong công tác QHSDD hiện nay. Kết quả nghiên cứu, ứng dụng thử nghiệm đã xây dựng dự thảo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2021 - 2025 tỉnh Nam Định và Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; sản phẩm gồm Báo cáo thuyết minh tổng hợp, hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bảng biểu, số liệu liên quan kèm theo.

Sản phẩm kết quả nghiên cứu, ứng dụng thử nghiệm phần mềm hỗ trợ lập phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tỉnh Nam Định và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định được tập hợp tại Báo cáo khoa học “Sản phẩm thử nghiệm kết quả nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu” (có đĩa CD kèm theo).

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những công cụ quan trọng góp phần sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả. Với quan điểm đất đai vừa là tài nguyên, vừa là tài sản đặc biệt của quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò làm cho đất đai không chỉ là nguồn lực để phát triển kinh tế mà còn là vấn đề an ninh, chính trị, ổn định xã hội. Với mục tiêu nâng cao chất lượng, tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất, góp phần nâng cao vị trí, giá trị tài nguyên, tài sản của đất đai trong phát triển kinh tế - xã hội, nhóm nghiên cứu đã hoàn thành nhiệm vụ nghiên cứu. Các kết quả nghiên cứu đạt được gồm:

1. Nghiên cứu cơ sở khoa học, kinh nghiệm quốc tế về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trên cơ sở đó, nhóm nghiên cứu lựa chọn, đề xuất những bài học kinh nghiệm có thể ứng dụng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Việt Nam, như:

- Chỉ tiêu sử dụng đất cần quy định theo hướng chi tiết dần từ cấp vĩ mô xuống vi mô (kinh nghiệm của Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc).

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cần linh hoạt và không quá chi tiết, đặc biệt QH cấp vĩ mô (kinh nghiệm của Nhật Bản).

- Quy hoạch sử dụng đất vừa xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, vừa phải xác định được yếu tố không gian trong sử dụng đất theo vùng, khu vực. (kinh nghiệm của Nhật Bản).

- Về mối quan hệ giữa các loại hình quy hoạch cần phải có sự thống nhất, trong đó quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền tảng (kinh nghiệm của Nhật Bản).

- Về việc tham gia của công chúng trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo thực chất và khách quan (kinh nghiệm của Trung Quốc).

2. Đề tài đã nghiên cứu thực trạng việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Đồng thời với việc phân tích, đánh giá những ưu điểm, nhóm nghiên cứu đã chỉ ra những tồn tại, hạn chế và các nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế để đề xuất cải tiến, đổi mới cho phù hợp.

a) Một số tồn tại, hạn chế trong các văn bản quy phạm pháp luật, như:

- Những quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý trong điều kiện nền kinh tế thị trường, hội nhập kinh tế quốc tế.

- Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quy định chi tiết trong quy trình nên việc tính toán, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất còn lúng túng.

- Vẫn còn thiếu một số quy định, hướng dẫn triển khai như định mức sử dụng đất, bố trí kinh phí lập và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tiêu chí thẩm định, hướng dẫn công khai.

- Một số chỉ tiêu sử dụng đất theo không gian sử dụng đất đã được quy định và áp dụng trong quy hoạch sử dụng đất nhưng trong quy định về chỉ tiêu thống kê đất đai lại chưa có nên khó khả thi trong thực hiện.

- Chưa quy định tiêu chí (đặc biệt là tiêu chí định lượng) đối với chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng nên việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng còn lúng túng, thiếu tính thống nhất trong toàn quốc nên việc khai thác lợi thế của khu chức năng sử dụng đất chưa phát huy được hiệu quả cao.

- Nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được quy định đầy đủ, rõ ràng trong quy trình nên công tác thẩm định còn mang tính hình thức, chưa có phương pháp khoa học, chưa có sự kiểm tra ngoài thực địa.

- Quy định việc tham gia ý kiến của người dân vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tuy đã có nhiều cải tiến, đổi mới song nội dung, phương pháp chưa có quy định chi tiết, cụ thể nên việc lấy ý kiến người dân ở một số địa phương chưa được thực chất.

b) Một số tồn tại, hạn chế trong tổ chức triển khai thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, như:

- Một số địa phương công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được các cấp, các ngành quan tâm, coi trọng nên việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bị buông lỏng, chất lượng và tính khả thi của quy hoạch không cao.

- Việc rà soát điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật đất đai chưa được thực hiện triển khai tốt.

- Việc dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các công trình, dự án chưa sát với thực tiễn, không đảm bảo tính khả thi.

- Cán bộ chuyên môn về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở một số địa phương còn thiếu và hạn chế trình độ, năng lực; cán bộ Hội đồng thẩm định quy hoạch còn kiêm nhiệm, tính chuyên nghiệp chưa cao.

- Kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp nói chung chưa được cấp kịp thời, thủ tục còn phức tạp nên việc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chậm so với yêu cầu. Một số địa phương chưa bố trí đủ kinh phí để đầu tư cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Công tác kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực sự nghiêm túc, đặc biệt là việc quản lý, sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt

3. Đề tài đã nghiên cứu xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất các cấp có tính đến yếu tố liên vùng và các tác động của biến đổi khí hậu, gồm:

a) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:

- 14 chỉ tiêu theo loại đất, gồm: 05 chỉ tiêu đất nông nghiệp và 09 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp:

+ 05 chỉ tiêu đất nông nghiệp, gồm: Nhóm đất nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 04 chỉ tiêu thành phần, gồm: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

+ 09 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp, gồm: Nhóm đất phi nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 08 chỉ tiêu thành phần, gồm: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh và Đất bãi thải, xử lý chất thải;

- 04 chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng có tính chất liên vùng, gồm: Đất khu kinh tế, Đất khu công nghệ cao, Đất đô thị, Đất khu du lịch.

Trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia có 10 chỉ tiêu có tính chất liên vùng và 04 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu; trong đó có 03 chỉ tiêu (Đất rừng phòng hộ, Đất phát triển hạ tầng và Đất khu du lịch) vừa có tính chất liên vùng, vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

b) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

- 30 chỉ tiêu theo loại đất, gồm: 10 chỉ tiêu đất nông nghiệp và 20 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp:

+ 10 chỉ tiêu đất nông nghiệp, trong đó có 05 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ (Nhóm đất nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 04 chỉ tiêu thành phần, gồm: Đất chuyên trồng lúa nước, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên), 05 chỉ tiêu cấp tỉnh chủ động xác định (Đất trồng lúa, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối).

+ 20 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp, trong đó có 09 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ (Nhóm đất phi nông nghiệp (là chỉ tiêu tổng) và 08 chỉ tiêu thành phần, gồm: Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất phát triển hạ tầng, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh và Đất bãi thải, xử lý chất thải), 11 chỉ tiêu cấp tỉnh chủ động xác định (Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng). Ngoài ra, cấp tỉnh còn chủ động xác định chỉ tiêu Đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh.

- 06 chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: Khu sản xuất nông

nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Khu lâm nghiệp, Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, Khu đất ngập nước, Khu thương mại - dịch vụ, Khu dân cư nông thôn.

Trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh có 11 chỉ tiêu có tính chất liên vùng và 07 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu; trong đó có 05 chỉ tiêu vừa có tính chất liên vùng vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

c) Bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện, gồm:

- 33 chỉ tiêu theo loại đất, gồm: 13 chỉ tiêu đất nông nghiệp và 30 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp:

+ 13 chỉ tiêu đất nông nghiệp, trong đó có 09 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ (Nhóm đất nông nghiệp, Đất trồng lúa, Đất chuyên trồng lúa nước, Đất trồng cây hàng năm khác, Đất trồng cây lâu năm, Đất rừng phòng hộ, Đất rừng đặc dụng, Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, Đất nuôi trồng thủy sản, Đất làm muối), 04 chỉ tiêu cấp huyện chủ động xác định (Đất trồng cây công nghiệp lâu năm, Đất trồng cây ăn quả lâu năm, Đất rừng sản xuất còn lại và Đất nông nghiệp khác).

+ 30 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp, trong đó có 20 chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ (Nhóm đất phi nông nghiệp, Đất quốc phòng, Đất an ninh, Đất khu công nghiệp, Đất khu chế xuất, Đất cụm công nghiệp, Đất thương mại, dịch vụ, Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia và cấp tỉnh, Đất có di tích lịch sử - văn hóa, Đất danh lam thắng cảnh, Đất bãi thải, xử lý chất thải, Đất ở tại nông thôn, Đất ở tại đô thị, Đất xây dựng trụ sở cơ quan, Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, Đất xây dựng cơ sở ngoại giao, Đất cơ sở tôn giáo, Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng), 10 chỉ tiêu cấp huyện chủ động xác định (Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, Đất phát triển hạ tầng xã hội, Đất phát triển hạ tầng kỹ thuật, Đất chợ, Đất sinh hoạt cộng đồng, Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, Đất cơ sở tín ngưỡng, Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, Đất có mặt nước chuyên dùng, Đất phi nông nghiệp khác). Ngoài ra, cấp huyện còn chủ động xác định chỉ tiêu Đất phát triển hạ tầng cấp huyện.

- 06 chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng, gồm: Khu chuyên trồng lúa nước, Khu chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm, Khu chuyên trồng cây ăn quả lâu năm, Khu phát triển công nghiệp, Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, Khu làng nghề - sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

Trong bộ chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện có 14 chỉ tiêu có tính chất liên vùng; có 05 chỉ tiêu có yếu tố biến đổi khí hậu; trong đó có 04 chỉ tiêu vừa có tính chất liên vùng vừa có yếu tố biến đổi khí hậu.

4. Nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với từng cấp, gồm:

a) Bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của

phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm 08 tiêu chí: Phát triển sản xuất lúa ổn định; phát triển kinh tế thủy sản; phát triển kinh tế công nghiệp; an ninh lương thực; lao động, việc làm; đô thị hóa; môi trường sinh thái; tăng trưởng kinh tế.

b) Bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm 11 tiêu chí: Phát triển kinh tế nông nghiệp; phát triển kinh tế công nghiệp; phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại; nguồn thu từ đất; đất ở, nhà ở dân cư; an ninh lương thực; lao động, việc làm; đô thị hóa; môi trường sinh thái; ô nhiễm môi trường; tăng trưởng kinh tế.

c) Bộ tiêu chí về kinh tế, xã hội và môi trường để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm 12 tiêu chí: Phát triển kinh tế nông nghiệp; phát triển kinh tế công nghiệp; phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại; nguồn thu từ đất; cơ sở hạ tầng kỹ thuật; đất ở, nhà ở dân cư; cơ sở vật chất văn hóa - xã hội; an ninh lương thực; lao động, việc làm; môi trường sinh thái; ô nhiễm môi trường; tăng trưởng kinh tế.

5. Đề tài đã nghiên cứu đề xuất đổi mới phương pháp luận trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm:

a) Cách tiếp cận gồm trong quy hoạch sử dụng đất gồm: tiếp cận hệ thống; tiếp cận TopDown và BotomUp (trên xuống và dưới lên) và tiếp cận đa ngành; tính liên kết vùng trong quy hoạch sử dụng đất;

b) Căn cứ, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, gồm: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Tham gia của cộng đồng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất;

d) Công tác công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

6. Đề tài đã nghiên cứu xây dựng quy trình, công nghệ xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm:

a) Đề xuất đổi mới, hoàn thiện các quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm:

- 04 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

- 05 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (trong đó có quy trình “lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện” theo quy định của Luật Quy hoạch để tích hợp vào quy hoạch tỉnh);

- 04 quy trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Đề xuất 15 phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 2

nhóm: Nhóm các phương pháp về kỹ thuật có 11 phương pháp; Nhóm các phương pháp tham vấn có 04 phương pháp.

Mỗi loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ áp dụng các phương pháp phù hợp để đạt được hiệu quả cao nhất.

7. Nghiên cứu hoàn thiện phần mềm hỗ trợ xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất và ứng dụng GIS, phương pháp phân tích đa chỉ tiêu hỗ trợ lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất tối ưu đảm bảo quản lý, sử dụng đất hiệu quả, bền vững; phần mềm đã được ứng dụng thử nghiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 cho tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Việc ứng dụng công nghệ GIS và MCE trong dự báo, lựa chọn vị trí phù hợp, đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất sẽ mở ra một hướng mới đó là sử dụng phần mềm hỗ trợ trong công tác QHSDD. Hướng này cho phép tận dụng thế mạnh mà công nghệ mang lại và nâng cao sự hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

8. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu của Đề tài, nhóm nghiên cứu đã ứng dụng thử nghiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 cho tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định và đã xây dựng dự thảo được các sản phẩm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2021 - 2025 tỉnh Nam Định, kèm theo hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các bảng biểu, số liệu liên quan.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, kèm theo hệ thống bản đồ quy hoạch sử dụng đất, các bảng biểu, số liệu liên quan.

II. KIẾN NGHỊ

1. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu của Đề tài, nhóm nghiên cứu đề nghị Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường ứng dụng để từng bước hoàn thiện pháp luật đất đai về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đặc biệt, đối với một số nội dung chuyên môn sâu, có tính kỹ thuật công nghệ cao cần được nghiên cứu để xây dựng thành tài liệu hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ cho các các bộ làm công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Đề nghị tỉnh Nam Định và các địa phương có điều kiện tương đồng tham khảo ứng dụng kết quả nghiên cứu của Đề tài để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, góp phần nâng cao chất lượng và tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả, bền vững phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO**Tiếng Việt**

1. Lê Quý An (2010), *Nghiên cứu vận dụng mô hình toán trong việc lập quy hoạch môi trường vùng đồng bằng sông Hồng*, Trung tâm nghiên cứu và phát triển bền vững, Bộ Khoa học công nghệ.
2. Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX (2003), *Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12 tháng 3 năm 2003 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước*.
3. Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*.
4. Ban chấp hành Trung ương, *Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 03/6/2013 tại Hội nghị lần thứ bảy về chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, tăng cường quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường*.
5. Nguyễn Đình Bồng (chủ biên), *Mô hình quản lý đất đai Hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia (2014)
6. Nguyễn Đình Bồng (2007), *Quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc*, Hội thảo khoa học về quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội tháng 8 năm 2007.
7. Nguyễn Đình Bồng (2005), *Đổi mới hệ thống Quản lý Đất đai để hình thành thị trường bất động sản Việt Nam*.
8. Nguyễn Đình Bồng (lược dịch, tổng hợp) 2003, Sato Yohei (1996), *Curent Status of Land Use Planning System in Japan, Seminaon Rural Land Use Planning System and managetment*, Tokio, Japan 24.September- 4 October,1966.
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*.
10. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*.
11. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2016. *Kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng 2016*, NXB Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam, 2016. Hà Nội.
12. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 của cả nước*.
13. Bộ Xây dựng (2014), *QCVN 01:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia quy hoạch xây dựng*, NXB Xây dựng, Hà Nội.
14. Võ Tử Can (2007), *Bài tham luận về quy hoạch sử dụng đất*, Hội thảo về quy hoạch sử dụng đất tháng 8 năm 2007 tại Hà Nội.
15. Võ Tử Can (2007), *Nghiên cứu phương pháp luận và chỉ tiêu đánh giá tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện*, ĐT nghiên cứu khoa học và công nghệ, Trung tâm Điều tra quy hoạch đất đai, Hà Nội.

16. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai.*
17. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Điều 3 Nghị định số 92/2006/NĐ-CP ngày 07/09/2006 về lập, phê duyệt và quản lý quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội.*
18. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2009), *Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.*
19. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.*
20. Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.*
21. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam, *Báo cáo số 190/BC-CP ngày 15 tháng 5 năm 2013 về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Nghị quyết số 17/2011/QH13 của Quốc hội về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) cấp quốc gia.*
22. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2016), *Quyết định về việc ban hành bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2016 - 2020*, Hà Nội
23. Lê Gia Chinh, *Nghiên cứu mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.* ĐT nghiên cứu KH cấp bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2010.
24. Cục Chính sách vùng và quy hoạch không gian quốc gia - Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật bản, *Quy hoạch sử dụng đất quốc gia và Kế hoạch tổng thể sử dụng đất (Vụ Khoa học công nghệ & HTQT - Tổng cục Quản lý đất đai biên dịch và tổng hợp, 2017).*
25. Cục Thống kê, *Niên giám thống kê tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu các năm 2015,2016,2017,2018*, Nhà xuất bản thống kê.
26. Nguyễn Tiến Cường (2012), *Xác định một số chỉ tiêu đánh giá phương án quy hoạch sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp I, Hà Nội
27. Nguyễn Tiến Cường (2008), *Nghiên cứu đề xuất phương pháp dự báo diện tích một số loại đất phi nông nghiệp phục vụ quy hoạch sử dụng đất cả nước và các vùng trong mối quan hệ với các chỉ tiêu kinh tế - xã hội*, Báo cáo tổng kết nghiên cứu khoa học và công nghệ, Trung tâm Điều tra quy hoạch đất đai, Hà Nội.
28. Lê Quốc Dung, *Tiếp tục đổi mới, nâng cao chất lượng. hiệu lực, hiệu quả quy hoạch kế hoạch sử dụng đất.* TL hội thảo 27/9/2011.
29. FAO (1993), “*Hướng dẫn lập quy hoạch sử dụng đất*”, *Đất và Nước.*
30. FAO (1997), “*Quy hoạch sử dụng bền vững tài nguyên đất đai - Hướng tới một phương pháp mới*”, *Đất và Nước.*

31. FAO (1992), *Quy hoạch sử dụng đất đai theo hệ thống của FAO*, (Lê Quang Trí giới thiệu)
32. Nguyễn Văn Hậu, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Nghiên cứu cơ sở khoa học nhằm hoàn thiện nội dung, phương pháp xây dựng định mức sử dụng đất đối với công trình sự nghiệp giáo dục - đào tạo và thể dục - thể thao*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
33. Hà Minh Hòa (2007), *Một số phương hướng hoàn thiện phương pháp quy hoạch sử dụng đất*, Viện Nghiên cứu Địa chính, Hà Nội.
34. Nguyễn Đức Hùng, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Nghiên cứu ứng dụng ảnh viễn thám trong quản lý, giám sát quy hoạch sử dụng đất*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
35. Vũ Thị Minh Huệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019), *Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ trong xây dựng mô hình để dự báo nhu cầu sử dụng đất phục vụ công tác quy hoạch đất đai*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
36. Tôn Gia Huyền (2007), *Bài tham luận về quy hoạch sử dụng đất*, Hội thảo về quy hoạch sử dụng đất tháng 8 năm 2007 tại Hà Nội
37. Tôn Gia Huyền, *Tiếp tục đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, TL Hội thảo 14/4/2011.
38. Tôn Gia Huyền (biên dịch -7.2011), Đặng Hồng Đé - Viện Điều tra quy hoạch đất đai Trung Quốc - 6.2011, *Giới thiệu về quy hoạch sử dụng đất Trung Quốc*.
39. Kiểm toán Nhà nước (2013), *Xác định các tiêu chí đánh giá tính kinh tế, hiệu lực và hiệu quả trong kiểm toán các tập đoàn, tổng công ty nhà nước*, <http://www.kiemtoannn.gov.vn>
40. Nguyễn Thị Ngọc Lanh, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006), *Nghiên cứu đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý đất làng nghề truyền thống vùng đồng bằng bắc bộ*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
41. Nguyễn Đình Mạnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006), *Điều tra xác định các yếu tố môi trường cơ bản phục vụ công tác quản lý và quy hoạch sử dụng đất*, ĐT nghiên cứu khoa học và công nghệ, Hà Nội
42. Nguyễn Hữu Ngữ (2010), *bài giảng Quy hoạch sử dụng đất*, Đại học Nông lâm Huế.
43. Nguyễn Đắc Nhân, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006), *Nghiên cứu đề xuất trình tự, nội dung và phương pháp lập quy hoạch sử dụng đất khu dân cư nông thôn phù hợp với giai đoạn công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn trong thời kỳ đổi mới*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
44. Nguyễn Đắc Nhân, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010), *Nghiên cứu đề xuất trình tự, nội dung và phương pháp đánh giá môi trường chiến lược đối với quy hoạch sử dụng đất*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
45. Phạm Thị Tố Oanh, Vũ Thu Hạnh (2015), *Đánh giá tiêu chí môi trường trong chương trình xây dựng nông thôn mới*, *Tạp chí Môi trường*.

46. Ninh Minh Phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006), *Điều tra, đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả quy hoạch sử dụng đất khu kinh tế cửa khẩu*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
47. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1987), *Luật đất đai 1987*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
48. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1993), *Luật đất đai 1993*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
49. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2003), *Luật đất đai 2003*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
50. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2006), *Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
51. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật đất đai 2013 (Khoản 3 Điều 3)*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
52. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật đất đai 2013 (Khoản 2 Điều 3)*. NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
53. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật Quy hoạch đô thị (Điều 3)*, NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
54. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2017), *Luật Quy hoạch*, NXB chính trị Quốc gia, Hà Nội.
55. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2018), *Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch*.
56. Quốc hội nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (1992), *Pháp quy quản lý đất đai trong yếu*, Nxb Ngoại văn, Bắc Kinh.
57. Lê Đình Thắng (2007), *Bài tham luận về quy hoạch sử dụng đất*, Hội thảo về quy hoạch sử dụng đất tháng 8 năm 2007 tại Hà Nội.
58. Nguyễn Thắng, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Nghiên cứu xây dựng phương pháp lồng ghép các qui hoạch về tài nguyên thiên nhiên vào quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội.
59. Chu Văn Thịnh (2007), *Bài tham luận về quy hoạch sử dụng đất*, Hội thảo về quy hoạch sử dụng đất tháng 8 năm 2007 tại Hà Nội
60. Phạm Thị Thịnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007), *Nghiên cứu, xác định nhu cầu đất ở tại đô thị phục vụ quy hoạch sử dụng đất đô thị trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá*, Đề tài NCKH cấp bộ, Hà Nội
61. Nguyễn Dũng Tiến (2007), *Bài tham luận về quy hoạch sử dụng đất*, Hội thảo về quy hoạch sử dụng đất tháng 8 năm 2007 tại Hà Nội.
62. Nguyễn Dũng Tiến (2009), *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất đai ở nước ta trong thời kỳ công nghiệp hóa*, Đề tài NC khoa học và kỹ thuật, Viện Khoa học đo đạc và Bản đồ, Hà Nội.

63. Tổng cục Địa chính, *Thông tư số 1842/2001/TT-TCĐC ngày 01 tháng 11 năm 2001 hướng dẫn thi hành Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 của Chính Phủ.*
64. Tổng cục Địa chính, *Quyết định số 657/QĐ-ĐC ngày 28 tháng 10 năm 1995.*
65. Tổng cục Địa chính, *Công văn số 1814/CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998.*
66. Tổng cục Địa chính, *Quyết định số 424a/2001/QĐ-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998.*
67. Tổng cục Địa chính, *Quyết định số 424b/2001/QĐ-TCĐC ngày 01 tháng 11 năm 2001.*
68. Nguyễn Thị Vòng (2002), *Nghiên cứu và xây dựng quy trình công nghệ đánh giá hiệu quả sử dụng đất thông qua việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng*, ĐT nghiên cứu khoa học và công nghệ, Tổng cục Địa chính, Hà Nội.
69. Viện Hàn lâm khoa học Liên Xô (1978), *Các phương pháp luận cơ bản về thiết lập tổng sơ đồ sử dụng tài nguyên đất cho một giai đoạn dài.*
70. Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai (2019), *Mô hình ứng dụng công nghệ tiên tiến trong Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*
71. Ủy ban Nhân dân tỉnh Nam Định (2011). *Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011 - 2015 của tỉnh Nam Định.*
72. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2016), *Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Nam Định.*

Tiếng Anh

73. Bakema. R.J (1994), *Land tenure and Sustainable land use*, KIT Bulletin, (332), Royal Tropical Institute, Amsterdam.
74. Blume.H.-P, Eger.H, Fleischhauer.E, Hebel.A, Reij.C, Steiner,K.G (1998), “Towards sustainable land use - Furthering cooperation between people and Institutions”, *Advances in Geoecology 31*, Vol 1, 2.
75. Current status of Land use planning system in Japan, *Seminar on rural land use planning system and management*, Tokyo, Japan, 24 September - 4 October, 1996. Sato Yohei, 1996.
76. Economic commission for Europe (1996), *Land Administration guidelines*, United Nation, New York and Geneva.
77. ESRI (2006), *What is ArcGIS 9.2?* ESRI, Redlands, CA, USA, 126 pp
78. Gilbert Strang (1976), *Linear algebra and its applications*, Massachusetts institute of technology Academic press, New York.
79. Gold Farb D, Reid J.K (1977), “A practicable steepest-edge simplex algorithm”, *Mathematic programming*, (12), pp.361-371.
80. Gupta R.D., Gupta Y.K. (2004), *A Spatial Modelling Approach for Seclection of Residential Sites using GIS: A case study for Chail Block of Kaushambi District*, Department of Civil Engeneering, Motilal Nehru National Institute of Technology,

Allahabad, India.

81. Howard W. Ottoson (2001), *Land use policy in the United states*, Washington.
82. Jam Silberstein, Chris Maser (2000), *Land use planning for sustainable development*, Lewis Publishers.
83. Kwakernaak. C (1995), *Integrated approach to planning and Management of land*, SC-DLO Report 107, DLO Winand Staring Centre.
84. Land Administration in Sweden. Tommy Osterberg, 2010.
85. Lu Xinshe (2003), *Land use and Planning in China*, Beijing.
86. Ministry of Agriculture and Land Affairs of Neitherland, 2001, *White Paper on Spatial Planning and Land Use Management*.
87. Mechanism of Land Conflict Resolution in Rural Cambodia - Lavinia Helen Schwedersky, 2010.
88. UNDP/BGP2 Planning Policy (2001), *Flintshire Unitary Development Plan - Housing Supply Background Paper*.
89. Thomas L. Saaty (1970). *Analytic hierarchy process (AHP)*, The University of Pittsburgh.
90. Saaty, TL (1996), "Decision Making with Dependence and Feedback: The Analytic Network Process", *RWS Publications, Pittsburgh*.
91. Saaty, TL (1980), *The Analytic Hierarchy Process*, McGraw-Hill, New York.

Một số trang Web

92. [http://www.fao.org/docrep/t0715e/t0715e02.htm#what is land use planning](http://www.fao.org/docrep/t0715e/t0715e02.htm#what%20is%20land%20use%20planning).
93. <http://www.monre.gov.vn/wps/portal>
94. <http://www1.vnua.edu.vn/>
95. <http://www.gdla.gov.vn/>
96. <https://www.neu.edu.vn/>

DANH MỤC PHỤ LỤC

Phụ lục 2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện, xã (theo Công văn số 1814/CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998 của Tổng cục Địa chính)	362
Phụ lục 2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp (theo Quyết định số 424/QĐ-TCĐC của Tổng cục Địa chính)	363
Phụ lục 2.3. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất áp dụng chung cho các cấp hành chính (theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)	363
Phụ lục 2.4. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng các cấp (theo Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)	365
Phụ lục 2.5. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp (theo Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)	368
Phụ lục 3.1. Chỉ tiêu lựa chọn vị trí không gian của đất ở tại đô thị	371
Phụ lục 3.2. Phân khoảng giá trị cho các chỉ tiêu trong lựa chọn vị trí đất ở tại đô thị	372
Phụ lục 4.1. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia	373
Phụ lục 4.2. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	374
Phụ lục 4.3. Một số chỉ tiêu, chỉ số môi trường cơ bản phục vụ đánh giá hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất	377
Phụ lục 4.4. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện	379
Phụ lục 7.1. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất khu, cụm công nghiệp	384
Phụ lục 7.2. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất bãi thải xử lý chất thải	385
Phụ lục 7.3. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất ở tại đô thị	386
Phụ lục 7.4. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất cơ sở giáo dục đào tạo	387
Phụ lục 7.5. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất cơ sở thể dục thể thao	389
Phụ lục 7.6. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất rừng phòng hộ	390
Phụ lục 7.7. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất nghĩa trang, nghĩa địa	390

Phụ lục 2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện, xã (theo Công văn số 1814/CV-TCĐC ngày 12 tháng 10 năm 1998 của Tổng cục Địa chính)

STT	Loại đất	STT	Loại đất
1	I. Đất nông nghiệp		
2	1. Đất trồng cây hàng năm	22	IV. Đất đô thị
3	a. Đất ruộng lúa, lúa màu	23	Trong đó: Đất ở
4	b. Đất nương rẫy	24	V. Đất chuyên dùng
5	c. Đất trồng cây hàng năm khác	25	1. Đất xây dựng
6	2. Đất vườn tạp	26	2. Đất giao thông
7	3. Đất trồng cây lâu năm	27	3. Đất thủy lợi và mặt nước chuyên dùng
8	4. Đất cỏ dành cỏ chăn nuôi	28	4. Đất di tích lịch sử văn hóa
9	5. Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản	29	5. Đất an ninh quốc phòng
10	II. Đất lâm nghiệp	30	6. Đất khai thác khoáng sản
11	1. Rừng tự nhiên	31	7. Đất làm nguyên vật liệu xây dựng
12	a. Đất có rừng sản xuất	32	8. Đất làm muối
13	b. Đất có rừng phòng hộ	33	9. Đất nghĩa trang nghĩa địa
14	c. Đất có rừng đặc dụng	34	10. Đất chuyên dùng khác
15	2. Rừng trồng	35	VI. Đất chưa sử dụng
16	a. Đất có rừng sản xuất	36	1. Đất bằng chưa sử dụng
17	b. Đất có rừng phòng hộ	37	2. Đất đồi núi chưa sử dụng
18	c. Đất có rừng đặc dụng	38	3. Đất có mặt nước chưa sử dụng
19	3. Đất ươm cây giống	39	4. Sông suối
20	III. Đất khu dân cư nông thôn	40	5. Núi đá không có rừng cây
21	Trong đó: Đất ở	41	6. Đất chưa sử dụng khác

Phụ lục 2.2. Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp (theo Quyết định số 424/QĐ-TCĐC của Tổng cục Địa chính)

STT	Loại đất	STT	Loại đất
1	I. Đất trồng cây hàng năm		
2	1. Đất ruộng lúa, lúa màu	15	II. Đất vườn tạp
3	a. Ruộng 3 vụ	16	III. Đất trồng cây lâu năm
4	b. Ruộng 02 vụ	17	1. Đất trồng cây công nghiệp lâu năm
5	c. Ruộng 1 vụ	18	2. Đất trồng cây ăn quả
6	d. Đất chuyên mạ	19	3. Đất trồng cây lâu năm khác
7	2. Đất nương rẫy	20	4. Đất ương cây giống
8	a. Nương trồng lúa	21	IV. Đất cỏ dành cỏ chăn nuôi
9	b. Nương rẫy khác	22	1. Đất trồng cỏ
10	3. Đất trồng cây hàng năm khác	23	2. Đất cỏ tự nhiên cải tạo
11	a. Đất chuyên màu và cây công nghiệp hàng năm	24	V. Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản
12	b. Đất chuyên rau	25	1. Đất chuyên nuôi cá
13	c. Đất chuyên coi, bàng	26	2. Đất chuyên nuôi tôm
14	d. Đất trồng cây hàng năm khác còn lại	27	3. Nuôi trồng thủy sản

Phụ lục 2.3. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất áp dụng chung cho các cấp hành chính (theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

TT	Mục đích sử dụng đất	TT	Mục đích sử dụng đất
1	I. Đất nông nghiệp	33	2.2. Đất chuyên dùng
2	1.1. Đất sản xuất nông nghiệp	34	2.2.1. Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp
3	1.1.1. Đất trồng cây hàng năm	35	2.2.3. Đất quốc phòng, an ninh
4	1.1.1.1. Đất trồng lúa	36	2.2.4. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp
5	a) Đất chuyên trồng lúa nước	37	2.2.5. Đất khu công nghiệp
6	b) Đất trồng lúa nước còn lại	38	2.2.6. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
7	c) Đất trồng lúa nương	39	2.2.7. Đất cho hoạt động khoáng sản

TT	Mục đích sử dụng đất	TT	Mục đích sử dụng đất
8	1.1.1.2. Đất trồng cây hàng năm còn lại ¹⁷	40	2.2.8. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ
9	1.1.2. Đất trồng cây lâu năm	41	2.3. Đất có mục đích công cộng
10	1.2. Đất lâm nghiệp	42	2.3.1. Đất giao thông
11	1.2.1. Đất rừng sản xuất	43	2.3.2. Đất thủy lợi
12	1.2.1.1. Đất có rừng tự nhiên sản xuất	44	2.3.3. Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông
13	1.2.1.2. Đất có rừng trồng sản xuất	45	2.3.4. Đất cơ sở văn hóa
14	1.2.1.3. Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	46	2.3.5. Đất cơ sở y tế
15	1.2.1.4. Đất trồng rừng sản xuất	47	2.3.6. Đất cơ sở giáo dục - đào tạo
16	1.2.2. Đất rừng phòng hộ	48	2.3.7. Đất cơ sở thể dục - thể thao
17	1.2.2.1. Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	49	2.3.8. Đất chợ
18	1.2.2.2. Đất có rừng trồng phòng hộ	50	2.4. Đất di tích, danh thắng
19	1.2.2.3. Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	51	2.5. Đất bãi thải, xử lý chất thải
20	1.2.2.4. Đất trồng rừng phòng hộ	52	2.6. Đất tôn giáo, tín ngưỡng
21	1.2.3. Đất rừng đặc dụng	53	2.7. Đất nghĩa trang, nghĩa địa
22	1.2.3.1. Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	54	2.8. Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng
23	1.2.3.2. Đất có rừng trồng đặc dụng	55	2.9. Đất phi nông nghiệp khác
24	1.2.3.3. Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	56	III. Đất chưa sử dụng
25	1.2.3.4. Đất trồng rừng đặc dụng	57	3.1. Đất bằng chưa sử dụng
26	1.3. Đất nuôi trồng thủy sản	58	3.2. Đất đồi núi chưa sử dụng
27	1.4. Đất làm muối	59	3.3. Núi đá không có rừng cây
28	1.5. Đất nông nghiệp khác		
29	II. Đất phi nông nghiệp	60	IV. Đất có mặt nước ven biển¹⁸ (Chỉ tiêu quan sát)
30	2.1. Đất ở	61	4.1. Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản
31	2.1.1. Đất ở tại nông thôn	62	4.2. Đất mặt nước ven biển có rừng
32	2.1.2. Đất ở tại đô thị	63	4.3. Đất mặt nước ven biển có mục đích khác

¹⁷ Đất trồng cây hàng năm còn lại bao gồm đất cỏ dùng vào chăn nuôi và đất trồng cây hàng năm khác.

¹⁸ Đất có mặt nước ven biển là phần diện tích mặt biển ngoài đường mép nước biển, không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản, đất mặt nước ven biển có rừng và đất mặt nước ven biển có mục đích khác.

Phụ lục 2.4. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng các cấp (theo Thông tư số 19/2009/NĐ-CP ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A/ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã
1	Đất nông nghiệp	NNP
	<i>Trong đó:</i>	
1.1	Đất lúa nước (gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất lúa nước còn lại)	DLN
1.2	Đất rừng phòng hộ	RPH
1.3	Đất rừng đặc dụng	RDD
2	Đất phi nông nghiệp	PNN
	<i>Trong đó:</i>	
2.1	Đất quốc phòng	CQP
2.2	Đất an ninh	CAN
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK
2.4	Đất phát triển hạ tầng	DHT
2.5	Đất di tích danh thắng	DDT
2.6	Đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRH
3	Đất đô thị	DTD
4	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	DBT

B/ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã
1	Đất nông nghiệp	NNP
	<i>Trong đó:</i>	
1.1	Đất lúa nước (gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất lúa nước còn lại)	DLN
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản tập trung	NTS
2	Đất phi nông nghiệp	PNN

	<i>Trong đó:</i>	
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
2.2	Đất quốc phòng	CQP
2.3	Đất an ninh	CAN
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK
2.5	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
2.6	Đất di tích danh thắng	DDT
2.7	Đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRH
2.8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
2.9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
2.10	Đất phát triển hạ tầng	DHT
3	Đất đô thị	DTD
4	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	DBT
5	Đất khu du lịch	DDL

C/ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã
1	Đất nông nghiệp	NNP
	<i>Trong đó:</i>	
1.1	Đất lúa nước (gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất lúa nước còn lại)	DLN
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS
1.7	Đất làm muối	LMU
2	Đất phi nông nghiệp	PNN
	<i>Trong đó:</i>	
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
2.2	Đất quốc phòng	CQP
2.3	Đất an ninh	CAN
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC

2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ	SKX
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
2.8	Đất di tích danh thắng	DDT
2.9	Đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRH
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	SMN
2.13	Đất phát triển hạ tầng	DHT
3	Đất đô thị	DTD
4	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	DBT
5	Đất khu du lịch	DDL
6	Đất khu dân cư nông thôn	DNT

D/ Chỉ tiêu sử dụng đất cấp xã

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã
1	Đất nông nghiệp	NNP
1.1	Đất lúa nước (gồm đất chuyên trồng lúa nước và đất lúa nước còn lại)	DLN
1.2	Đất trồng lúa nương	LUN
1.3	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNK
1.4	Đất trồng cây lâu năm	CLN
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH
1.6	Đất rừng đặc dụng	RDD
1.7	Đất rừng sản xuất	RSX
1.8	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS
1.9	Đất làm muối	LMU
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH
2	Đất phi nông nghiệp	PNN
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
2.2	Đất quốc phòng	CQP
2.3	Đất an ninh	CAN
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC

2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
2.8	Đất di tích danh thắng	DDT
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC
2.13	Đất sông, suối	SON
2.14	Đất phát triển hạ tầng	DHT
2.15	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
3	Đất chưa sử dụng	CSD
4	Đất đô thị	DTD
5	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	DBT
6	Đất khu du lịch	DDL
7	Đất khu dân cư nông thôn	DNT

Phụ lục 2.5. Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp
(theo Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	QH, KHSD đất		
			Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện
I	Loại đất				
1	Đất nông nghiệp	NNP	X	X	X
1.1	Đất trồng lúa	LUA	X	X	X
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	X	X	X
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK		X	X
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN		X	X
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	X	X	X
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	X	X	X
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	X	X	X
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	X	X	X
1.8	Đất làm muối	LMU	X	X	X

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	QH,KHSD đất		
			Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH			X
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	X	X	X
2.1	Đất quốc phòng	CQP	X	X	X
2.2	Đất an ninh	CAN	X	X	X
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	X	X	X
2.4	Đất khu chế xuất	SKT	X	X	X
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN		X	X
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD		X	X
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC		X	X
2.8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS		X	X
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, tỉnh, huyện và xã	DHT	X	Xx	Xxx
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	X	X	X
2.11	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	X	X	X
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	X	X	X
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT		X	X
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT		X	X
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC		X	X
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS		X	X
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG		X	X
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON		X	X
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD		X	X
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX			X
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH			X
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV			X
2.23	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN			X
2.24	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON			X

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	QH, KHSD đất		
			Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Cấp huyện
2.25	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC			X
2.26	Đất phi nông nghiệp khác	PNK			X
3	Đất chưa sử dụng	CSD	X	X	X
4	Đất khu công nghệ cao*	KCN	X	X	X
5	Đất khu kinh tế*	KKT	X	X	X
6	Đất đô thị*	KDT	X	X	X
II	Khu chức năng cấp tỉnh*				
1	Khu sản xuất nông nghiệp			X	
2	Khu lâm nghiệp			X	
3	Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học			X	
4	Khu phát triển công nghiệp			X	
5	Khu đô thị			X	
6	Khu thương mại - dịch vụ			X	
7	Khu dân cư nông thôn			X	
III	Khu chức năng cấp huyện*				
1	Khu vực chuyên trồng lúa nước	KVL			X
2	Khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm	KVN			X
3	Khu vực rừng phòng hộ	KPH			X
4	Khu vực rừng đặc dụng	KDD			X
5	Khu vực rừng sản xuất	KSX			X
6	Khu công nghiệp, cụm công nghiệp	KKN			X
7	Khu đô thị - thương mại - D/vụ	KDV			X
8	Khu du lịch	KDL			X
9	Khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn	KON			X

Ghi chú: Chỉ tiêu đánh dấu * không tổng hợp khi tính tổng diện tích tự nhiên.

Phụ lục 3.1. Chỉ tiêu lựa chọn vị trí không gian của đất ở tại đô thị

Nhóm	Chỉ tiêu	Giới hạn
A Kinh tế (Giảm thiểu chi phí xây dựng và hoạt động)	1. Khoảng cách tới trạm cung cấp điện	Giảm thiểu chi phí xây dựng mạng lưới cấp điện → càng gần càng tốt
	2. Khoảng cách tới đường giao thông thường (không phải đường quốc lộ, đường cao tốc, tỉnh lộ)	Thuận tiện đi lại, chuyên chở vật liệu xây dựng,...
	3. Hiện trạng sử dụng đất (thể hiện sự phân bố của các loại hình sử dụng đất tại 1 thời điểm nhất định của khu vực. Ví dụ đất trồng lúa, đất ở đô thị, đất trụ sở cơ quan,...)	Giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng → Ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp.
	4. Độ dốc của địa hình	Địa hình càng dốc thì chi phí về san lấp sẽ nhiều hơn → Lựa chọn khu vực có độ dốc vừa phải
B Xã hội (Đảm bảo ổn định xã hội)	1. Khoảng cách đến trung tâm y tế	Thuận tiện việc khám chữa bệnh đồng thời có khoảng cách nhất định tránh ô nhiễm không khí, lây lan dịch bệnh và không bị tác động bởi tiếng ồn của bệnh viện.
	2. Khoảng cách đến trường học	Thuận tiện cho trẻ đến trường. Khoảng cách đến trường cấp 1,2 ≤ 1500 m. Vùng miền núi cấp 1 ≤ 2000 m, cấp 2 ≤ 3000 m (theo quy định của TCXDVN 3978:1984)
	3. Chấp thuận của cộng đồng	Tăng tối đa sự chấp thuận của cộng đồng
	4. Chấp thuận của chính quyền địa phương	Tăng tối đa sự chấp thuận của chính quyền địa phương
C Môi trường (Giảm thiểu tác động tới môi trường)	1. Khoảng cách đến bãi rác	Tăng tối đa khoảng cách đến bãi rác . Khoảng cách đến bãi rác ≥ 3000 m (theo TCXDVN 4449 :1987)
	2. Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa	Tăng tối đa khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa. Khoảng cách đến nghĩa địa ≥ 1500 m (theo TCXDVN về xây dựng nghĩa trang đô thị)
	3. Khoảng cách đến khu công nghiệp	Tạo khoảng cách an toàn đến khu công nghiệp, đồng thời phải thuận tiện để đi làm tại các khu công nghiệp
	4. Khoảng cách tới đường giao thông chính (cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ, đường sắt)	Tránh ô nhiễm tiếng ồn và khói bụi cho khu dân cư, đảm bảo an toàn cần thiết. Khoảng cách đến đường giao thông chính ≥ 100 m

Phụ lục 3.2. Phân khoảng giá trị cho các chỉ tiêu trong lựa chọn vị trí đất ở tại đô thị

STT	Chỉ tiêu	Khoảng giá trị có thể nhận	Điểm phù hợp
1	Khoảng cách tới trạm cấp điện	0 - 1000m 1000 - 3000 m 3000 - 5000 m > 5000 m	4 3 2 1
2	Khoảng cách đến đường giao thông thường (liên huyện, liên xã, đường trong khu dân cư,...)	0 - 100 m 100 - 500 m 500 - 1000 m > 1000 m	4 3 2 1
3	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng Đất nông nghiệp Đất CS hạ tầng Đất SX phi NN Đất ở	4 3 2 1 0
4	Độ dốc của địa hình	< 5⁰ 5 ⁰ - 10 ⁰ 10 ⁰ - 15 ⁰ 15 ⁰ - 20 ⁰ > 20 ⁰	4 3 2 1 0
5	Khoảng cách đến trường học cấp 2, 3	0 - 1500 m 1500 - 3000 m 3000 - 5000 m > 5000 m	4 3 2 1
6	Khoảng cách đến trung tâm y tế lớn	0 - 200 m 200 - 500 m 500 - 1000 m 1000 - 2000 m 2000 - 4000 m > 4000 m	1 2 3 4 3 2
7	Khoảng cách đến bãi rác	0 - 1000 m 1000 - 2000 m 2000 - 3000 m > 3000 m	1 2 3 4
8	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa	0 - 1000 m 1000 - 2000 m 2000 - 3000 m > 3000 m	1 2 3 4
9	Khoảng cách đến khu công nghiệp	0 - 100 m 100 - 300 m 300 - 500 m 500 - 1000m >1 000m	1 2 3 4 3
10	Khoảng cách đến đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, cao tốc)	0 - 50 m 50 - 100 m 100 - 500 m > 500 m	1 2 3 4

Phụ lục 4.1. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất quốc gia

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I Hiệu quả kinh tế				
1	Phát triển sản xuất lúa ổn định	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực trồng lúa	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{Spi} - \sum \Delta C_j + \sum \Delta Z_j \rightarrow \text{Max}$
2	Phát triển kinh tế thủy sản	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
2	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = T_{R1} - T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = T_{R1} - T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
II Hiệu quả xã hội				
1	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia	Bình quân lương thực đầu người (P_{LT})	$P_{LT} = T_{SL} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$
2	Lao động, việc làm	4.1. Đảm bảo việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất do phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất	Số lượng lao động chuyển đổi nghề nghiệp (T_{LD})	$T_{LD} = S_{NT} / P_{SL} \rightarrow \text{Min}$
		4.2. Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất công nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra (T_{LDm})	$T_{LDm} = \sum \Delta LD_i + \sum \Delta LD_j \rightarrow \text{Max}$
3	Đô thị hóa	Đẩy mạnh quá trình đô thị hóa đất nước	Tỷ lệ (%) đô thị hóa ($T_{Đdt}, T_{Đdt}$)	$T_{Đdt} = S_{ĐT} / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ $T_{Đdt} = T_{Dsp} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$
III Hiệu quả môi trường				
1	Môi trường sinh thái	Cải thiện, bảo vệ môi trường sinh thái để phát triển bền vững	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che (D_{CP})	$D_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $D_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$
IV Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch				
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm (ΔT)	$\Delta T (\%) = \sum \Delta T_{(i,j)1} / \sum \Delta C_{(i,j)1} \rightarrow \text{Max}$ hoặc

				$\Delta T = T_1 - T_0 \rightarrow \text{Max}$
--	--	--	--	---

Trong đó:

Chỉ số 0 - là đầu kỳ quy hoạch, chỉ số 1 - là cuối kỳ quy hoạch

ΔG_{Spi} - Phần tăng giá trị tổng sản phẩm do yếu tố *i* đem lại

ΔC_j - Phần tăng chi phí hoặc thiệt hại dạng *j*

ΔZ_j - Phần tiết kiệm chi phí dạng *j*

E_{SP} - Lượng tăng thu nhập ròng từ sản phẩm tăng thêm

E_{CP} - Phần giảm hoặc tăng chi phí sản xuất

E_{CL} - Hiệu quả kinh tế do tăng chất lượng sản phẩm

T_{R0}, T_{R1} - Thu nhập ròng trước và sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất (trước và sau khi quy hoạch sử dụng đất)

V - Tổng vốn đầu tư

T_R - Thu nhập ròng

T_{SL} - Tổng sản lượng lúa (lương thực quy thóc) sau khi quy hoạch sử dụng đất

S_{NT} - Tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi để phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất trong kỳ quy hoạch

P_{SL} - Định mức đất nông nghiệp của 1 lao động nông nghiệp

$\sum \Delta LD_i, \sum \Delta LD_j$ - Tổng số lao động có việc làm mới được tạo ra từ hoạt động sản xuất của các ngành *i, j*

S_{DT} - Tổng diện tích đất đô thị (đất xây dựng đô thị) của cả nước

S_{TN} - Tổng diện tích đất tự nhiên của cả nước

T_{DS}, T_{Dsp} - Tổng dân số, tổng dân số phi nông nghiệp của cả nước

S_R - Tổng diện tích đất lâm nghiệp

S_{LN} - Tổng diện tích đất trồng cây lâu năm

T - Tổng thu nhập

$\Delta T_{(i,j)}$ - Tổng thu nhập tăng thêm của các ngành *i, j*

$\Delta C_{(i,j)}$ - Tổng phần tăng chi phí của các ngành *i, j*

Phụ lục 4.2. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I	Hiệu quả kinh tế			
1	Phát triển kinh tế nông nghiệp	1.1. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{Spi} - \sum \Delta C_j + \sum \Delta Z_j \rightarrow \text{Max}$
		1.2. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$

		1.3. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
		1.4. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biện pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = T_{R1} - T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		1.5. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
2	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
	Phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
4	Nguồn thu từ đất	Tạo nguồn thu cho ngân sách thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Tổng lượng tăng nguồn thu ngân sách từ đất (ΔT_D)	$\Delta T_D = \Delta T_{D(i,j)} - \Delta C_{BT(i,j)} - \Delta C_{HT(i,j)} \rightarrow \text{Max}$
II Hiệu quả xã hội				
1	Đất ở, nhà ở dân cư	Đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân	Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở do bị thu hồi đất (ΔT_H)	$\Delta T_H = S_{ODt} / S_{Md} + S_{ONt} / S_{Mn} \rightarrow \text{Min}$
			Bình quân diện tích đất ở đô thị, nông thôn/hộ (D_{DT}, D_{NT})	$D_{DT} = S_{OD} / T_{Dsp} \times P_H \rightarrow S_{Mp}$ $D_{NT} = S_{ON} / T_{Dsn} \times P_H \rightarrow S_{Mn}$
2	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực đối với đời sống người dân, sự ổn định và phát triển của xã hội	Bình quân lương thực đầu người (P_{LT})	$P_{LT} = T_{SL} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$

3	Lao động, việc làm	4.1. Đảm bảo việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất	Số lượng lao động chuyển đổi nghề nghiệp (ΔT_{LD})	$\Delta T_{LD} = S_{NT} / P_{SL} \rightarrow \text{Min}$
		4.2. Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra (ΔT_{LDm})	$\Delta T_{LDm} = \sum \Delta LD_i + \sum \Delta LD_j \rightarrow \text{Max}$
4	Đô thị hóa	Đẩy mạnh quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa	Tỷ lệ (%) đô thị hóa (T_{Ddt} , T_{Ddt})	$T_{Ddt} = S_{DT} / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ $T_{Ddt} = T_{Dsp} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$
III Hiệu quả môi trường				
1	Môi trường sinh thái	Cải thiện, nâng cao khả năng bảo vệ môi trường của cây rừng và cây lâu năm có tán che	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che (\mathcal{D}_{CP})	$\mathcal{D}_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $\mathcal{D}_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$
2	Ô nhiễm môi trường	Bảo đảm rác thải được thu gom, xử lý	Bình quân diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải/người (\mathcal{D}_{RT})	$\mathcal{D}_{RT} = S_{RT} / T_{DS} \rightarrow S_{Mr}$
IV Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch				
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm (ΔT)	$\Delta T (\%) = \frac{\sum \Delta T_{(i,j)}}{\sum \Delta C_{(i,j)}} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $\Delta T = T_1 - T_0 \rightarrow \text{Max}$

Trong đó:

Chỉ số 0 - là đầu kỳ quy hoạch, chỉ số 1 - là cuối kỳ quy hoạch

ΔG_{Spi} - Phần tăng giá trị tổng sản phẩm do yếu tố i đem lại

ΔC_j - Phần tăng chi phí hoặc thiệt hại dạng j

ΔZ_j - Phần tiết kiệm chi phí dạng j

C_{SX} - Chi phí sản xuất để gieo trồng

E_{SP} - Lượng tăng thu nhập ròng từ sản phẩm tăng thêm

E_{CP} - Phần giảm hoặc tăng chi phí sản xuất

E_{CL} - Hiệu quả kinh tế do tăng chất lượng sản phẩm

C - Chi phí

V - Tổng vốn đầu tư

E - Hệ số hiệu quả vốn đầu tư

T_R - Thu nhập ròng

$\Delta T_{D(i,j)}$ - Tổng nguồn thu từ đất bao gồm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất đối với các loại đất i, j (quy định tại Điều 55, 56 và các điểm d, đ, e, g khoản 1 Điều 57

Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch

$\Delta C_{BT(i,j)}$ - Tổng các khoản chi bồi thường bao gồm chi bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đối với các loại đất i, j (quy định tại các Điều từ Điều 75 đến Điều 81; từ Điều 89 đến Điều 91 và Điều 94 Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch

$\Delta C_{HT(i,j)}$ - Tổng các khoản chi hỗ trợ bao gồm các khoản hỗ trợ được quy định tại khoản 2 Điều 83 và Điều 84 Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất trong kỳ quy hoạch

S_{ODt}, S_{ONt} - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn bị thu hồi trong kỳ quy hoạch

S_{Md}, S_{Mn} - Định mức đất ở đô thị, đất ở nông thôn

S_{OD}, S_{ON} - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn tại năm định hình quy hoạch

T_{DS}, T_{Dsp}, T_{DSn} - Tổng dân số, tổng dân số phi nông nghiệp, tổng dân số nông nghiệp ở năm định hình quy hoạch

P_H - Bình quân quy mô hộ

T_{SL} - Tổng sản lượng lương thực quy thóc (sau khi quy hoạch sử dụng đất)

S_{NT} - Tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi trong kỳ quy hoạch

P_{SL} - Định mức đất nông nghiệp của 1 lao động nông nghiệp

$\sum \Delta LD_i, \sum \Delta LD_j$ - Tổng số lao động có việc làm mới được tạo ra từ hoạt động sản xuất của các ngành

S_{DT} - Tổng diện tích đất đô thị (đất xây dựng đô thị) của tỉnh

S_R - Tổng diện tích đất lâm nghiệp ở năm định hình quy hoạch

S_{LN} - Tổng diện tích đất trồng cây lâu năm ở năm định hình quy hoạch

S_{TN} - Tổng diện tích đất tự nhiên của địa bàn quy hoạch

$\Delta T_{(i,j)}$ - Tổng thu nhập tăng thêm của các ngành sản xuất

$\Delta C_{(i,j)}$ - Tổng phân tăng chi phí của các ngành sản xuất

Phụ lục 4.3. Một số chỉ tiêu, chỉ số môi trường cơ bản phục vụ đánh giá hiệu quả của quy hoạch sử dụng đất

TT	Vùng	Chỉ tiêu đánh giá	Chỉ số	Phân mức đánh giá
1	Vùng núi Tây Bắc	1. Độ che phủ rừng	> 60%	Rất tốt
			45 - 60%	Tốt *
			30 - 45%	Được
			< 30%	Kém
		2. Nguồn nước (theo W)		Nghèo
		3. Tỷ lệ dân tiếp cận y tế, giáo dục	60 - 80%	Tốt
			40 - 60%	Khá *
20 - 40%	Yếu			
		< 20%	Kém	
2	Vùng Trung du đồi núi	1. Độ che phủ rừng	> 60%	Rất tốt
			45 - 60%	Tốt *

TT	Vùng	Chỉ tiêu đánh giá	Chỉ số	Phân mức đánh giá
	Việt Bắc và Đông Bắc		30 - 45%	Được
			< 30%	Kém
		2. Nguồn nước (theo W)		Nghèo
		3. Tỷ lệ rác thải được xử lý	> 60%	Tốt
			40 - 60%	Được *
			< 40%	Yếu
		4. Tỷ lệ đất khai khoáng được phục hồi	60 - 80%	Rất tốt
			40 - 60%	Tốt *
			20 - 40%	Yếu
			< 20%	Kém
		5. Tỷ lệ dân tiếp cận y tế, giáo dục	60 - 80%	Tốt
			40 - 60%	Khá *
			20 - 40%	Yếu
< 20%	Kém			
3	Vùng đồng bằng Bắc Bộ	1. Tỷ lệ diện tích đất ngập nước mất/năm	1 - 5%	Chấp nhận *
			5 - 10%	Cần theo dõi
			10 - 15%	Cần phục hồi
		2. Tỷ lệ rác thải thu gom và xử lý	> 70%	Rất tốt
			50 - 70%	Tốt *
			30 - 50%	Được
			< 30%	Rất kém
		3. Tỷ lệ cơ sở được xử lý nước thải	> 50%	Tốt
			30 - 50%	Đạt *
			< 30%	Kém
		4. Chỉ số ô nhiễm đất (I)	< 1,0	Không ô nhiễm
			1,0 - 1,5	Ô nhiễm nhẹ *
			2,0 - 10,0	Ô nhiễm nặng
4	Vùng ven biển Miền Trung	1. Độ che phủ rừng và rừng chắn gió	> 50%	Rất tốt
			30 - 50%	Tốt *
			20 - 30%	Được
			< 20%	Kém
		2. Nguồn nước (theo *)		
		3. Diện tích đất ngập nước + NTTS tăng hàng năm	1 - 5%	Được
			5 - 10%	Không tốt
		4. Tỷ lệ nước thải được xử lý	>50%	Tốt *
			<50%	Yếu
		5. Tỷ lệ gia đình có hồ xí hợp vệ sinh	40 - 80%	Tốt *
			<40%	Yếu
5	Vùng Tây Nguyên	1. Lượng đất xói mòn/ha/năm	>80 tấn	Kém
			50 - 80 tấn	Khá
			<50 tấn	Tốt *

TT	Vùng	Chỉ tiêu đánh giá	Chỉ số	Phân mức đánh giá
		2. Độ che phủ rừng	> 60%	Rất tốt
			45 - 60%	Tốt *
			30 - 45%	Được
			< 30%	Kém
		3. Tỷ lệ dân tiếp cận y tế, giáo dục	60 - 80%	Tốt
			40 - 60%	Khá *
			20 - 40%	Yếu
			< 20%	Kém

Ghi chú:

- Chỉ tiêu nguồn nước theo W- Việt Nam, môi trường và cuộc sống - Hội bảo vệ thiên nhiên và môi trường Việt Nam.

- Giá trị đánh giá trong bảng có dấu * là yêu cầu quy hoạch cần đạt được.

Phụ lục 4.4. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I	Hiệu quả kinh tế			
1	Phát triển kinh tế nông nghiệp	1.1. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{Spi} - \sum \Delta C_j + \sum \Delta Z_j \rightarrow \text{Max}$
		- Các biện pháp không cần vốn đầu tư	Chỉ tiêu sinh lợi (L)	$L = \Delta T_R / C_{SX} \rightarrow \text{Max}$ ($\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$)
		- Các biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
		1.2. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
		1.3. Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
		1.4. Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biện pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = T_{R1} - T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		1.5. Nâng cao hiệu quả	Hệ số hiệu quả	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
		sản xuất thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	vốn đầu tư (E)	
2	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
3	Phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng (ΔT_R)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
4	Nguồn thu từ đất	Tạo nguồn thu cho ngân sách thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Tổng lượng tăng nguồn thu ngân sách từ đất (ΔT_D)	$\Delta T_D = \Delta T_{D(i,j)} - \Delta C_{BT(i,j)} - \Delta C_{HT(i,j)} \rightarrow \text{Max}$
5	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bố hệ thống đường giao thông	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E_a)	$E_a = (C_0 - C_1) / V \rightarrow \text{Max}$ ($E_a \geq E_T$)
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bố hệ thống công trình thủy lợi	Tổng chi phí quy đổi (ΔC)	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
			Số năm thu hồi vốn (H)	$H = V / \Delta T_R \rightarrow \text{Min}$ $H = (V / \Delta T_R) + 0,5 (n + 1) \rightarrow \text{Min}$
II Hiệu quả xã hội				
1	Đất ở, nhà ở dân cư	Đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân	Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở do bị thu hồi đất (ΔT_H)	$\Delta T_H = S_{ODT} / S_{Md} + S_{ONT} / S_{Mn} \rightarrow \text{Min}$
			Bình quân diện tích đất ở đô thị, nông thôn/hộ	$D_{DT} = S_{OD} / T_{Dsp} \times P_H \rightarrow S_{Mp}$ $D_{NT} = S_{ON} / T_{DSn} \times P_H \rightarrow$

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
			(Đ _{ĐT} , Đ _{NT})	S _{Mn}
2	Cơ sở vật chất văn hóa - xã hội	2.1. Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu giáo dục - đào tạo	Bình quân diện tích đất giáo dục - đào tạo (trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên)/người dân (Đ _{GD})	Đ _{GD} = S _{THi,j} / T _{DS} → S _{Mi,j} Hoặc Đ _{GD} i = ΔS _{THi,j} / ΔT _{HSi,j} → S _{Mi,j}
			Tỷ lệ trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) có cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia (G _{TH})	G _{TH} = T _{THc} / T _{TH} → Max
		2.2. Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người dân	Bình quân diện tích đất y tế/người dân (Đ _{YT})	Đ _{YT} = S _{YT} / T _{DS} → S _{Myt}
			Tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về y tế (G _{YT})	G _{YT} = T _{Xyt} / T _X → Max
		2.3. Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất nâng cao đời sống văn hóa tinh thần cho người dân	Bình quân diện tích đất văn hóa/người dân (Đ _{VH})	Đ _{VH} = S _{VH} / T _{DS} → S _{Mvh}
			Tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về văn hóa (G _{VH})	G _{VH} = T _{Xvh} / T _X → Max
		2.4. Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu thể dục - thể thao cho người dân	Bình quân diện tích đất thể dục - thể thao/người dân (Đ _{TD})	Đ _{TD} = S _{TD} / T _{DS} → S _{Mtd}
		3	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực đối với đời sống người dân, sự ổn định và phát triển của xã hội
4	Lao động,	4.1. Đảm bảo việc làm	Số lượng lao	ΔT _{LD} = S _{NT} / P _{SL} → Min

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
	việc làm	cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất	động chuyển đổi nghề nghiệp (ΔT_{LD})	$\Delta T_{LDm} = \sum \Delta LD_i + \sum \Delta LD_j \rightarrow \text{Max}$
		4.2. Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra (ΔT_{LDm})	
III	Hiệu quả môi trường			
1	Môi trường sinh thái	1.1. Cải thiện, nâng cao khả năng bảo vệ môi trường của cây rừng và cây lâu năm có tán che	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che (D_{CP})	$D_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $D_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$
		1.2. Bảo vệ tài nguyên đất bằng các biện pháp chống xói mòn cần vốn đầu tư	Hiệu quả so sánh vốn đầu tư (Z_R)	$Z_R = T_R / (C + VE_T) \rightarrow \text{Max}$
2	Ô nhiễm môi trường	2.1. Bảo đảm rác thải được thu gom, xử lý	Bình quân diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải/người (D_{RT})	$D_{RT} = S_{RT} / T_{DS} \rightarrow S_{Mr}$
			Tỷ lệ (%) rác thải được thu gom, xử lý theo quy định (R_{XL})	$R_{XL} = K_{RT} / \sum \Delta K_{Ri} + \Delta K_{Rj} \rightarrow \text{Max}$
		2.2. Bảo đảm mai táng phù hợp với quy định và theo quy hoạch	Bình quân diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa/người dân (D_{ND})	$D_{ND} = S_{ND} / T_{DS} \rightarrow S_{Mnd}$
IV	Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch			
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm (ΔT)	$\Delta T (\%) = \sum \Delta T_{(i,j)} / \sum \Delta C_{(i,j)} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $\Delta T = T_1 - T_0 \rightarrow \text{Max}$

Trong đó:

Chỉ số 0 - là đầu kỳ quy hoạch, chỉ số 1 - là cuối kỳ quy hoạch

ΔG_{Spi} - Phần tăng giá trị tổng sản phẩm do yếu tố i đem lại

ΔC_j - Phần tăng chi phí hoặc thiệt hại dạng j

ΔZ_j - Phần tiết kiệm chi phí dạng j

C_{SX} - Chi phí sản xuất để gieo trồng

E_{SP} - Lượng tăng thu nhập ròng từ sản phẩm tăng thêm

E_{CP} - Phần giảm hoặc tăng chi phí sản xuất

E_{CL} - Hiệu quả kinh tế do tăng chất lượng sản phẩm

C - Chi phí

V - Tổng vốn đầu tư

E - Hệ số hiệu quả vốn đầu tư

T_R - Thu nhập ròng

$\Delta T_{D(i,j)}$ - Tổng nguồn thu từ đất bao gồm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất đối với các loại đất i, j (quy định tại Điều 55, 56 và các điểm d, đ, e, g khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch

$\Delta C_{BT(i,j)}$ - Tổng các khoản chi bồi thường bao gồm chi bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đối với các loại đất i, j (quy định tại các Điều từ Điều 75 đến Điều 81; từ Điều 89 đến Điều 91 và Điều 94 Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch

$\Delta C_{HT(i,j)}$ - Tổng các khoản chi hỗ trợ bao gồm các khoản hỗ trợ được quy định tại khoản 2 Điều 83 và Điều 84 Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất trong kỳ quy hoạch

E_a - Hệ số hiệu quả tuyệt đối của vốn đầu tư

E_T - Hệ số tiêu chuẩn hiệu quả vốn đầu tư

H - Số năm thu hồi vốn (hoặc số năm hoàn vốn)

n - Số năm cần thiết để thực hiện các biện pháp

S_{ODt}, S_{ONt} - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn bị thu hồi trong kỳ quy hoạch

$S_{Mđ}, S_{Mn}$ - Định mức đất ở đô thị, đất ở nông thôn

S_{OD}, S_{ON} - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn tại năm định hình quy hoạch

T_{DS}, T_{Dsp}, T_{DSn} - Tổng dân số, tổng dân số phi nông nghiệp, tổng dân số nông nghiệp ở năm định hình quy hoạch

P_H - Bình quân quy mô hộ

$S_{THi,j}$ - Tổng diện tích đất trường học theo các cấp ở năm cuối kỳ quy hoạch

$\Delta S_{THi,j}$ - Tổng diện tích đất trường học các cấp tăng thêm trong kỳ quy hoạch

$\Delta T_{HSi,j}$ - Tổng số học sinh theo từng cấp tăng thêm trong kỳ quy hoạch

$S_{YT}, S_{Vh}, S_{TD}, S_{RT}, S_{ND}$ - Tổng diện tích đất cơ sở y tế, đất cơ sở văn hóa, đất cơ sở thể dục - thể thao, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất nghĩa trang, nghĩa địa ở năm cuối kỳ quy hoạch

$S_{Mi,j}, S_{Myt}, S_{Mvh}, S_{Mtd}, S_{Mr}, S_{Mnd}$ - Định mức đất giáo dục - đào tạo (theo các cấp học), đất y tế, đất văn hóa, đất thể dục thể thao, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất nghĩa trang, nghĩa địa/người dân

$\Delta T_{THc}, \Delta T_{Xyt}, \Delta T_{Xvh}$ - Tổng số trường học đạt chuẩn theo các cấp học, tổng số xã đạt chuẩn về y tế, tổng số xã đạt chuẩn về văn hóa

ΔT_X - Tổng số xã của địa bàn quy hoạch

T_{SL} - Tổng sản lượng lương thực quy thóc (sau khi quy hoạch sử dụng đất)

S_{NT} - Tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi trong kỳ quy hoạch

P_{SL} - Định mức đất nông nghiệp của 1 lao động nông nghiệp

$\sum \Delta L D_i, \sum \Delta L D_j$ - Tổng số lao động có việc làm mới được tạo ra từ hoạt động sản xuất của các ngành

S_R - Tổng diện tích đất lâm nghiệp ở năm định hình quy hoạch

S_{LN} - Tổng diện tích đất trồng cây lâu năm ở năm định hình quy hoạch

S_{TN} - Tổng diện tích đất tự nhiên của địa bàn quy hoạch

K_{RT} - Tổng khối lượng rác thải được thu gom và xử lý trên địa bàn

$\Delta K_{Ri}, \Delta K_{Rj}$ - Tổng khối lượng rác thải tạo ra từ các hoạt động trên địa bàn

$\Delta T_{(i,j)}$ - Tổng thu nhập tăng thêm của các ngành sản xuất

$\Delta C_{(i,j)}$ - Tổng phần tăng chi phí của các ngành sản xuất

Phụ lục 7.1. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất khu, cụm công nghiệp

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa/Giới hạn	Trọng số	
Kinh tế	1	Hiện trạng sử dụng đất	- Đất ở đô thị, đất ở nông thôn.	0	Giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng (ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp)	
			- Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;	1		
			- Đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp;	2		
			- Đất chưa sử dụng;	3		
	2	Độ dốc của địa hình	> 25 m	0	Địa hình càng dốc chi phí dùng để san lấp sẽ nhiều hơn (lựa chọn khu vực có độ dốc vừa phải, không trùng dễ gây ngập lụt);	
			20 - 25 m	1		
15 - 20 m			2			
8 - 15 m			3			
3 - 8 m			4			
0 - 3 m	5					
3	Khoảng cách tới các trạm cung cấp điện, nước	0 - < 300 m	0	Giảm thiểu chi phí xây dựng mạng lưới cấp điện, cấp nước cho khu, cụm công nghiệp (càng gần mạng lưới điện, nước càng tốt) TCVN 4616:1988		
		300 - < 500 m	1			
		500 - < 700 m	2			
		700 < 1000 m	3			
4	Khoảng cách đến khu, cụm công nghiệp đã có	< 1000 m	3	Tận dụng các dịch vụ hỗ trợ sản xuất và các dịch vụ khác từ các khu, cụm công nghiệp đã có (TCVN 4616:1988)		
		1000 - 2000 m	2			
		2000 - 3000	1			
		3000 - 5000	0			
5	Khoảng cách tới đường giao thông chính (cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ, đường sắt)	< 1000 m	3	Thuận tiện đi lại, giảm chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, giảm chi phí vận chuyên,... (TCVN 4616:1988)		
		1000 - 2000 m	2			
		2000 - 3000	1			
		3000 - 5000	0			
6	Khoảng cách tới hệ thống xử lý nước thải	300 - 500 m	0	Giảm chi phí xây dựng tới hệ thống xử lý nước thải (TCXD VN 2008)		
		200 - 300 m	1			
		100 - 200 m	2			
		0 - 100 m	3			
Xã hội	7	Khoảng cách đến các khu vực dân cư	<50 m, >30 km	0	- Đảm bảo môi trường cho các khu dân cư (càng xa càng tốt) - Đảm bảo cung cấp nguồn lao động cho các khu, cụm công nghiệp (không được quá xa) (TCXD VN 2008)	
			50 - 100m, 25 - 30km	1		
100 - 300m, 20 - 25km			2			
300 - 1000m, 15-20km			3			
1000 - 1500m, 10-15km			4			
1500 - 2000m, 5 - 10km	5					
8	Khoảng cách tới các điểm dịch vụ	> 3000 m	0	Thuận tiện cho người lao động tại các khu, cụm công nghiệp (chợ, trường		
		2000 - 3000 m	1			
		1000 - 2000 m	2			

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa/Giới hạn	Trọng số	
		< 1000 m	3	học, y tế, mua sắm) (TCXD VN 2008)		
Môi trường	9	Khoảng cách đến khu di tích, lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh	< 1000 m 1000 - 2000 m 2000 – 5000 m > 5000 m	0 1 2 3	Tăng tối đa khoảng cách đến khu di tích, lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh	
	10	Khoảng cách tới các nguồn nước (hồ, ao, sông, suối)	0 - < 300 m 300 < 500 m 500 < 700 m 700 < 1000 m	0 1 2 3	Khoảng cách an toàn tới các nguồn nước đồng thời thuận tiện để lấy nước cho sản xuất và phòng cháy chữa cháy (TCXD VN 2008)	
	11	Khoảng cách tới bãi thải	0 - 1000 m 1000 - 2000 m 2000 - 5000 m > 5000 m	0 1 2 3	Tăng khoảng cách tới bãi thải nhưng không quá xa để ảnh hưởng đến việc vận chuyển chất thải (TCXD VN 2008)	

Phụ lục 7.2. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất bãi thải xử lý chất thải

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số	
Kinh tế	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng Đất lâm nghiệp Đất nông nghiệp Đất phi nông nghiệp Tôn giáo, an ninh, quốc phòng, sông, hồ chính	4 3 2 1 0	giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng bãi	0.05	
	Khoảng cách đến trạm cấp điện	0 - 1000m 1000 - 3000m >3000m	3 2 1	giảm chi phí xây dựng mạng lưới cấp điện	0.05	
	Khoảng cách đến đường giao thông thường	0 - 50m 50 - 200m 200 - 500m 500 - 1000m > 1000m	0 2 4 2 1	thuận tiện cho việc vận chuyển, thu gom rác	0.03	
	Độ dốc	0-3° 3-5° 5-8° 8-15° >15°	4 3 2 1 0		0.01	
	Thổ nhưỡng (tính chất của đất ở khu vực, như loại đất, độ thấm thấu)	Đất Glay, đất cát Đất phù sa chua Đất phù sa Đất xám điển hình			Ưu tiên những nơi có thổ nhưỡng ít bị thấm thấu để hạn chế tối đa sự thấm thấu nước thải từ bãi rác vào môi trường đất	0.06

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
Xã Hội	Khoảng cách đến khu dân cư	0 - 800 m	0	Tăng tối đa khoảng cách đến các khu dân cư đô thị, khu dân cư. Khoảng cách đến khu đô thị ≥ 3000 m Khoảng cách đến khu dân cư ≥ 1000 m (hướng gió chính) Khoảng cách đến khu dân cư ≥ 300 m (các hướng khác) (Theo quy định của TCXDVN 261:2001)	0.2
		800 - 1200 m	1		
		1200 - 2000 m	2		
		2000 - 3000 m	3		
		> 3000 m	4		
	Khoảng cách đến khu công nghiệp	0 - 300 m	0	khoảng cách từ bãi đến khu công nghiệp ≥ 1000 m (Theo quy định của TCXDVN 261:2001)	0.1
		300 - 500 m	1		
		500 - 1000 m	2		
		1000 - 2000 m	3		
		> 2000 m	4		
	Khoảng cách đến nguồn nước mặt	0 - 100 m	0	Tăng tối đa khoảng cách đến nguồn nước mặt để giảm ô nhiễm, hoặc những nơi có khả năng bão lũ thường xuyên	0.1
		100 - 300 m	1		
		300 - 500 m	2		
		500 - 1000 m	3		
		>1000 m	4		
Môi trường	Hướng gió			Hạn chế ô nhiễm do mùi, càng cuối hướng gió càng tốt	0.1
	Khoảng cách đến khu di tích, văn hóa, trường học	0 - 800 m	0	Tăng tối đa khoảng cách	0.3
		800 - 1200 m	1		
				1200 - 2000 m	2
				2000 - 3000 m	3
				> 3000 m	4

Phụ lục 7.3. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất ở tại đô thị

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
Kinh tế	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng	4	Giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp	0.2
		Đất lâm nghiệp	3		
		Đất nông nghiệp	2		
		Đất phi nông nghiệp	1		
		Tôn giáo, an ninh, quốc phòng, sông, hồ chính	0		
	Khoảng cách đến trạm cung cấp điện	0 - 200 m	4	Giảm chi phí xây dựng mạng lưới cấp điện	0.1
		200 - 600 m	3		
		600 - 1500 m	2		
		>1500 m	1		

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
	Khoảng cách đến đường giao chính	0 - 30 m 30 - 50 m 50 - 100 m 100 - 300 m 300 - 500 m > 500 m	0 1 2 4 3 2	Tránh tiếng ồn và khói bụi cho khu dân cư, đảm bảo an toàn cần thiết	0.05
	Độ dốc của địa hình	0-3° 3-5° 5-8° 8-15° > 15°	4 3 2 1 0	Giảm chi phí san lấp	0.05
Xã hội	Khoảng cách đến trung tâm y tế	0 - 50 m 50 - 100 m 100 - 300 m 300 - 1000 m 1000 - 3000 m > 3000 m	1 2 3 4 2 1	Thuận tiện cho việc khám chữa bệnh. Không quá gần để tránh gây ô nhiễm, tác động từ hoạt động của bệnh viện đến khu dân cư.	0.1
	Khoảng cách đến trường học	0 - 500 m 500 - 1000 m 1000 - 3000 m > 3000 m	4 3 2 1	Thuận tiện cho trẻ đến trường, khoảng cách đến trường cấp 1, cấp 2 tốt nhất trong 300 - 500m và cách không quá 1500 m. Đối với miền núi trường cấp 1 ≤ 2000 m; cấp 2 ≤ 3000 (Theo TCVN 3978-1984)	0.2
Môi trường	Khoảng cách đến bãi rác	0 - 1500 m 1500 - 2000 m 2000 - 3000 m 3000 - 5000 m > 5000 m	0 1 2 3 4	Tăng tối đa khoảng cách đến bãi rác ≥ 1000 m (QCVN: 2008)	0.2
	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa	0 - 50 m 50 - 150 m 150 - 300 m 300 - 1000 m > 1000 m	0 1 2 3 4	Tăng tối đa khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa ≥ 1500 m (theo TCXDVN về xây dựng nghĩa trang đô thị)	0.1

Phụ lục 7.4. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất cơ sở giáo dục đào tạo

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số	
Kinh Tế	1	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng	4	Giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp	0.1
			Đất lâm nghiệp	3		
			Đất nông nghiệp	2		
			Đất phi nông nghiệp	1		
			Tôn giáo, an ninh, quốc phòng, sông, hồ chính	0		

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số	
	2	Khoảng cách đến đường giao thông thường	0 - 30 m 30 - 100 m 100 - 200 m 200 - 500 m > 500 m	4 3 2 1 0	Thuận tiện cho người dân đi lại	0.07
	3	Khoảng cách đến đường giao thông chính	0 - 30 m 30 - 50 m 50 - 100 m 100 - 200 m 200 - 300 m 300 - 500 m > 500 m	0 1 2 3 4 3 2	Tăng tối đa khoảng cách, đảm bảo học sinh không cần đi qua các trục đường chính để đảm bảo độ an toàn cũng như tránh tiếng ồn xe cộ và các tác động tiêu cực khác	0.05
	4	Độ dốc địa hình	0-3° 3-5° 5-8° 8-15° > 15°	4 3 2 1 0	Nên đặt vị trí có độ dốc thấp	0.05
	5	Khoảng cách đến trạm cung cấp điện	0 - 30 30 - 100 100 - 300 300 - 500 500 - 1000 > 1000m	0 1 4 3 2 1	Giảm thiểu chi phí xây dựng mạng lưới điện. Nhưng không được quá gần	0.03
	Xã hội	6	Khoảng cách đến khu dân cư đô thị/ dân cư nông thôn	0 - 500 m 500 - 1000 m 1000 - 3000 m > 3000 m	4 3 2 1	Thuận tiện cho trẻ đến trường, khoảng cách đến trường cấp 1, cấp 2 tốt nhất trong 300 - 500m và cách không quá 1500 m. Đối với miền núi trường cấp 1 ≤ 2000 m; cấp 2 ≤ 3000 (Theo TCVN 3978-1984)
7		Khoảng cách đến khu sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (trừ TMD); Bệnh viện; cơ sở chăn nuôi	0 - 30 30 - 100 100-500 500 - 1500 > 1500	0 1 2 3 4	Tăng tối đa khoảng cách. Vùng đệm ≥ 30 m (Theo TCVN 3978-1984)	0.1
Môi Trường	8	Khoảng cách đến bãi rác	0 - 800 m 800 - 1200 m 1200 - 2000 m 2000 - 3000 m > 3000 m	0 1 2 3 4	Tăng tối đa khoảng cách đến bãi rác	0.2

Nhóm	Chỉ tiêu		Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
	9	Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa	0 - 100 m 100 - 300 m 300 - 500 m 500 - 1000 m > 1000 m	0 1 2 3 4	Tăng tối đa khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa ($\geq 1000m$)	0.1

Phụ lục 7.5. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất cơ sở thể dục thể thao

Nhóm	Chỉ tiêu		Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
Kinh Tế	1	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng Đất lâm nghiệp Đất nông nghiệp Đất phi nông nghiệp Tôn giáo, an ninh, quốc phòng, sông, hồ chính	4 3 2 1 0	Giảm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng cho xây dựng ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp	0.25
	2	Khoảng cách đến đường giao thông	0 - 30 m 30 - 100 m 100 - 200 m 200 - 500 m >500 m	4 3 2 1 0	Thuận tiện cho người dân đi lại	0.05
Xã Hội	3	Khoảng cách đến khu dân cư	0 - 30 m 30 - 200 m 200 - 500 m 500 - 1000 m >1000 m	0 1 4 3 2		0.2
	4	Khoảng cách đến bệnh viện	0-1000m 1000-1500m 1500-2000m 2000-5000m >5000m	0 1 3 4 2	(Theo TCVN 4205:2012)	0.1
	5	Khoảng cách đến trạm điện	0 - 30 30 - 100 100 - 300 300 - 500 500 - 1000 >1000m	0 1 4 3 2 1	Giảm thiểu chi phí xây dựng mạng lưới điện. Nhưng không được quá gần	0.15
	6	Khoảng cách khu, cụm công nghiệp	0-500m 500- 1000m 1000- 2000m 2000- 5000m > 5000m	0 1 2 3 4		0.05
Môi trường	7	Khoảng cách đến Nghĩa trang, bãi rác	0-2000m 2000-3000 > 3000	0 2 4		0.2

Phụ lục 7.6. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất rừng phòng hộ

Nhóm	Chỉ tiêu		Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
Kinh tế	1	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng Đất nông nghiệp hiệu quả thấp Đất nông nghiệp khác Các mục đích sử dụng khác	4 3 2 0	Ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp để chuyển sang trồng rừng	0.2
	2	Địa hình, (độ dốc)	0 - 3 3- 5 5 - 10 >10	1 2 3 4	Địa hình càng dốc thì càng khó khăn cho việc gieo trồng; chi phí vận chuyển, chăm sóc sẽ nhiều hơn. Tuy nhiên vẫn cần chọn khu vực có độ dốc trung bình lớn, làm vùng chắn nước lũ, chống xói mòn.	0.2
	3	Thổ nhưỡng	Đất Glay, đất cát Đất phù sa chua Đất phù sa Đất xám điển hình	3 2 1 2	Lựa chọn khu vực có chất đất phù hợp để phát triển tốt lâm nghiệp	0.3
Xã hội	4	Khoảng cách đến đường giao thông	0 - 500 m 500 - 1000 m 1000 - 3000 m >3000 m	4 3 2 1	Thuận tiện cho người dân đi lại	0.3

Phụ lục 7.7. Bộ chỉ tiêu kinh tế - xã hội - môi trường đánh giá vị trí đất nghĩa trang, nghĩa địa

Nhóm	Chỉ tiêu		Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số
	1	Hiện trạng sử dụng đất	Đất chưa sử dụng Đất lâm nghiệp Đất nông nghiệp Đất phi nông nghiệp Tôn giáo, an ninh, quốc phòng, sông, hồ chính	4 3 2 1 0	Giảm chi phí đền bù. giải phóng mặt bằng cho xây dựng ưu tiên đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp hiệu quả kinh tế thấp	0.14
	2	Địa hình, (độ dốc)	0 - 3 3- 5	2 3		0.08

Nhóm	Chỉ tiêu	Giá trị	Điểm	Ý nghĩa / Giới hạn	Trọng số	
		5 - 8 8-10 10-15 > 15	4 3 2 1			
	3	Thổ nhưỡng	Đất Glay, đất cát Đất phù sa chua Đất phù sa Đất xám điển hình	1 2 3 4	0.08	
Xã Hội	4	Khoảng cách đến đường giao thông chính	0 - 200 m 200 - 300 m 300 - 500 m 500 - 1000 m >1000 m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.1
	5	Khoảng cách đến khu dân cư đô thị	0 - 300 m 300 - 1000 m 1000 - 2000 m 2000 - 3000 m >3000 m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.2
	6	Khoảng cách đến khu dân cư nông thôn	0 - 300 m 300 - 500 m 500 - 1000 m 1000 - 2000 m >2000 m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.1
Môi trường		Khoảng cách đến nguồn nước mặt	0-300 m 300- 500m 500- 1000m 1000-2000m >2000m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.2
	7	Khoảng cách đến di tích, lịch sử văn hóa	0 - 50 m 50-100 m 100- 200 m 200 - 500 m > 500 m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.1
	8	Khoảng cách khu, cụm công nghiệp	0 - 50 m 50-100 m 100- 200 m 200 - 500 m > 500 m	0 1 2 3 4	Theo TCVN 7956:2008)	0.1