

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

VŨ KỲ LONG

QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2025

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

VŨ KỲ LONG

**QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

Mã số: 9 340 410 *Chuyên ngành: Quản lý kinh tế*

lnb

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. PGS. TS. Đỗ Anh Đức

[Signature]

2. TS. Ngô Thị Ngọc Anh

[Signature]

HÀ NỘI - 2025

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình do chính tôi thực hiện. Các thông tin, số liệu, dữ liệu trong luận án là hoàn toàn xác thực và được trích nguồn chính xác. Những kết quả nghiên cứu trong luận án chưa được công bố trong bất cứ công trình nghiên cứu nào khác.

Tác giả luận án



Vũ Kỳ Long

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	9
1.1. Các công trình nghiên cứu về quản lý quy hoạch sử dụng đất	9
1.2. Các công trình nghiên cứu về tiêu chí đánh giá và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.....	19
1.3. Đánh giá tình hình nghiên cứu và khoảng trống nghiên cứu	23
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH.....	27
2.1. Cơ sở lý luận về quản lý quy hoạch sử dụng đất	27
2.2. Quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	33
2.3. Kinh nghiệm quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và bài học rút ra cho quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội	46
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	69
3.1. Phương pháp nghiên cứu định tính	69
3.2. Phương pháp nghiên cứu định lượng	74
CHƯƠNG 4. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	81
4.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hà Nội	81
4.2. Thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 - 2020	93
4.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội	116
4.4. Đánh giá chung về quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội	129
CHƯƠNG 5. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI	134
5.1. Phương hướng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050.....	134
5.2. Giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội ..	138
5.3. Kiến nghị	147
KẾT LUẬN	148
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN.....	151
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	152
PHỤ LỤC	163

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Cụm từ tiếng Anh	Cụm từ tiếng Việt
ANOVA	Analysis of variance	Phân tích phương sai
EFA	Exploratory Factor Analysis	Phân tích nhân tố khám phá
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations	Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc
GIS	Geographic Information System	Hệ thống thông tin địa lý
GRDP	Gross Regional Domestic Product	Tổng sản phẩm trên địa bàn
HĐND		Hội đồng nhân dân
KMO	Kaiser - Meyer - Olkin	
NĐ		Nghị định
NQ		Nghị quyết
OLS	Ordinary Least Square	Hồi quy bình quân nhỏ nhất
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences	Chương trình phân tích thống kê trong khoa học xã hội
UBND		Ủy ban nhân dân
VIF	Variance Inflation Factor	Hệ số lạm phát phương sai

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1. Kết quả tổng hợp đánh giá tính hiệu quả của việc thực thi quy hoạch sử dụng đất Thành Đô.....	50
Bảng 2.2. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2011 - 2015.....	57
Bảng 2.3. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2020.....	58
Bảng 2.4. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011 - 2020.....	62
Bảng 3.1. Các yếu tố giả định ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.....	80
Bảng 4.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hà Nội năm 2023.....	87
Bảng 4.2. Kết quả đánh giá chất lượng văn bản về quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội.....	96
Bảng 4.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội.....	108
Bảng 4.4. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội.....	112
Bảng 4.5. Kết quả điều tra người sử dụng đất về công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội.....	115
Bảng 4.6. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha của các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội.....	120
Bảng 4.7. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội.....	122
Bảng 4.8. Kết quả tổng phương sai giải thích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội.....	122
Bảng 4.9. Kết quả Trọng số tải của ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội.....	123
Bảng 4.10. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	125

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Khung phân tích của luận án.....	26
Hình 2.1. Hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024.....	31
Hình 2.2. Sơ đồ tổ chức việc lập và thẩm định quy hoạch sử dụng đất.....	32
Hình 3.1. Quy trình xây dựng bộ câu hỏi của phiếu điều tra	71
Hình 3.2. Quy trình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội	79
Hình 4.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của các nhóm đất chính giai đoạn 2011 - 2020.....	100

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên quý giá, mang ý nghĩa chính trị, kinh tế và văn hóa, đặc biệt tại Việt Nam – một quốc gia có lịch sử hơn 4000 năm dựng nước và giữ nước. Với diện tích hạn chế, việc phân bổ và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả là yếu tố then chốt để đảm bảo lợi ích trước mắt và lâu dài, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu của các ngành, lĩnh vực. Tại Hà Nội, trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, đất đai không chỉ là nguồn lực phát triển mà còn là biểu tượng của sự hiện đại hóa và phát triển bền vững. Tuy nhiên, công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội đang đối mặt với nhiều thách thức.

Ở Việt Nam, “đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” [50]. Việc ban hành Luật Đất đai 2024 cùng với Luật Quy hoạch, đặt ra các yêu cầu mới về quản lý đất đai minh bạch, hiệu quả và bền vững. Đối với Hà Nội, việc đáp ứng các quy định pháp lý này là cần thiết để đảm bảo sự phát triển cân bằng giữa kinh tế, xã hội và môi trường. Các mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030, cũng đòi hỏi Hà Nội phải tối ưu hóa quản lý đất đai để giảm thiểu ô nhiễm và nâng cao chất lượng sống. Việc hỏi ý kiến cộng đồng trong quá trình xây dựng và triển khai quy hoạch cũng cần được chú trọng để đảm bảo sự đồng thuận, tránh các phản ứng tiêu cực từ người dân. Đề tài luận án này sẽ cung cấp cơ sở khoa học và giải pháp thực tiễn để Hà Nội đáp ứng các yêu cầu pháp lý mới và hướng tới phát triển bền vững.

Thực tiễn cho thấy, công tác quản lý quy hoạch luôn được quan tâm, ngày càng hoàn thiện, không còn mang tính áp đặt mà ngày càng linh hoạt, phù hợp với định hướng phát triển của quốc gia. Tuy nhiên, quá trình quản lý về quy hoạch sử dụng đất không thể tránh được những tồn tại chưa được giải quyết triệt để, như hệ thống quy hoạch chưa bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ; Chất lượng quy hoạch chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững; hiện nay chưa có cơ chế hữu hiệu và chưa kiên quyết xử lý các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng. Theo Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội [49] đã ban hành về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 -

2030, theo đó định hướng Thủ đô trở thành đô thị thông minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp, an ninh, an toàn.

Với vai trò là trung tâm đầu não quốc gia, trái tim của cả nước; trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ và hội nhập quốc tế; trở thành đô thị thông minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp, an ninh, an toàn; phát triển nhanh, bền vững, có sức lan toả để thúc đẩy vùng Đồng bằng Sông Hồng, kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước cùng phát triển [17]. Hà Nội được định hướng trở thành thành phố công nghiệp hiện đại với thu nhập trung bình cao vào năm 2030, đồng thời đóng góp vào chiến lược phát triển quốc gia đến năm 2045. Quản lý quy hoạch sử dụng đất hiệu quả là yếu tố then chốt để đạt được các mục tiêu này. Nếu Hà Nội không giải quyết tốt các vấn đề đất đai, sẽ không chỉ ảnh hưởng đến Thủ đô mà còn tác động tiêu cực đến sự phát triển chung của cả nước.

Trong giai đoạn 2011 - 2020, Thành phố Hà Nội đã tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ. Công tác quản lý quy hoạch cấp tỉnh được UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo sâu sát và kịp thời nên đã xây dựng được phương án quy hoạch sử dụng đất để phân bổ cho các ngành, chỉ đạo các địa phương thực hiện nghiêm túc theo quy hoạch được phê duyệt, góp phần vào duy trì tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

Hà Nội với dân số đông và dự báo tiếp tục tăng do nhập cư, đặt ra áp lực lớn lên quỹ đất hạn chế, đặc biệt ở khu vực nội thành. Áp lực này đòi hỏi quy hoạch sử dụng đất khoa học để đáp ứng nhu cầu nhà ở, công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp, đồng thời tránh lãng phí tài nguyên và xung đột đất đai. Nếu không có quy hoạch hiệu quả, Hà Nội có nguy cơ đối mặt với tình trạng phân bổ quỹ đất không hài hòa, tắc nghẽn giao thông, ô nhiễm môi trường, vi phạm nghiêm trọng trong quản lý và sử dụng đất. Đây là vấn đề hết sức cấp thiết cần phải có giải pháp quản lý đất đai, đảm bảo cân bằng giữa phát triển đô thị và bảo vệ tài nguyên, tạo nguồn lực phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và các đối tượng khác nhau. Do đó, việc phân bổ đất đai là điều cần thiết, nhằm sử dụng nguồn tài nguyên đất đai hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, có vai trò bảo đảm

lợi ích trước mắt và lâu dài của đất nước. Để phân bổ đất đai hợp lý, hài hòa giữa các đối tượng, các ngành lĩnh vực cần phải có chủ thể đứng ra quản lý điều tiết và có công cụ quản lý phù hợp.

Thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội trong những năm gần đây cho thấy nhiều hạn chế cần khắc phục như: Quy trình thẩm định và phê duyệt kéo dài đã gây cản trở cho việc triển khai các dự án phát triển hạ tầng và đô thị; Việc dự đoán nhu cầu sử dụng đất không sát với thực tế dẫn đến tình trạng lãng phí tài nguyên ở một số khu vực và thiếu hụt ở những nơi khác. Tình trạng vi phạm đất đai như lấn chiếm, sử dụng sai mục đích hoặc tự ý chuyển đổi đất nông nghiệp diễn ra phổ biến, đặc biệt tại các huyện ngoại thành; Quy hoạch sử dụng đất chưa được tích hợp hiệu quả với quy hoạch xây dựng, giao thông và các quy hoạch chuyên ngành khác, gây ra mâu thuẫn trong triển khai thực tế; Các văn bản quy định hướng dẫn thực hiện quy hoạch sử dụng đất còn chưa rõ ràng, cụ thể gây khó khăn cho cấp dưới vận dụng triển khai; Sự hợp tác, phối hợp giữa các cấp, giữa các cơ quan quản lý còn chưa hiệu quả; Sự chỉ đạo, hướng dẫn từ các cơ quan quản lý để giải quyết những vấn đề vướng mắc, bất cập phát sinh trong quá trình thực hiện còn chậm, dẫn tới chất lượng quy hoạch chưa cao, một số chỉ tiêu diện tích thực hiện chưa đạt so với quy hoạch được duyệt; Nhiều công trình dự án chậm tiến độ hoặc không thể thực hiện gây lãng phí; Nhiều dự án phát sinh đã phá vỡ quy hoạch của thành phố; Việc sử dụng đất không đúng mục đích vẫn diễn ra phổ biến, trong khi việc quản lý, xử lý vi phạm còn hạn chế.

Những bất cập gây áp lực rất lớn đến công tác quản lý của thành phố như khó khăn trong bồi thường, giải phóng mặt bằng; xử lý các dự án có nguồn gốc đất nông nghiệp (đất lúa) không thể tiếp tục thực hiện, nhưng không thể trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp. Điều này không chỉ làm giảm hiệu quả sử dụng đất mà còn dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện kéo dài và làm suy giảm sức ảnh hưởng từ chính quyền cấp tỉnh. Đề tài này trở nên cấp thiết để phân tích nguyên nhân, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp cải thiện.

Các nghiên cứu đều thừa nhận vai trò của quy hoạch sử dụng đất và quản lý quy hoạch. Các công trình mặc dù tiếp cận ở những lĩnh vực và khía cạnh khác

nhau nhưng chưa có nghiên cứu nào tiếp cận quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua các nội dung: Ban hành văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Các công trình nghiên cứu có tiêu chí đánh giá khác nhau nhưng chưa phân tích được đầy đủ các yếu tố nào ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Bên cạnh đó, chưa có công trình nghiên cứu nào thực hiện điều tra các đối tượng liên quan đến quản lý quy hoạch để từ đó làm rõ nguyên nhân của những tồn tại trong công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Trước những bất cập trong công tác quản lý quy hoạch và yêu cầu về phát triển thủ đô Hà Nội trong tương lai, đòi hỏi cần có nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng, xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Đề tài sẽ phân tích sâu các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất, từ chính sách, quản lý, kinh tế đến xã hội. Các giải pháp được đề xuất, bao gồm kiện toàn bộ máy quản lý, tăng cường thanh tra và nâng cao năng lực cán bộ, sẽ giúp Hà Nội cải thiện hiệu quả quản lý đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững và hiện đại hóa Thủ đô. Nghiên cứu không chỉ cung cấp cơ sở khoa học để khắc phục các bất cập hiện tại mà còn đề xuất các giải pháp thực tiễn, góp phần xây dựng Hà Nội thành một đô thị thông minh, bền vững và hiện đại, đồng thời đóng góp vào sự phát triển bền vững của cả nước.

Vì vậy, nghiên cứu sinh lựa chọn vấn đề: ***“Quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội”*** làm đề tài tiến sỹ, chuyên ngành Quản lý kinh tế.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

- Mục đích nghiên cứu:

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng, chỉ ra kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân, luận án đưa ra giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

- Nhiệm vụ nghiên cứu:

Thứ nhất, tổng quan nghiên cứu, làm rõ những khoảng trống nghiên cứu và đề xuất định hướng nghiên cứu luận án.

Thứ hai, làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn quản lý quy hoạch sử dụng cấp tỉnh.

Thứ ba, đánh giá thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Thứ tư, đề xuất các giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội trong thời gian tới.

3. Câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu

3.1. Câu hỏi nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu và nhiệm vụ nêu trên, luận án tập trung trả lời các câu hỏi nghiên cứu sau:

(i) Cách tiếp cận và phương pháp nào được áp dụng trong đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh?

(ii) Thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Hà Nội hiện nay ra sao?

(iii) Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội như thế nào?

(iv) Những giải pháp nào có thể giải quyết những tồn tại trong công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội?

3.2. Giả thuyết nghiên cứu

- Giả thuyết 1: Các chính sách, văn bản về quy hoạch sử dụng đất được ban hành kịp thời, có chất lượng càng cao thì tác động tích cực đến tính hiệu quả của quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

- Giả thuyết 2: Việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất, tranh tra kiểm tra, xử lý sai phạm trong quy hoạch sử dụng đất thông qua bộ máy quản lý có chất lượng cao càng có tác động tích cực đến hiệu quả quản lý quy hoạch cấp tỉnh;

- Giả thuyết 3: Các yếu tố bên ngoài về kinh tế xã hội diễn biến theo hướng tốt thì tác động tích cực đến chất lượng quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu trong luận án tập trung vào quản lý quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội, gồm các nội dung quản lý và các yếu tố ảnh hưởng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi chủ thể nghiên cứu: UBND thành phố Hà Nội.
- Phạm vi về nội dung: Luận án tập trung vào các nội dung về quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội từ khi được phê duyệt bao gồm: (1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và (3) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.
- Phạm vi không gian: Trên địa bàn thành phố Hà Nội.
- Phạm vi thời gian: Trong giai đoạn quy hoạch sử dụng đất 2011 - 2020; Số liệu sơ cấp được điều tra thực hiện trong năm 2023.

5. Cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cách tiếp cận nghiên cứu

Luận án tiếp cận vấn đề nghiên cứu từ góc độ chuyên ngành Quản lý kinh tế, trong đó chủ thể quản lý là UBND thành phố Hà Nội, đối tượng là quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Mặc dù tiếp cận chính từ góc độ quản lý, luận án sử dụng cách tiếp cận đa chiều khi đánh giá về thực trạng quy hoạch sử dụng đất từ các bên liên quan: các cơ quan quản lý và đối tượng thụ hưởng hoặc chịu ảnh hưởng như người dân, tổ chức, luận án cũng tham khảo ý kiến của các chuyên gia độc lập.

Tiếp cận hệ thống: Quản lý quy hoạch sử dụng đất bị tác động hoặc ảnh hưởng tới tất cả các ngành, lĩnh vực, mọi đối tượng trong xã hội. Hệ thống là tổng hòa các thành tố, các thành phần bộ phận và các mối quan hệ giữa chúng với nhau theo một phương thức nhất định, tạo thành một cơ cấu toàn vẹn, hoàn chỉnh. Mỗi quyết định, quá trình thực hiện của chính quyền, cơ quan chuyên môn, tổ chức, người sử dụng đất phải được xem xét đa chiều, biện chứng, thống nhất, mọi thành phần của hệ thống đều có sự phụ thuộc lẫn nhau một cách chặt chẽ.

Tiếp cận trên xuống: là phương pháp phân bổ theo chức năng quản lý, quỹ đất đai được thiết lập từ cấp trên và sau đó được phân bổ cho cấp dưới và các quỹ đất này cơ bản đã được quyết định trước.

Tiếp cận theo phương pháp xã hội học: là cách thức được tác giả sử dụng để tiếp cận đối tượng nghiên cứu trong luận án (cán bộ quản lý, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có liên quan), là hệ thống các nguyên tắc được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật nhằm giải thích, luận giải cho những phương pháp để vận dụng tri thức xã hội học. Phương pháp xã hội học là sự thống nhất biện chứng của nghiên cứu định tính và nghiên cứu định lượng.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Về tổng quan nghiên cứu, tác giả sử dụng phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu nhằm đưa ra kết quả, các vấn đề đã được các nghiên cứu làm rõ, từ đó đặt ra những vấn đề luận án cần tiếp tục nghiên cứu, phát triển.

- Trên cơ sở lý luận và thực tiễn quản lý, luận án chủ yếu sử dụng phương pháp phân tích, thống kê mô tả, tổng hợp để tìm ra những nội dung cốt lõi về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

- Nhằm đánh giá đúng thực trạng, luận án sử dụng phương pháp thu thập và xử lý số liệu thứ cấp từ các báo cáo, niên giám thống kê, các kết quả tổng kết thực tiễn về quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội; đồng thời kết hợp với phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu, thống kê mô tả để tập trung làm rõ các dữ liệu thu thập được từ điều tra sơ cấp có liên quan đến quản lý quy hoạch; Ngoài ra, để củng cố những nhận định phân tích định tính, tác giả sử dụng phương pháp định lượng thông qua mô hình hồi quy tuyến tính nhằm xác định các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

- Để đưa ra các giải pháp quản lý quy hoạch sử dụng đất của Thủ đô, luận án chủ yếu sử dụng phương pháp thu thập dữ liệu để làm rõ các định hướng, quan điểm quản lý quy hoạch từ các nguồn tài liệu thứ cấp, làm rõ bối cảnh hiện nay và phương hướng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; kết hợp với các phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu để đề xuất những giải pháp.

6. Đóng góp mới của đề tài

- Về lý luận:

- + Làm rõ hơn lý luận về quản lý quy hoạch sử dụng đất và đưa ra khái niệm quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

+ Xác định và làm rõ các nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm: (1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và (3) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

+ Luận án đã mô tả rõ nội hàm về nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua các tiêu chí đánh giá và đưa ra các yếu tố ảnh hưởng mà các nghiên cứu trước đây rất ít đề cập đến, gồm: yếu tố thể chế, chính sách; yếu tố quản lý; yếu tố kinh tế; yếu tố xã hội.

- Về thực tiễn:

+ Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020.

+ Xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của Hà Nội, từ đó đưa ra giải pháp có tính mới, khả thi nhằm hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của Thành phố.

+ Kết quả nghiên cứu của luận án có thể sử dụng làm tài liệu tham khảo cho chính quyền cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất và những người quan tâm, nghiên cứu vấn đề này.

7. Cấu trúc của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, luận án có kết cấu gồm 05 chương:

Chương 1: Tổng quan nghiên cứu về quản lý quy hoạch sử dụng đất.

Chương 2: Cơ sở lý luận và thực tiễn quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Chương 3: Phương pháp nghiên cứu.

Chương 4: Thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Chương 5: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Hầu hết các nước trên thế giới có chế độ đa sở hữu về đất đai, trong đó sở hữu tư nhân thường chiếm ưu thế, khác biệt hoàn toàn với Việt Nam. Tuy nhiên, bất kể chế độ sở hữu nào đều cần có sự về quản lý về đất đai nói chung và quản lý quy hoạch sử dụng đất nói riêng. Mỗi quốc gia có chính sách, thể chế và cách thức thực hiện khác nhau, tùy theo điều kiện của từng nước. Sự khác biệt của pháp luật dẫn đến các quy định về quản lý sử dụng đất, về quy hoạch sử dụng đất của các quốc gia có chế độ sở hữu khác nhau cũng khác nhau. Do đó, các nghiên cứu tập trung nhiều vào các quốc gia tương đồng về chế độ sở hữu đất đai.

Ở cả lý luận và thực tiễn, các công trình có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên thế giới và Việt Nam đã được nhiều nhà khoa học và tổ chức nghiên cứu:

** Các nghiên cứu về việc lập quy hoạch*

Ở Hàn Quốc, quá trình lập quy hoạch sử dụng đất được tổ chức theo các cấp khác nhau: cấp quốc gia, cấp tỉnh và vùng thủ đô, cũng như cấp huyện và vùng đô thị cơ bản. Quy trình này được thực hiện theo hướng từ tổng quát đến chi tiết.

Trên cơ sở quy hoạch cấp quốc gia sẽ lập quy hoạch vùng thủ đô, các tỉnh; dựa vào quy hoạch cấp tỉnh sẽ tổ chức lập quy hoạch vùng đô thị và cấp huyện. Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải phê duyệt quy hoạch cấp quốc gia, tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cùng cấp, Tỉnh trưởng phê duyệt quy hoạch đô thị cơ bản hoặc cấp huyện. Quốc hội không xen vào việc duyệt quy hoạch. Giai đoạn quy hoạch của cấp quốc gia, cấp tỉnh là 20 năm, trong khi đó thời kỳ quy hoạch sử dụng đất vùng đô thị cơ bản là 10 năm và tương tự với giai đoạn kế hoạch sử dụng đất. Việc rà soát điều chỉnh sẽ thực hiện sau 05 năm đảm bảo phù hợp với yêu cầu phát triển và thị trường. Việc lập quy hoạch sử dụng đất có thực hiện lấy ý kiến nhân dân và sẽ được công khai và phổ biến sau khi được phê duyệt. Các cấp có trách nhiệm

tiếp nhận, giải thích và triển khai quy hoạch. Nhà nước đảm bảo tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất, như: hỗ trợ đối với các khu vực, vùng bảo tồn, các khu vực cần bảo vệ sẽ được miễn thuế, không phải thực hiện nghĩa vụ quân sự và sẽ được hỗ trợ đời sống [58].

Quy hoạch các ngành và quy hoạch sử dụng đất cần được xem xét ứng dụng công nghệ số, các kỹ thuật hiện đại, trong đó có ứng dụng mô hình toán tối ưu trong lập quy hoạch. Nghiên cứu ứng dụng mô hình toán tối ưu trong lập quy hoạch xây dựng của Tôn Thất Lộc và các cộng sự [35]; Nguyễn Đắc Nhân và cộng sự [40] trong đề tài nghiên cứu cấp Bộ về cơ sở khoa học, đổi mới phương pháp luận, ứng dụng công nghệ trong quy hoạch sử dụng đất phục vụ công tác quản lý, sử dụng tài nguyên, kết quả cho thấy: quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam có nhiều phương pháp khác nhau, đôi khi đưa ra các chỉ tiêu theo cảm tính, thiếu cơ sở khoa học nên dẫn tới nhiều chỉ tiêu không đạt được theo quy hoạch đề ra. Hiện nay có những phương pháp quy hoạch hiện đại tiên tiến nhưng vì những lý do khác nhau, ở Việt Nam chỉ dừng lại ở các công trình nghiên cứu mà chưa đưa vào áp dụng rộng rãi ở thực tiễn.

** Các nghiên cứu về thực hiện quy hoạch*

Từ năm 1992, FAO (Food and Agriculture Organization) đã đưa ra quan điểm sử dụng đất hiệu quả, bền vững, đáp ứng các yêu cầu hiện tại và đảm bảo an toàn cho tương lai, chú trọng đến hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường, gắn kết với khả năng phát triển bền vững. Năm 1993 và 1997, FAO đã đề cập đến nội dung đánh giá mức độ thích nghi của đất đai trong quy hoạch sử dụng đất. Đánh giá đất theo FAO được thực hiện theo các bước sau: (1) Xác định mục tiêu; (2) Thu thập tài liệu; (3) Xác định loại sử dụng đất; (4) Xác định các đơn vị đất đai; (5) Đánh giá khả năng thích hợp; (6) Xác định môi trường và kinh tế - xã hội; (7) Xác định loại sử dụng đất thích hợp nhất; (8) Xây dựng quy hoạch sử dụng đất; (9) Ứng dụng đánh giá đất đai. Phương pháp quy hoạch sử dụng đất của FAO đã được nhiều nước trên thế giới áp dụng có hiệu quả cao về kinh tế, xã hội và môi trường [20] [21]. Tuy nhiên, theo quan điểm của FAO, quy hoạch sử dụng đất chủ yếu tập trung đánh giá mức độ thích hợp cho loại hình đất nông nghiệp, chưa có tiêu chí đánh giá phù hợp cho các loại đất phi nông nghiệp, do vậy quy hoạch sử dụng đất bền vững bên

cạnh việc nghiên cứu áp dụng những khuyến cáo của FAO, mặt khác nên nghiên cứu các tiêu chí cho loại hình đất phi nông nghiệp. Việc áp dụng các bước trong quy hoạch sử dụng đất của FAO vào các quốc gia cần thay đổi đảm bảo phù hợp với thực tiễn của từng quốc gia phù hợp với chế độ sử dụng đất, loại hình sử dụng và theo sự phát triển của thời gian. Theo khuyến cáo của FAO, để có hiệu quả cao trong điều kiện của Việt Nam, ngoài việc áp dụng hướng dẫn của FAO trong quy hoạch sử dụng đất bền vững thì nhà nước, các nhà khoa học, chuyên môn về quản lý đất đai cần có chương trình nghiên cứu, thử nghiệm xây dựng các tiêu chí bền vững về kinh tế, xã hội cho các loại hình sử dụng đất ngoài đất nông nghiệp.

Theo nghiên cứu của Ng, M. K., & Tang, W. [95] khi nghiên cứu quản lý đô thị và cơ chế quy hoạch sử dụng đất giữa Trung Quốc đại lục và đặc khu hành chính Hồng Kông đã chỉ ra rằng, ở Trung Quốc quy hoạch sử dụng đất chỉ có một vai trò nhỏ trong quá trình phát triển đất đai. Trong tình hình hiện nay, kế hoạch sử dụng đất xem như không hiệu quả ở các thành phố đang phát triển nhanh chóng như Thâm Quyển hay Quảng Châu. Nhiều quy hoạch thường bị bỏ qua, nhiều công trình xây dựng và sử dụng đất trái phép có thể thấy ở một số nơi trong thành phố là do các quy hoạch không phản ánh được nhu cầu của nền kinh tế và cộng đồng, bao gồm cả nhóm dân cư di cư từ nơi khác đến ở các khu vực khác nhau của thành phố. Một lý do khác liên quan đến cơ chế quyết định đất đai do nhà nước. Các giao dịch đất đai do quản lý hành chính nên được cải cách và một thị trường đất đai cho phép tự do giao dịch giữa các chủ sở hữu hợp pháp về quyền sử dụng đất nên được thiết lập. Nhìn chung, quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc đã quan tâm nhiều đến khai thác kinh tế đất, bảo tồn đất canh tác, giải quyết xung đột xã hội trong phân bổ đất đai, nâng cao chất lượng cuộc sống và bảo vệ môi trường. Đây cũng là những vấn đề mà quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam cũng cần quan tâm, nghiên cứu.

Về chất lượng của một phương án quy hoạch có phù hợp, có hiệu quả hay không có nhiều bàn luận, nghiên cứu. Trong đó có công trình của Nguyễn Tiến Cường [18] với đề tài Luận án “Xác định một số chỉ tiêu đánh giá phương án quy hoạch sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp”. Nghiên cứu đã chỉ ra một số chỉ tiêu, phương pháp đánh giá phương án quy hoạch sử dụng đất nhóm đất nông

nghiệp, đề xuất được một số chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường cũng như về mặt kỹ thuật và quy trình công nghệ khi lập quy hoạch. Nghiên cứu này của Nguyễn Tiên Cường đã đề cập đến vấn đề đang còn nhiều ý kiến hiện nay là chỉ tiêu để đánh giá phương án. Thực tế chưa có quy định nào hướng dẫn đánh giá thực hiện quy hoạch sử dụng đất, chưa thống nhất được các chỉ tiêu đánh giá thực hiện quy hoạch. Phần lớn các đánh giá đều thực hiện theo cách so sánh kết quả thực hiện so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt mà chưa quan tâm tới yếu tố không gian và thời gian. Vì vậy việc đánh giá thực hiện thường là không đầy đủ, thiếu yếu tố không gian và thời gian. Ngay cả khi so sánh các chỉ tiêu giữa thực hiện và quy hoạch thì chỉ tiêu đánh giá cũng chưa rõ ràng, khi phân tích nhận định còn gặp nhiều lúng túng.

Ngoài sự thay đổi của nền kinh tế, những biến động về môi trường đã thách thức sự phát triển và quy hoạch sử dụng đất. Theo báo cáo toàn diện do SEMLA - Chương trình Hợp tác Việt Nam và Thụy Điển về Tăng cường quản lý đất đai và môi trường giai đoạn 2004 - 2009 [100] thực hiện đã phác thảo khuôn khổ và bối cảnh hiện tại cho quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam và xác định những hạn chế về quy hoạch sử dụng đất, đó là: Tích hợp kém trong lập kế hoạch (chưa có sự đồng bộ với các lĩnh vực khác); Dữ liệu cơ sở/bản đồ có chất lượng kém; Hướng dẫn phức tạp khó làm theo; Yếu kém về chuyên môn trong lập kế hoạch (thiếu năng lực); Tính không linh hoạt của các kế hoạch (khó thay đổi); Thiếu chiến lược quy hoạch sử dụng đất thống nhất; Xung đột giữa các giá trị và lợi ích; Thiếu tham vấn cộng đồng. SEMLA đã tổng kết kết quả nghiên cứu thành mô hình quy hoạch sử dụng đất kết hợp yếu tố môi trường. Tuy nhiên, quy trình này còn mang tính khái quát, mới chỉ thử nghiệm ở cấp huyện, chưa được mở rộng nghiên cứu cho địa bàn cấp tỉnh.

Theo nghiên cứu của Ngân hàng thế giới [37] cho thấy, việc thực hiện quy hoạch còn một số vướng mắc như: (1) chồng chéo về một số nội dung giữa quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị (ví dụ: sự không thống nhất trong trình tự, với quy hoạch đô thị, kế hoạch đôi khi được phê duyệt trước khi kế hoạch sử dụng đất); (2) hạn chế về chất lượng và tính khả thi của kế hoạch, đặc biệt là về tác động phát triển; (3) trong một số trường hợp, việc phê duyệt quy hoạch hoặc sửa đổi quy

hoạch xuất hiện bị thao túng nhằm đem lại lợi ích cho một số nhóm nhất định; (4) việc lập kế hoạch được sửa đổi quy hoạch quá nhanh, không có lý do chính đáng, có thể để là nhằm phục vụ cho lợi ích cá nhân hoặc nhóm lợi ích; (5) thông tin về quy hoạch, cũng như các bản sửa đổi về quy hoạch khó tiếp cận.

Trong “Báo cáo quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2021 - 2025)” của Chính phủ [16] được Quốc hội thông qua, đã đánh giá rõ nét về kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020; trong đó, tập trung vào: (1) Kết quả thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp; (2) Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020. Tại báo cáo đã nhận định, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã thực sự trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất, quản lý về đất đai; đã phân bổ nguồn lực đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; tạo cơ sở cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.... Tuy nhiên, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn còn hạn chế như chưa đảm bảo tính đồng bộ, kết nối, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế với giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường; Việc bố trí các nguồn lực cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn hạn chế; Phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực sự đổi mới, chưa dựa trên ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến, đáng chú ý là việc tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở một số địa phương chưa nghiêm, chưa quyết liệt và còn hạn chế.

Ngoài ra, có một số nghiên cứu đưa ra tính ứng dụng của quy hoạch sử dụng đất trong lĩnh vực nông nghiệp như luận án: “Quy hoạch sử dụng đất phát triển nông lâm nghiệp bền vững tỉnh Quảng Ninh” của Nguyễn Quốc Việt [82]. Nghiên cứu chỉ ra quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển nông lâm nghiệp bền vững tỉnh Quảng Ninh dựa trên cơ sở lồng ghép các vấn đề tai biến môi trường, biến đổi khí hậu, tiềm năng và hạn chế của tỉnh có ý nghĩa quan trọng trong việc xác lập sự ổn định về mặt pháp lý đối với quản lý nhà nước về đất đai, thu hút đầu tư, đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng và phát triển của nền kinh tế, nâng cao hiệu quả đất đai, bảo vệ môi trường theo hướng sử dụng đất bền vững. Bản đồ quy hoạch được xây dựng trên cơ sở dữ liệu, các bản đồ đơn vị đất đai, xói mòn đất, hiện trạng sử dụng đất,

ảnh hưởng của nước biển dâng và sử dụng công nghệ Web-GIS xây dựng các cơ sở dữ liệu với các lớp thông tin khác nhau phục vụ công tác quản lý và quy hoạch sử dụng đất đai. Tuy nhiên, tác giả mới chỉ dừng lại nghiên cứu trong lĩnh vực nông nghiệp lâm nghiệp, chưa đánh giá một cách toàn diện về quy hoạch sử dụng đất trong phát triển kinh tế xã hội.

Nghiên cứu của Tuyen V. Ha, Mike Twohy, Matthew Irwin, Pham V.Tuan đã sử dụng thuật toán để lập bản đồ và giám sát các đặc điểm không gian và thời gian của việc mở rộng đô thị và biến động sử dụng đất phục vụ quy hoạch đất đai của quốc gia và tỉnh Thái Nguyên trong tương lai. Kết quả cho thấy việc chuyển đất sản xuất nông nghiệp và đất rừng sang mục đích khác chủ yếu được thực hiện ở các vùng nông thôn và ngoại ô của Thái Nguyên. Việc sử dụng các bản đồ lớp phủ đất và phân tích biến đổi theo thời gian có thể hữu ích cho nhiệm vụ thực hiện quy hoạch, đưa ra các quyết định chính sách và quản lý đất đai hiệu quả, quản lý tài nguyên tốt hơn và phát triển sử dụng đất bền vững [97]. Đánh giá ứng dụng mô hình hóa GIS trong lập quy hoạch sử dụng đất dành cho khu vực công nghiệp và nông nghiệp: Phân tích trường hợp tại tỉnh Phra Nakhon Si Ayutthaya, Thái Lan [101] đã phát triển một mô hình phân bổ đất đai dựa trên công nghệ GIS nhằm hỗ trợ lập quy hoạch cho khu vực công nghiệp và nông nghiệp. Mô hình này bao gồm hai quy trình chính: (i) thẩm định mức độ thích hợp của đất đai và (ii) quy trình phân bổ đất sử dụng. Tỉnh Phra Nakhon Si Ayutthaya tại Thái Lan được lựa chọn làm khu vực nghiên cứu do sự mâu thuẫn giữa các loại hình phát triển tiềm năng khác nhau trong khu vực này. Kết quả cho thấy, gần 80% diện tích vùng nghiên cứu phù hợp với nông nghiệp, khoảng 70% diện tích phù hợp với công nghiệp. Như vậy, các nghiên cứu tập trung quan tâm đến đất đai như là một nguồn tài nguyên, chưa tập trung nhiều đến yếu tố quản lý đất đai với vai trò là nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội.

Trong bối cảnh hiện nay, vấn đề lồng ghép yếu tố môi trường trong các quy hoạch, trong đó có quy hoạch sử dụng đất đã được quy định bắt buộc. Tuy nhiên, nhiều lúc nhiều nơi, quy định về lồng ghép yếu tố môi trường trong quy hoạch sử dụng đất còn hình thức. Về vấn đề này, Nguyễn Văn Trị [65] đã nghiên cứu “Vấn

đề quy hoạch sử dụng đất lồng ghép yếu tố môi trường tại khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Cầu Treo của tỉnh Hà Tĩnh”. Tác giả cho rằng việc lập quy hoạch sử dụng đất tại các khu kinh tế cửa khẩu Việt Nam hiện nay thiếu quy định thống nhất về loại hình, nội dung và phương pháp lập, chủ yếu thực hiện trong đồ án quy hoạch chung xây dựng; chưa có quy định cụ thể về đánh giá môi trường và biến đổi khí hậu trong nội dung lập quy hoạch; chưa có nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất lồng ghép yếu tố môi trường; quy hoạch sử dụng đất vẫn chủ yếu là phân bổ về diện tích. Đề tài đã lựa chọn được bốn yếu tố môi trường chủ yếu để đánh giá, lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất Khu Kinh tế cửa khẩu quốc tế Cầu Treo, gồm: (i) Lũ lụt, ngập úng; (ii) Thoái hóa đất do xói mòn, sạt lở đất; (iii) Mở rộng các khu đô thị và phát triển các khu công nghiệp; (iv) Phát triển đường giao thông.

** Các nghiên cứu về các phương pháp quy hoạch*

Kai Cao [86] đã nghiên cứu phương pháp tiếp cận tối ưu hóa không gian để giải quyết các vấn đề về quy hoạch sử dụng đất bền vững. Đây là một quá trình có nhiều mặt, quy hoạch sử dụng đất không chỉ đề cập đến việc tối ưu hóa sử dụng đất bằng toán học, đánh giá nhiều tiêu chí và đưa ra các kịch bản sử dụng đất tối ưu hoặc gần tối ưu, mà còn là cách tích hợp thông tin này vào quản lý quy hoạch hoặc quyết định quá trình sản xuất. Ví dụ, việc thu thập các mục tiêu khác nhau từ các bên liên quan khác nhau hoặc từ hỗ trợ lập kế hoạch tương tác. Nghiên cứu đã chỉ ra rằng, những nỗ lực hơn nữa trong việc phát triển và tích hợp hệ thống hỗ trợ lập kế hoạch và hệ thống thông tin địa lý sẽ là một trong những hướng đi trong tương lai của các nghiên cứu tối ưu hóa sử dụng đất bền vững. Nghiên cứu sử dụng nguyên tắc Pareto, nguyên tắc phổ biến, nhờ khả năng giải quyết các bài toán tối ưu hóa không gian đa hướng, bao gồm các bài toán tối ưu hóa sử dụng đất bền vững. Tuy nhiên, quá trình lập kế hoạch cũng rất phức tạp do sự hiện diện của một số lượng lớn các biến và độ phức tạp tăng theo cấp số nhân, điều này làm cho quá trình giải quyết vấn đề diễn ra rất chậm, ngay cả khi chỉ xem xét một vài mục tiêu. Để giải quyết các vấn đề tối ưu hóa dựa trên nguyên tắc Pareto, do tính phức tạp và đặc điểm của nó, hầu hết các trường hợp hiện có này đều phụ thuộc vào các phương pháp dựa trên kinh nghiệm để giải quyết vấn đề.

Năm 1993, FAO đưa ra phương pháp quy hoạch sử dụng đất, phương pháp này được sử dụng rộng rãi nhất cho đến nay. Ngoài đánh giá điều kiện tự nhiên, FAO bổ sung thêm cách đánh giá các vấn đề phân tích kinh tế xã hội, cũng như định hướng phát triển kết hợp với tiềm năng đất đai. FAO đã đề xuất 10 bước quy hoạch (1. Thiết lập mục tiêu và các tư liệu liên quan; 2. Tổ chức công việc; 3. Phân tích các vấn đề; 4. Xác định cơ hội cho sự thay đổi; 5. Đánh giá thích nghi đất đai; 6. Đánh giá khả năng lựa chọn, phân tích kinh tế - xã hội, môi trường; 7. Lọc ra những lựa chọn tốt nhất; 8. Chuẩn bị quy hoạch; 9. Thực hiện quy hoạch; 10. Theo dõi và chỉnh sửa quy hoạch). Nội dung chính của phương pháp này đưa ra các phương án sử dụng đất đai dựa trên cơ sở đánh giá thích nghi đất đai từ bước 5 đến bước 7. Đến nay, quy trình của FAO đã được ứng dụng và phát triển theo nhiều hướng tiếp cận khác nhau. Nhìn chung có hai hướng tiếp cận chính là tiếp cận từ trên xuống nghĩa là đi từ kế hoạch phát triển quốc gia - kế hoạch sử dụng đất quốc gia > nhu cầu kế hoạch phát triển của tỉnh - kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh > nhu cầu địa phương - kế hoạch sử dụng đất của địa phương và theo chiều ngược lại từ dưới lên (bottom-up) với sự tham gia của cộng đồng, người sử dụng đất đai trực tiếp. Ở cách tiếp cận từ dưới lên, quy hoạch phải dựa trên quan hệ ràng buộc giữa các chủ thể sử dụng đất đai với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, môi trường. Quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng được thế giới công nhận như là một công cụ quan trọng để đạt được sự quản lý bền vững nguồn tài nguyên bởi cộng đồng địa phương [88].

** Các nghiên cứu quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất*

Công tác quản lý của Nhà nước về quy hoạch sử dụng đất ở mỗi quốc gia có sự khác nhau. Theo nghiên cứu của Đặng Hồng Đế [19], trong “Giới thiệu về quy hoạch sử dụng đất Trung Quốc” cho rằng công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc cũng tương tự Việt Nam, có các cấp từ Trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã (giống Việt Nam trước Luật đất đai năm 2013). Hệ thống chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất ở Trung Quốc bao gồm 6 chỉ tiêu cứng và 9 chỉ tiêu mềm. Về nội dung, quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc quy định: 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.

Nghiên cứu của Ngân hàng thế giới [109] cho rằng Singapore ngày càng được quốc tế công nhận như một hình mẫu thực hành tốt quản lý đất công, trong đó quy hoạch được coi trọng và thực hiện các kế hoạch tương đối cao. Singapore đã ban hành chính sách, đồng thời đảm bảo tính linh hoạt và khả năng đáp ứng của doanh nghiệp trong phát triển đất đai. Đồng thời, thu hút các đối tượng cùng tham gia quy hoạch đất đai và các dự án phát triển đất đai. Một số kế hoạch sử dụng đất mới của địa phương, kế hoạch hướng dẫn phát triển, đã được phác thảo cho các chuyên gia và khu vực tư nhân để chuẩn bị khuyến khích sự tham gia tích cực từ khu vực tư nhân và những người dân.

Tại Anh, để thúc đẩy công nghiệp, Thủ đô London đã hướng dẫn quy hoạch sử dụng đất cho khu vực công nghiệp như sau: (i) Phương pháp lập kế hoạch dựa trên quy hoạch tổng thể; (ii) Hỗ trợ phân tích nhu cầu và nguồn cung đất công nghiệp; (iii) Tài liệu hướng dẫn về các cách tiếp cận quy hoạch toàn diện; (iv) Hướng dẫn kiểm toán đất công nghiệp. Các tài liệu này hỗ trợ các phương pháp tiếp cận theo kế hoạch hoặc quy hoạch tổng thể để tăng cường năng lực công nghiệp trong bối cảnh thực tiễn [92].

Về vấn đề thể chế trong quản lý quy hoạch sử dụng đất trên phạm vi cấp tỉnh chưa được nhiều nhà khoa học quan tâm nghiên cứu. Một trong số ít công trình liên quan có thể kể đến nghiên cứu của Lê Thị Phúc trong Luận án “Pháp luật về quy hoạch sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế”. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra: (1) pháp luật về quy hoạch chưa có tính đồng bộ; (2) quy định về quy hoạch sử dụng đất còn nội dung chưa mang tính khả thi; (3) pháp luật về quy hoạch chưa thể hiện đầy đủ tính dự báo và ổn định; (4) pháp luật quy hoạch sử dụng đất chưa đạt được mức độ công khai, minh bạch và tính dân chủ cần thiết, đồng thời chưa bảo vệ đầy đủ quyền lợi của người sử dụng đất. Thực trạng thực thi pháp luật Thừa Thiên Huế đã ghi nhận các khía cạnh tích cực sau: (1) hoạt động quy hoạch đã đi vào khuôn khổ; (2) lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất thực chất hơn; nguyên tắc quy

hoạch sử dụng đất được thực hiện nghiêm túc hơn; (3) quy định về lấy ý kiến người dân và công bố công khai quy hoạch được thực hiện nghiêm túc hơn. Tuy nhiên tại tỉnh Thừa Thiên Huế vẫn còn những hạn chế như tiến độ lập quy hoạch sử dụng đất còn chậm; chất lượng quy hoạch còn thấp; đặc biệt là quản lý mang tính hình thức, thể hiện qua sự yếu kém trong việc kiểm soát việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, dẫn đến tình trạng gia tăng diện tích sản xuất tự phát không tuân theo kế hoạch đã được phê duyệt. Ở một số địa phương, công tác kiểm tra và giám sát còn lỏng lẻo, chưa kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm [42]. Ngoài ra, theo nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông [63]: “Đánh giá và đề xuất cơ chế quản lý nhà nước về quy hoạch cho phát triển bền vững” được nghiên cứu tại thành phố Cần Thơ. Đề tài đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất đai cho phát triển. Trong giai đoạn tới, để quy hoạch sử dụng đất được tốt hơn, nhà nước cần tham khảo ý kiến của nhiều đối tượng (người dân, nhà doanh nghiệp, cán bộ chuyên môn, nhà quản lý) nhằm tìm tiếng nói chung trong chia sẻ lợi ích từ quy hoạch sử dụng đất đem lại.

Có thể thấy, các đề tài, nghiên cứu về quy hoạch, quản lý quy hoạch sử dụng đất có xu hướng tăng dần, cho thấy sự quan tâm nhiều hơn đến quy hoạch sử dụng đất. Các nước dù chế độ chính trị khác nhau nhưng đều quan tâm tới vấn đề đất đai, xây dựng hệ thống chính sách pháp luật liên quan đến quy hoạch và quản lý sử dụng đất nhằm khai thác tài nguyên thiên nhiên hiệu quả, hợp lý và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường. Chế độ sở hữu về đất đai, đặc điểm mục tiêu yêu cầu và trình độ phát triển khác nhau nên quy hoạch đất đai của các nước đều mang tính đặc thù riêng. Trước hết, họ tập trung về quy hoạch không gian, sau đó tiến hành phân vùng sử dụng đất, quy hoạch chi tiết theo từng khu vực.

Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng của các nước thường là bộ phận của quy hoạch tổng thể không gian nên về cơ bản là có sự đồng bộ với nhau về không gian, thời gian, nội dung quy hoạch; cả hai quy hoạch này đều có vai trò quan trọng hướng tới phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường theo nguyên tắc quy hoạch xây dựng là sự cụ thể hóa, chi tiết hóa của quy hoạch sử dụng đất. Còn quy hoạch đất đai chỉ quan tâm giải quyết việc sắp xếp không gian, các biện

pháp hạ tầng không gian lớn, xác định những vùng ưu tiên, từ đó triển khai các hoạt động của quy hoạch lãnh thổ và quy hoạch vùng.

Quy hoạch sử dụng đất đang dần được hoàn thiện và được sự quan tâm đặc biệt của xã hội, đặc biệt là các nhà hoạch định chính sách, nhà đầu tư, người dân. Thời gian qua, các nghiên cứu chủ yếu được thực hiện dưới các hình thức như: Luận văn, luận án, báo cáo đánh giá của chính quyền, các sách chuyên khảo, các cuộc hội thảo, các dự án, đề án, bài viết trên các tạp chí, trên các trang báo điện tử. Có nhiều đề tài, công trình nghiên cứu liên quan đến các hoạt động quy hoạch sử dụng đất, nhưng phần lớn những công trình này chủ yếu mang tính chất riêng lẻ, tập trung vào việc chỉ ra các khiếm khuyết, khó khăn và hạn chế trong một quy hoạch sử dụng đất cụ thể tại một địa phương hoặc dự án riêng biệt, cũng như các nghiên cứu được thực hiện từ nhiều khía cạnh và phương pháp khác nhau (như quan điểm xã hội học, kinh tế hoặc kỹ thuật).

Nhìn chung, công tác quản lý quy hoạch đã được chính quyền các cấp quan tâm, tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo; bước đầu khắc phục được những tồn tại, hạn chế trong quá trình giao đất, cho thuê đất tràn lan, lãng phí. Tuy nhiên, còn một số tồn tại như: Việc quản lý và tổ chức triển khai quy hoạch sử dụng đất ở một số địa phương chưa nghiêm, chưa quyết liệt, vẫn còn tình trạng quy hoạch treo, nhiều dự án treo ảnh hưởng đến hoạt động, đời sống nhân dân, làm lãng phí nguồn lực đất đai. Các nghiên cứu, báo cáo đều tập trung vào đánh giá nhiệm vụ, giải pháp, so sánh chỉ tiêu kế hoạch mà chưa quan tâm tới đánh giá yếu tố vị trí không gian và nguồn nhân lực thực hiện quy hoạch. Mặc dù đã nhận định con người là quan trọng nhất tác động đến quá trình thực hiện nhưng cụ thể các đối tượng cần có những tiêu chí nào để bảo đảm yêu cầu thì chưa được làm rõ.

1.2. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU VỀ TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

** Các nghiên cứu về tiêu chí đánh giá liên quan đến quản lý nhà nước*

Tiêu chí là tính chất, dấu hiệu được sử dụng làm căn cứ để đánh giá, phân loại các sự vật, hiện tượng với nhau. Theo các tiêu chí khác nhau thì sự đánh giá, phân loại cho kết quả khác nhau. Xem xét đánh giá về quản trị nhà nước, Ngân

hàng thế giới đưa ra 6 tiêu chí để đánh giá khả năng quản trị nhà nước như sau (1): Tiếng nói và trách nhiệm giải trình; ổn định chính trị và khả năng của bạo lực; hiệu năng chính phủ; chất lượng quản lý; thi hành pháp luật; kiểm soát tham nhũng. Ủy ban Kinh tế và xã hội đối với Châu Á và Thái Bình Dương của Liên hợp quốc đưa ra 8 tiêu chí để đánh giá quản trị nhà nước tốt (2) như sau: quản lý theo các quy định của pháp luật; đảm bảo tính minh bạch; tính thích ứng linh hoạt đối với sự thay đổi; đảm bảo sự định hướng và đồng thuận; bình đẳng và công bằng; hiệu lực và hiệu quả; trách nhiệm báo cáo, giải trình; đảm bảo sự tham gia của các chủ thể trong xã hội.

Ở nước ta, hiện nay chưa có hệ thống tiêu chí đánh giá hoạt động của cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh. Với mục tiêu xây dựng nền hành chính chuyên nghiệp, chính quy, từng bước hiện đại, việc đánh giá hoạt động của các cơ quan chuyên môn nói chung và xây dựng các tiêu chí đánh giá nói riêng có vai trò quyết định hiệu quả hoạt động của các cơ quan này. Hoạt động đánh giá các cơ quan chuyên môn từ các chủ thể bên ngoài nhà nước đã được chú ý trong những năm gần đây như Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh đánh giá về hiệu quả, chất lượng hoạt động của chính quyền cấp tỉnh mà trọng tâm là vấn đề tạo lập môi trường kinh doanh; Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh là một dự án nghiên cứu được phối hợp thực hiện giữa Trung tâm Nghiên cứu phát triển và hỗ trợ cộng đồng, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Chương trình phát triển Liên hợp quốc tại Việt Nam. Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh đo lường và đánh giá tính hiệu quả về quản trị và hệ thống hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam dựa vào cảm nhận và trải nghiệm của người dân. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh và Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh trong những năm gần đây được đánh giá cao ở một số phương diện. Tuy nhiên, có những khía cạnh của hoạt động đánh giá cho thấy các chỉ số còn nhiều vấn đề tồn tại; cách tiếp cận trong hoạt động đánh giá của các chỉ số này chủ yếu từ góc nhìn của một loại hình chủ thể đánh giá. Để khảo sát hoạt động quản lý hành chính, từ năm 2009, Việt Nam đã thí điểm thực hiện đánh giá Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh được xem xét trên 3 lĩnh vực chủ yếu: thiết lập chính sách; thực thi chính

sách; các dịch vụ công. Có 6 trục nội dung chính của quản lý hành chính công là: sự tham gia (của người dân); minh bạch; trách nhiệm giải trình; phòng, chống tham nhũng; thủ tục hành chính; các dịch vụ công. Mỗi trục bao gồm một tập hợp các chỉ số. Mỗi chỉ số được khảo sát dựa trên một số câu hỏi cụ thể. Nhằm xem xét sự đánh giá của người sử dụng dịch vụ hành chính công, Bộ Nội vụ triển khai thực hiện Đề án về Chỉ số hài lòng của người dân đối với dịch vụ hành chính công.

Hiện nay, các chuyên gia đã xây dựng được một số phương pháp tốt để đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với một mảng lĩnh vực cụ thể, như: Xây dựng các tiêu chí đánh giá cụ thể cho các nội dung quản lý; Xây dựng các tiêu chí đánh giá tính hiệu lực, hiệu quả, phù hợp, công bằng, bền vững của quản lý nhà nước. Nghiên cứu của Nguyễn Minh Tuấn [69] đã tiếp cận vấn đề quản lý của chính quyền cấp tỉnh về phát triển nông nghiệp công nghệ cao thông qua nội dung về (1) ban hành và phổ biến quy hoạch, chương trình cơ chế chính sách, (2) tổ chức thực hiện quy hoạch, chương trình và chính sách, (3) kiểm tra giám sát nhằm kịp thời điều tiết các thất bại của thị trường khi triển khai thực hiện quy hoạch, chương trình và các chính sách; đồng thời xác định tiêu chí đánh giá, các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý về phát triển nông nghiệp công nghệ cao của chính quyền địa phương cấp tỉnh. Tương tự, nghiên cứu của Lương Tuấn Phương [41] xác định nội dung quản lý của chính quyền cấp tỉnh về ứng dụng công nghệ thông tin tại các cơ quan nhà nước gồm (1) xây dựng kế hoạch ứng dụng công nghệ thông tin, (2) Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về ứng dụng công nghệ thông tin trong các cơ quan hành chính, (3) Tổ chức triển khai thực hiện các quy hoạch, kế hoạch ứng dụng công nghệ thông tin được duyệt; (4) Thanh tra kiểm tra, giám sát hoạt động trong các cơ quan Nhà nước.

Như vậy, để đánh giá công tác quản lý nhà nước, các công trình nghiên cứu đều lựa chọn đánh giá theo các nội dung (1) ban hành văn bản, chính sách, quy hoạch; (2) tổ chức thực hiện và (3) thanh tra, kiểm tra, giám sát.

** Các nghiên cứu về yếu tố ảnh hưởng*

Việc nghiên cứu xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất đã được nhiều nhà nghiên cứu thực hiện. Nhóm yếu tố nguồn vốn và tổ chức

thực hiện có mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến hoạt động tạo quỹ đất [39]. Nhóm yếu tố kinh tế xã hội có tác động quyết định đến kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất [26].

Một nghiên cứu khác của Nguyễn Hồng Thảo về phân tích mối quan hệ giữa các yếu tố kinh tế - xã hội, môi trường làm cơ sở xây dựng mô hình tích hợp hỗ trợ quy hoạch đất nông nghiệp tại tỉnh Sóc Trăng. Luận án đã xác định được các yếu tố kinh tế - xã hội, môi trường ảnh hưởng đến sử dụng đất và bố trí đất sản xuất nông nghiệp ở vùng nghiên cứu thuộc tỉnh Sóc Trăng gồm 03 vùng sinh thái ngọt, mặn, lợ. Các yếu tố kinh tế - xã hội, môi trường có tác động đến quá trình sử dụng đất được chia làm 2 nhóm. Nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến việc xác định diện tích tối ưu của các kiểu sử dụng gồm thích nghi tự nhiên, lợi nhuận, lao động, mức rủi ro, tác động tốt cho môi trường. Nhóm yếu tố gồm khả năng đầu tư, hạ tầng giao thông, kênh rạch, yêu cầu được bố trí lân cận nhau ảnh hưởng với việc bố trí đất sản xuất nông nghiệp [62].

Ngoài ra, việc tăng dân số đô thị tác động không nhỏ đến việc sử dụng đất, sự thay đổi dân số đô thị là một thách thức đối với quy hoạch đất đai [93]. Nghiên cứu của Đinh Thanh Sang [52], cho thấy tầm quan trọng sự tham gia của những cá nhân trong cộng đồng có nhiều kinh nghiệm, uy tín vào trong công tác quy hoạch sử dụng đất ở địa phương. Ngoài ra, quy hoạch sử dụng đất còn bị tác động bởi các quy hoạch ngành trong đó quy hoạch chiến lược thể hiện sự tích hợp của quy hoạch ngành vào quy hoạch sử dụng đất [102]. Bên cạnh các yếu tố kinh tế, các yếu tố môi trường cũng tác động đến quy hoạch sử dụng đất, nhóm yếu tố chính sách và con người tác động đến quy hoạch sử dụng đất tiêu biểu là nghiên cứu của Hồ Kiệt [33].

Bên cạnh đó, theo nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông [63], nghiên cứu đã chỉ ra 05 nhóm yếu tố chính (kinh tế, xã hội, môi trường, chính sách pháp luật và con người) và 17 yếu tố phụ tác động đến quy hoạch sử dụng đất bao gồm: KT1-Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch), KT2-Tăng trưởng kinh tế; KT3-Cơ cấu kinh tế, XH1-Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập), XH2-Sự đồng thuận xã hội, XH3-Tốc độ đô thị hóa, XH4-Văn hóa - lịch sử, phong

tục, tập quán, MT1-Điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản,...), MT2-Vị trí địa lý, MT3-Biến đổi khí hậu, PL1-Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, PL2-Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch, PL3-Sự đồng bộ giữa các quy hoạch, PL4-Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, K1-Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất, K2-Tầm nhìn và định hướng phát triển, K3-Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước.

Nhìn chung, có nhiều đề tài nghiên cứu về các yếu tố hưởng đến quy hoạch sử dụng đất, đưa ra cách nhìn tổng thể những yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước, tiêu chí đánh giá đối với quy hoạch sử dụng đất, xử lý các vấn đề về quy hoạch bền vững. Tuy nhiên, các công trình chủ yếu tập trung vào đánh giá các nhân tố ảnh hưởng tới kết quả thực hiện quy hoạch đất đai, chưa có nhiều công trình chú trọng vào yếu tố quản lý.

1.3. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ KHOẢNG TRỐNG NGHIÊN CỨU

1.3.1. Khái quát kết quả nghiên cứu của các công trình đã công bố

Thứ nhất, trong hầu hết các công trình nghiên cứu, các tác giả ở Việt Nam và trên thế giới đều nhằm khẳng định vai trò không thể thiếu của quy hoạch sử dụng đất và công tác quản lý quy hoạch. Tuy nhiên, do chế độ sở hữu đất đai khác nhau ở mỗi quốc gia, các công trình nghiên cứu quốc tế chỉ mang tính tham khảo và chưa thực sự phù hợp với Việt Nam, nơi áp dụng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thứ hai, quy hoạch sử dụng đất được coi là nội dung quản lý nhà nước quan trọng nên nhận được sự quan tâm từ nhiều nhà khoa học. Nhiều nghiên cứu đã khẳng định rằng quy hoạch sử dụng đất góp phần phân bổ đất đai cho các ngành, lĩnh vực một cách hài hòa, thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội, đồng thời góp phần quản lý chặt chẽ và sử dụng đất đai một cách hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm. Bên cạnh đó, một số nghiên cứu chỉ ra rằng các quy định trong quy hoạch còn bất cập, chưa đồng bộ; định mức kinh tế kỹ thuật chưa phù hợp; nội dung và phương pháp quy hoạch còn lạc hậu do chưa cập nhật theo các tiêu chuẩn hiện đại, dẫn đến kết quả dự báo chưa cao và chất lượng quy hoạch sử dụng đất gặp nhiều hạn chế.

Thứ ba, chỉ tiêu đánh giá một phương án quy hoạch sử dụng đất; vấn đề quan hệ của các loại quy hoạch; lồng ghép các yếu tố môi trường vào quy hoạch sử dụng đất, tích hợp quy hoạch sử dụng đất vào quy hoạch tổng thể, phân cấp, phân quyền trong quy hoạch cũng đã được nhiều nhà khoa học nghiên cứu và đã rút ra được những kết luận nhất định.

Thứ tư, các nghiên cứu tại Việt Nam có điểm chung là đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất dựa trên so sánh giữa các chỉ tiêu sử dụng đất của kết quả đạt được và kế hoạch đề ra, từ đó chỉ ra những thành tựu cũng như tồn tại, hạn chế và nguyên nhân, nhằm đề xuất các giải pháp cải thiện. Các báo cáo đánh giá và công trình nghiên cứu chủ yếu tập trung vào việc so sánh kết quả đạt được với các chỉ tiêu sử dụng đất đã đề ra.

Đây là những khía cạnh đã được nghiên cứu và làm rõ, vì vậy luận án sẽ kế thừa một cách chọn lọc những điểm thống nhất trong nhiều quan điểm để sử dụng trong nhiệm vụ nghiên cứu luận án.

1.3.2. Khoảng trống nghiên cứu

Các công trình mặc dù tiếp cận ở những lĩnh vực và khía cạnh khác nhau nhưng chưa có công trình nào tập trung về quản lý quy hoạch sử dụng đất đối với cấp tỉnh, cũng như chưa xem xét tới yếu tố không gian, thời gian và về nguồn nhân lực. Các nghiên cứu đều thừa nhận vai trò của quy hoạch sử dụng đất và vai trò của quản lý nhà nước. Các nghiên cứu về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh còn chưa nhiều và chưa hệ thống, chưa làm rõ tiêu chí đánh giá thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Các nội dung lý luận, thực tiễn về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vẫn còn nhiều vấn đề chưa được làm rõ. Bên cạnh đó, chưa có đề tài nào tiếp cận đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thông qua các nội dung tập trung vào hoạt động quản lý thông qua chủ thể quản lý: Ban hành văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Công tác lập quy hoạch sử dụng đất đã được rất nhiều nhà khoa học trong và ngoài nước nghiên cứu và từng bước hoàn thiện về phương pháp, nội dung quy

hoạch sử dụng đất cho các cấp, các ngành lĩnh vực đã được Luật hóa, quy định trong Luật đất đai, Luật quy hoạch và các văn bản dưới Luật. Sau khi quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, bản quy hoạch sử dụng đất này sẽ được công bố và triển khai thực hiện. Tuy nhiên, các văn bản pháp quy hiện hành chưa quy định cụ thể rõ ràng cách thức thực hiện. Vì vậy, các địa phương triển khai theo những cách khác nhau, dẫn đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở các địa phương không giống nhau. Quy hoạch sử dụng đất rất quan trọng nhưng chưa được quan tâm đầy đủ.

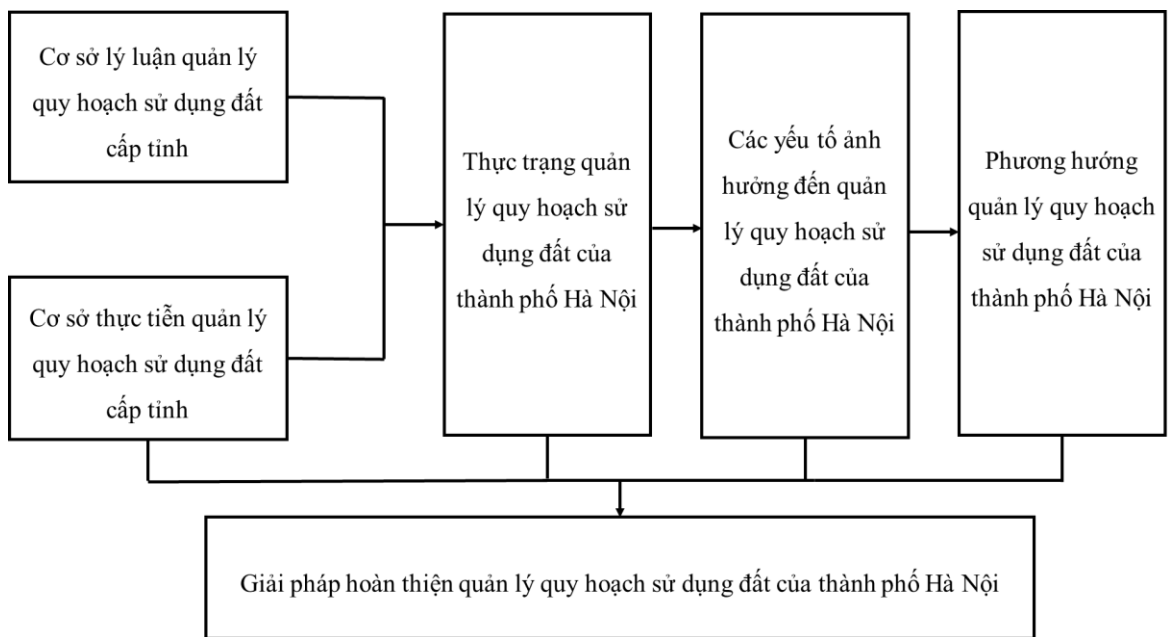
Đồng thời, việc đánh giá thực hiện quy hoạch của mỗi công trình nghiên cứu có nội dung và tiêu chí khác nhau, chưa phân tích được đầy đủ hiệu quả của các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Do đó, việc đưa ra giải pháp còn mang tính cảm quan, cục bộ, chưa phù hợp với công tác quản lý cấp tỉnh. Cũng chưa có công trình nghiên cứu nào thực hiện điều tra các đối tượng liên quan, trực tiếp tham gia vào quá trình quản lý quy hoạch cũng như chỉ ra rõ mức độ tác động đến thực hiện quy hoạch.

Vì vậy, nghiên cứu quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội vô cùng quan trọng, có ý nghĩa về lý luận và thực tiễn. Đề tài sẽ tập trung nhằm làm rõ khoảng trống nghiên cứu về nội dung, cách thức và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội.

1.3.3. Khung phân tích của luận án

Khung phân tích của luận án tập trung vào quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội, bao gồm: Đánh giá công tác quản lý quy hoạch từ khi được duyệt thông qua 03 nội dung: (1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất, (2) Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và (3) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất; và phân tích các yếu tố có ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất, đưa ra được những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân. Từ đó, đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội nhằm kiểm soát và bảo vệ quỹ đất, phân bổ quỹ đất hài hòa, hợp lý, nâng cao hiệu quả phương án quy hoạch trong tương lai.

Khung phân tích đảm bảo tính toàn diện, bao quát cả nội dung quản lý và yếu tố ảnh hưởng; mang tính thực tiễn, được xây dựng dựa trên thực trạng Hà Nội, với các giải pháp cụ thể và khả thi; có tính khoa học cao, sử dụng phương pháp định tính, định lượng, đảm bảo độ tin cậy. Dựa vào cách tiếp cận, trên cơ sở các nghiên cứu có liên quan, cơ sở lý thuyết, cơ sở pháp lý về quản lý quy hoạch sử dụng đất; để làm rõ câu hỏi nghiên cứu và kiểm định giả thuyết, nghiên cứu sinh sử dụng khung nghiên cứu sau:



Hình 1.1. Khung phân tích của luận án

Nguồn: Tác giả thiết kế

CHƯƠNG 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH

2.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

2.1.1. Quy hoạch sử dụng đất

2.1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất

Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất được thể hiện trong nhiều tài liệu, nghiên cứu. Cụ thể:

Quy hoạch đất đai: [28, tr. 616] “Quy hoạch đất đai, việc bố trí, sắp xếp và sử dụng các loại đất một cách hợp lý để sản xuất ra nhiều nông sản với chất lượng cao và hiệu quả kinh tế lớn. Quy hoạch sử dụng đất chia thành hai loại: quy hoạch sử dụng đất cho các vùng, các ngành và quy hoạch sử dụng đất trong nội bộ xí nghiệp. Việc quy hoạch sử dụng đất giữa các vùng, các ngành tùy thuộc vào điều kiện tự nhiên và có mối quan hệ chặt chẽ với sự phát triển của lực lượng sản xuất, với phân vùng cả nước”.

Theo từ điển Tiếng Việt [82], quy hoạch sử dụng đất là việc bố trí, sắp xếp và sử dụng các loại đất một cách hợp lý để sản xuất ra nhiều nông sản với chất lượng cao, hiệu quả kinh tế lớn. Một cách hiểu khác của tác giả Võ Tử Can [10, tr. 11]: “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 sử dụng và quản lý đất đai đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao thông qua việc phân phối (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”.

Theo Lewis, Roger K. [91]: “Quy hoạch sử dụng đất là quá trình hoạch định các hình thức quản lý và sử dụng đất tối ưu, xem xét các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, chính trị, công nghệ của một vùng lãnh thổ cụ thể”.

Theo Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hiệp Quốc định nghĩa: “Quy hoạch sử dụng đất đai là sự đánh giá tiềm năng đất nước có hệ thống, tính thay đổi trong sử dụng đất đai và những điều kiện kinh tế - xã hội để chọn lọc và

thực hiện các sự chọn lựa sử dụng đất đai tốt nhất. Đồng thời, quy hoạch sử dụng đất đai cũng là chọn lọc và đưa vào thực hành những sử dụng đất đai đó mà nó phải phù hợp với yêu cầu cần thiết của con người về bảo vệ nguồn tài nguyên trong tương lai” [88].

Quy hoạch sử dụng đất được xem như một loại hình quy hoạch vùng, thể hiện cách tối ưu hóa việc khai thác nguồn lực đất đai dựa trên việc cân nhắc các mục tiêu và cơ hội liên quan đến môi trường, xã hội cũng như các vấn đề khác [89].

Quy hoạch sử dụng đất là sự đánh giá tiềm năng quốc gia có hệ thống, tính thay đổi trong sử dụng đất đai và những điều kiện kinh tế xã hội để chọn lọc và thực hiện các sự chọn lựa sử dụng đất đai tốt nhất. Đồng thời quy hoạch sử dụng đất đai cũng là chọn lọc và đưa vào thực hành những sử dụng đất đai đó mà nó phải phù hợp với yêu cầu cần thiết của con người về bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên trong tương lai [64].

Ở Việt Nam, quy hoạch sử dụng đất được luật hóa trong Luật Đất đai. Theo quy định hiện hành: “Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với 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 đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định” [50].

Như vậy, qua các cách hiểu trên, theo quan điểm của tác giả: Quy hoạch sử dụng đất là sự tính toán, phân bổ đất đai cụ thể về chất lượng, số lượng, không gian và địa điểm... cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, bảo đảm cho việc sử dụng đất đạt hiệu quả cao nhất phù hợp với các điều kiện tự nhiên và từng ngành sản xuất.

2.1.1.2. Phân loại quy hoạch sử dụng đất

Theo FAO [88], quy hoạch sử dụng đất được áp dụng theo ba cấp: cấp quốc gia, cấp tỉnh/thành phố và cấp địa phương. Không nhất thiết phải theo thứ tự mà tùy từng quốc gia có thể sử dụng cấp nào mà chính quyền tại đó có thể quyết định được việc quy hoạch, phân bổ sử dụng đất. Mỗi cấp có những quyết định cho mục đích sử dụng đất đai khác nhau. Tuy nhiên, ở mỗi cấp quy hoạch sử dụng đất, cần phải tính

đến những chiến lược, nhu cầu sử dụng đất đai, chính sách nhằm chỉ rõ sự ưu tiên trong quy hoạch. Qua đó, mỗi đề án sẽ lựa chọn các thứ tự ưu tiên khác nhau theo chiến lược phát triển kinh tế xã hội và thực hiện đề án quy hoạch theo từng bước một cách hợp lý và nhịp nhàng.

Theo phương pháp tiếp cận, hệ thống quy hoạch sử dụng đất được thiết lập theo lãnh thổ (quốc gia, vùng, địa phương (tỉnh, huyện, xã)). Ví dụ: Cộng hòa Liên bang Đức quy hoạch sử dụng đất gắn với quy hoạch không gian các cấp (liên bang, bang, vùng, khu đô thị. Nhật Bản quy hoạch sử dụng đất quốc gia gắn với quy hoạch phát triển quốc gia tổng thể (phát triển kinh tế - xã hội - quy hoạch thành phố, quy hoạch vùng phát triển nông nghiệp và quy hoạch cơ sở hạ tầng đô thị) các cấp (quốc gia, vùng, cơ sở) [21].

Ở Việt Nam, Luật Đất đai 1993, 2003 quy định quy hoạch sử dụng đất gồm 4 cấp (cả nước, tỉnh, huyện, xã) và quy hoạch quốc phòng, an ninh. Theo quy định của Luật quy hoạch 2017 và Luật bổ sung, sửa đổi một số Điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch (2018), hệ thống quy hoạch đất đai của Việt Nam gồm (1) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; (2) Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh (thay thế quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh); (3) quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương); (4) quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh. Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 quy định gồm quy hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

2.1.2. Quản lý quy hoạch sử dụng đất

2.1.2.1. Khái niệm chung

“Quản lý là sự tác động có tổ chức, có đích hướng của chủ thể lên các đối tượng nhằm đạt được những mục tiêu định trước” [27], hay quản lý là tác động có ý thức, bằng quyền lực, theo quy trình của chủ thể quản lý tới đối tượng quản lý để phối hợp các nguồn lực nhằm thực hiện mục tiêu của tổ chức trong điều kiện môi trường biến đổi [43].

Quản lý đất đai bao gồm các quy trình để sử dụng tài nguyên đất có hiệu quả. Đây chủ yếu là trách nhiệm của chủ sở hữu đất. Chính phủ cũng có mục tiêu tăng

cường quản lý đất đai hiệu quả như là một phần của mục tiêu thúc đẩy phát triển kinh tế và xã hội bền vững [105]. Quản lý đất đai là quá trình lưu giữ và cập nhật những thông tin về sở hữu, giá trị, sử dụng đất và những thông tin khác liên quan đến đất. Đó là quá trình đảm bảo theo luật pháp cho việc sử dụng, phát triển quỹ đất, khai thác lợi nhuận thu được từ đất (thông qua thuế, cho thuê, bán) và giải quyết các tranh chấp liên quan tới đất đai [106]. Quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm các hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện, bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai, đó là các hoạt động nắm vững tình hình quản lý, sử dụng đất, phân phối quỹ đất theo quy hoạch, kiểm tra và giám sát quá trình sử dụng đất [24]. Như vậy, quản lý nhà nước về đất đai là những biện pháp của nhà nước dùng để bảo vệ chế độ sở hữu đất đai của nhà nước, chế độ sử dụng đất đai và sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất của các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, và tổ chức sử dụng đất hợp lý.

Quản lý quy hoạch sử dụng đất là nội dung của hệ thống bộ máy quản lý Nhà nước về quy hoạch sử dụng đất. Nhà nước thiết lập hệ thống cơ quan quản lý đất đai từ trung ương đến địa phương với những quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ nhằm hạn chế tình trạng phân tán, chồng chéo và buông lỏng trong công tác quản lý đất đai, đồng thời ban hành những chính sách, chế độ, quy định phù hợp với nội dung quản lý nhà nước đối với đất đai. Tất cả các cơ quan quản lý đất đai và người sử dụng đất phải tuyệt đối tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất đã cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Quản lý quy hoạch sử dụng đất bao gồm các nội dung cơ bản sau:

(1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

Hệ thống văn bản pháp lý về quản lý nhà nước đối với quy hoạch sử dụng đất đều đưa ra những quy định chung nhất và cụ thể về các vấn đề cơ bản sau:

- Quy định về thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan trong các hoạt động có liên quan, cụ thể: lập, thẩm định, xét duyệt, phê chuẩn, công bố, lưu trữ, tổ chức chỉ đạo thực hiện và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

- Quy định về các loại quy hoạch, các nguyên tắc, các căn cứ, thời gian, kỳ quy hoạch sử dụng đất, trình tự thủ tục lập, điều chỉnh và nội dung của từng loại quy hoạch;

- Quy định về quy trình, nội dung, phương pháp lập, thẩm định quy hoạch sử dụng đất;

- Quy định về hồ sơ, nội dung, phương tiện và hình thức công bố, lưu trữ quy hoạch sử dụng đất;

- Quy định về kinh phí cho lập và điều chỉnh quy hoạch.

(2) Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất

- Lập quy hoạch sử dụng đất;

- Công bố, phổ biến sau khi được duyệt;

- Thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

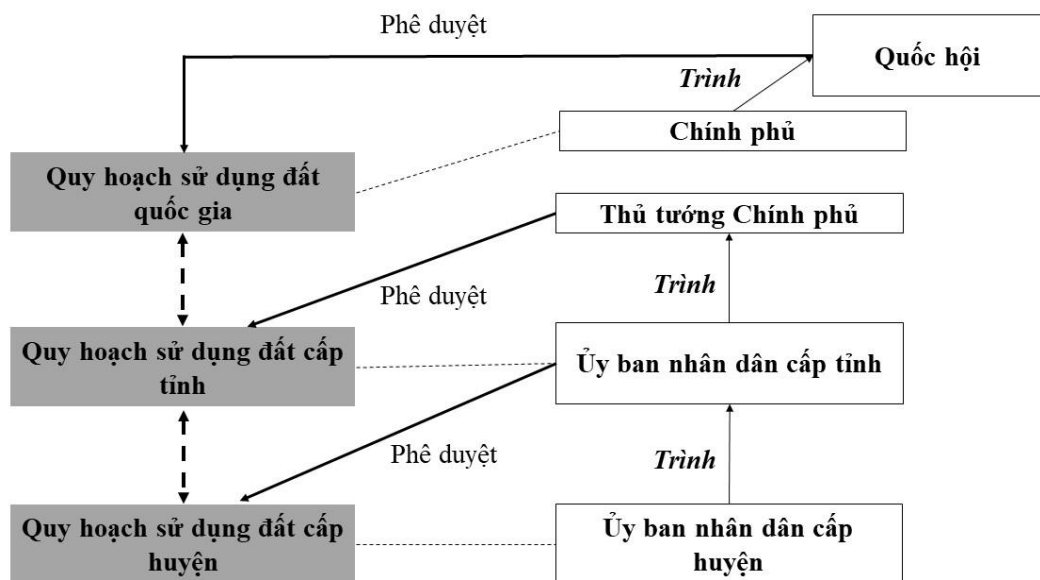
- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

- Đánh giá, báo cáo thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

(3) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2.1.2.2. Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất

Theo Luật Đất đai hiện hành, hệ thống quy hoạch gồm quy hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện (hình 2.1).

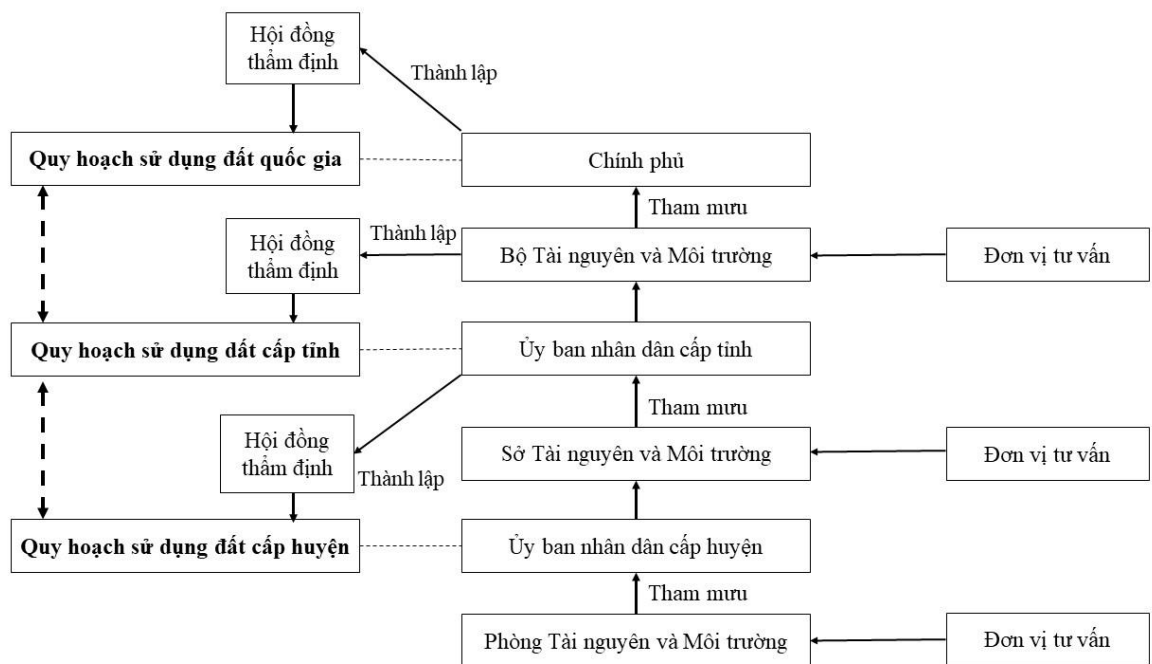


Hình 2.1. Hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024

Nguồn: Tác giả thiết kế

Cơ quan quản lý nhà nước bao gồm các cơ quan từ Trung ương đến địa phương. Theo quy định của Luật Đất đai, ở cấp Trung ương, Chính phủ là cơ quan tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trình Quốc hội quyết định. Ở cấp địa phương, UBND cấp tỉnh tiến hành tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch cấp huyện trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Cơ quan quản lý về ngành, lĩnh vực chuyên môn giúp cơ quan quản lý đất đai lập quy hoạch sử dụng đất, ở cấp trung ương tham mưu cho Chính phủ là Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường). Ở cấp địa phương là Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì tham mưu giúp UBND cấp tỉnh và cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì tham mưu giúp UBND cấp huyện. Quá trình lập quy hoạch sử dụng đất có thể thuê đơn vị tư vấn lập quy hoạch (hình 2.2).



Hình 2.2. Sơ đồ tổ chức việc lập và thẩm định quy hoạch sử dụng đất

Nguồn: Tác giả thiết kế

Hội đồng thẩm định cấp quốc gia gồm: Chủ tịch hội đồng là Thủ tướng Chính phủ hoặc Phó Thủ tướng Chính phủ; thành viên bao gồm đại diện lãnh đạo các bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan và chuyên gia về quy hoạch; hội đồng thẩm

định quy hoạch cấp tỉnh gồm: chủ tịch hội đồng là lãnh đạo Bộ; thành viên của hội đồng bao gồm đại diện các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan và chuyên gia về quy hoạch.

Hội đồng thẩm định công tác lập quy hoạch cấp huyện gồm: Chủ tịch hội đồng là lãnh đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; thành viên của hội đồng bao gồm đại diện các sở, ngành cơ quan cấp tỉnh có liên quan và chuyên gia về quy hoạch. Hội đồng thẩm định chịu trách nhiệm thẩm định nhiệm vụ lập quy hoạch và giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ. Hội đồng thẩm định tổ chức họp thẩm định nhiệm vụ lập quy hoạch khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên Hội đồng dự họp, trong đó có Chủ tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định và có mặt đại diện cơ quan lập quy hoạch.

Có thể thấy, hệ thống quy hoạch sử dụng đất hiện nay theo địa giới hành chính, vùng lãnh thổ do cơ quan quản lý nhà nước (Chính phủ, UBND) cùng cấp tổ chức lập quy hoạch và trình cơ quan quyền lực nhà nước (Quốc hội, Hội đồng nhân dân) cùng cấp phê duyệt.

2.2. QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH

Từ những cơ sở lý luận, tác giả làm rõ khái niệm về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh như sau: “Quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là sự tác động có tổ chức, có định hướng của nhà nước nhằm tính toán, phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất cao nhất trong một khoảng thời gian xác định”.

2.2.1. Mục tiêu, nguyên tắc quản lý

Quản lý nhà nước là một phạm trù gắn liền với sự xuất hiện của Nhà nước, quản lý nhà nước ra đời với tính chất là loại hoạt động quản lý xã hội. Quản lý nhà nước bản chất là sự quản lý có tính chất của nhà nước và do nhà nước thực hiện thông qua bộ máy của mình trên cơ sở quyền lực của nhà nước. Quản lý nhà nước cũng là sản phẩm của việc phân công lao động nhằm liên kết và phối hợp các đối tượng bị quản lý. Quản lý nhà nước, hiểu theo nghĩa rộng, là hoạt động của tổ chức quyền lực công. Hoạt động này chủ yếu sử dụng công cụ pháp luật để tác động lên

đối tượng quản lý nhằm đạt mục tiêu đã đề ra. Khác với quản lý ở khu vực tư nhân vì mục tiêu lợi nhuận cho cá nhân chủ sở hữu, quản lý nhà nước là hoạt động vì mục tiêu của đại đa số người dân trong một nhà nước. Tính chất của quản lý nhà nước là đa mục tiêu, phản ánh sự đa dạng của các loại lợi ích xã hội mà nhà nước với tư cách là đại diện cho mọi tầng lớp dân cư trong xã hội phải thực hiện. Đại diện cho quyền lực của nhà nước để quản lý các hoạt động là đội ngũ cán bộ làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước theo các chức năng nhiệm vụ và quyền hạn được phân công.

Mục tiêu quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh nhằm đạt được sự phát triển bền vững, sử dụng đất đai hiệu quả và đáp ứng các nhu cầu đa dạng của xã hội. Cụ thể: (1). Phát triển bền vững: Cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất quốc gia, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia và của tỉnh, đảm bảo đất đai được sử dụng để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế lâu dài và thúc đẩy công bằng xã hội, phù hợp với chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh và thích ứng biến đổi khí hậu; (2). Sử dụng tài nguyên hiệu quả: Giúp cơ quan quản lý cấp tỉnh quản lý được đất đai, bảo đảm sử dụng đất theo quy hoạch, tối ưu hóa việc phân bổ đất cho các ngành, tránh lãng phí và xung đột lợi ích; (3). Đáp ứng nhu cầu kinh tế - xã hội: Về nhà ở, việc làm, dịch vụ và hạ tầng, đặc biệt trong bối cảnh dân số tăng nhanh và đô thị hóa; (4). Bảo vệ môi trường và phòng chống thiên tai: Bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, giảm thiểu ô nhiễm và xây dựng hạ tầng chống chịu thiên tai như ngập lụt; (5). Tuân thủ pháp luật: Sử dụng đất đúng mục đích, đảm bảo mọi hoạt động quy hoạch tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành, như Luật Đất đai và Luật Quy hoạch; (6). Tăng cường sự tham gia của cộng đồng: Đảm bảo người dân được tham gia vào giai đoạn lập và thực hiện quy hoạch, tăng tính minh bạch và sự đồng thuận xã hội.

Quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện dựa theo các nguyên tắc của quản lý nhà nước bao gồm: (1) Nguyên tắc tuân thủ pháp luật: Đây là nguyên tắc cơ bản của quản lý nhà nước. Theo nguyên tắc này, mọi hoạt động quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đều phải được thực hiện trên cơ sở pháp luật. Các cơ quan nhà nước, cán bộ, công chức, viên chức quản lý nhà nước có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động quản lý nhà nước; (2) Nguyên tắc

thống nhất: Nguyên tắc này đòi hỏi phải có sự thống nhất, bảo đảm sự chỉ đạo, điều hành của cơ quan nhà nước cấp trên đối với cấp dưới, đảm bảo cho hoạt động quản lý được thực hiện một cách đồng bộ, hiệu quả, tránh chồng chéo, mâu thuẫn. (3) Nguyên tắc chủ động, sáng tạo: Nguyên tắc này đòi hỏi quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải được thực hiện một cách chủ động, sáng tạo, phù hợp với thực tiễn và điều kiện cụ thể của các địa phương, lĩnh vực. Nguyên tắc này nhằm đảm bảo cho hoạt động quản lý quy hoạch cấp tỉnh đáp ứng được yêu cầu của sự phát triển. (4) Nguyên tắc công khai, minh bạch: Nguyên tắc này đòi hỏi hoạt động quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải được thực hiện một cách công khai, minh bạch, bảo đảm quyền tiếp cận thông tin. Nguyên tắc này nhằm đảm bảo cho hoạt động quản lý được thực hiện một cách dân chủ, công bằng, minh bạch. (5) Nguyên tắc dân chủ: Nguyên tắc này đòi hỏi hoạt động quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải được thực hiện một cách dân chủ, bảo đảm sự tham gia vào quá trình quản lý nhà nước của nhân dân. Nguyên tắc này nhằm đảm bảo cho hoạt động quản lý được thực hiện một cách phù hợp với ý chí, nguyện vọng của nhân dân.

Nhằm đạt được các mục tiêu trên, nguyên tắc quản lý quy hoạch phải đảm bảo: (1). Tầm nhìn chiến lược và dự báo: Xây dựng kế hoạch dài hạn, dự đoán nhu cầu về đất đai dựa trên xu hướng dân số, kinh tế và môi trường; (2). Tích hợp và phối hợp: Đảm bảo việc tích hợp với các kế hoạch ngành khác như giao thông, đô thị và môi trường, tránh mâu thuẫn; (3). Tính bền vững và cân bằng: Duy trì sự cân bằng giữa mở rộng đô thị, bảo tồn tài nguyên, đảm bảo phát triển không gây tổn hại lâu dài; (4). Củng cố khung pháp lý và thể chế: Xây dựng hệ thống pháp luật mạnh mẽ, nâng cao năng lực cơ quan quản lý và đảm bảo trách nhiệm giải trình; (5). Trách nhiệm giải trình và giám sát: Đánh giá thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, xử lý vi phạm và công khai thông tin để tăng tính minh bạch; (6). Xem xét tới yếu tố kinh tế - xã hội: Đảm bảo các quy hoạch phản ánh tính khả thi kinh tế, công bằng xã hội và bảo tồn di sản văn hóa, hỗ trợ sinh kế địa phương.

2.2.2. Nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

2.2.2.1. Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

a. Các chính sách liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

Cơ chế chính sách là một công cụ quản lý của nhà nước, được nhà nước sử dụng để: (1) Nhằm khuyến khích việc sản xuất, đảm bảo hàng hóa và dịch vụ công cho toàn bộ nền kinh tế; (2) Quản lý nguồn lực công một cách hiệu lực, hiệu quả, đảm bảo thiết thực toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh tế, chính trị, xã hội, môi trường, cả trong ngắn hạn và trong dài hạn. Nói cách khác chính sách công dùng để kiểm tra, đánh giá, xác định trách nhiệm trong việc sử dụng nguồn lực công như: Ngân sách, tài sản công, tài nguyên của đất nước.

Chính sách của chính quyền cấp tỉnh được xây dựng và ban hành nhằm thực hiện mục tiêu, chỉ tiêu do địa phương đề ra, trong phạm vi địa phương, không trái quy định Trung ương và pháp luật. Cơ chế, chính sách của cấp tỉnh được ban hành nhằm cụ thể hóa các chính sách của nhà nước phù hợp với thực tế của địa phương hoặc giải quyết các vấn đề của địa phương theo thẩm quyền nếu Nhà nước chưa quy định nhằm thực hiện tốt mục tiêu phát triển trên địa bàn.

Nội dung của một chính sách cần đảm bảo hợp hiến, hợp pháp, có đối tượng, phạm vi, nội dung cụ thể và chỉ rõ nguồn lực để thực hiện, đồng thời phải giao cho một cơ quan chủ quản làm đầu mối để có căn cứ kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện.

Tại Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12/3/2003 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về việc tiếp tục đổi mới chính sách về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã yêu cầu đổi mới chính sách pháp luật nhằm nâng cao chất lượng công tác quy hoạch sử dụng đất và tăng cường công tác quản lý thực hiện quy hoạch. Nội dung này được thể hiện trong Luật Đất đai 2003 và hệ thống các văn bản hướng dẫn [3].

Ngày 31/10/2012, Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã ban hành Nghị quyết số 19-NQ/TW, “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”. Trong đó, đối với quy hoạch sử dụng đất: (1) Đổi mới, tăng cường sự kết nối, thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác liên quan đến đất đai, hướng tới việc quy hoạch sử dụng đất cần tổng hợp, cân đối,

phân bổ nguồn lực đất đai một cách hợp lý, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng cho các ngành, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính. Quy hoạch xây dựng cùng các quy hoạch ngành, lĩnh vực sử dụng đất phải tuân thủ các chỉ tiêu và tiến độ được phân bổ. (2) “Đổi mới kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo hướng phải thể hiện được nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, của các ngành, lĩnh vực, làm căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng chính sách tài chính về đất đai. Tăng cường kiểm tra, giám sát thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy hoạch sử dụng đất.” (3) Có cơ chế, chính sách để thu hút đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, xã hội để khai thác tiềm năng đất đai tại các vùng trung du, miền núi, ven biển, hạn chế tối đa việc sử dụng đất chuyên trồng lúa. Từng bước thực hiện di dời các cơ sở sản xuất, các đơn vị sự nghiệp tập trung đông người ra khỏi trung tâm thành phố, nhất là các thành phố lớn, để khai thác, sử dụng đất có hiệu quả theo quy định, hạn chế ô nhiễm môi trường, giảm ùn tắc giao thông [4].

Trong giai đoạn 2011 - 2020, Quốc hội phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia tại Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2011. 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 05 năm kỳ đầu (2011-2015). Quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được Thủ tướng Chính phủ xét duyệt tại Nghị quyết số 90 NQ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2014 và Nghị quyết số 91/NQ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2014. Ngày 09/4/2016, Quốc hội ban hành “Nghị quyết số 134/2016/QH13 về Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp quốc gia”. Trên cơ sở đó, ngày 12/5/2020 Chính phủ đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cho 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, đồng thời ban hành Nghị quyết số 67/NQ-CP về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b. Các văn bản pháp luật về quy hoạch

Văn bản quy phạm pháp luật là quy tắc xử sự chung, có hiệu lực bắt buộc chung, được áp dụng lặp đi lặp lại nhiều lần trong phạm vi cả nước hoặc đơn vị hành chính nhất định, do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định và được Nhà nước bảo đảm thực hiện, được ban hành theo đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục quy định.

Quy hoạch sử dụng đất luôn được coi trọng và là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Luật Đất đai năm 1987 quy định quản lý nhà nước về đất đai có 7 nội dung, trong đó có nội dung “Quy hoạch và kế hoạch hóa việc sử dụng đất đai”, quy định này vẫn được giữ tại Luật Đất đai năm 1993. Đến Luật Đất đai năm 2003 có sự thay đổi, quy định quản lý nhà nước về đất đai bao gồm 13 nội dung, trong đó có nội dung quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đến Luật Đất đai năm 2013, quản lý nhà nước, bao gồm 15 nội dung, trong đó vẫn giữ nội dung quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, sự thay đổi từ ngữ, thêm cụm từ “quản lý” từ Luật Đất đai năm 2003 đến nay đã thể hiện nội dung này một cách đầy đủ hơn. Trong giai đoạn 2011 - 2020, hệ thống văn bản pháp quy như sau:

** Giai đoạn 2011 - 2013*

Điều 18 “Hiến pháp Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam” năm 1992 quy định “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”. Pháp luật đất đai không ngừng hoàn thiện các quy định về quy hoạch sử dụng đất, tạo hành lang pháp lý để triển khai công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Chương II Luật Đất đai năm 2003 quy định công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (với 10 điều, từ Điều 21 đến Điều 30).

Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về ban hành quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

** Giai đoạn 2014 - 2018*

Luật Đất đai 2013 quy định các nội dung về quy hoạch tại Chương 4, trong đó quy định có ba cấp quy hoạch: cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện.

** Giai đoạn 2019 - 2020*

Luật quy hoạch 2017 có hiệu lực từ ngày 01/01/2019 có sự thay đổi đáng kể, trong đó có sự thay đổi về quản lý quy hoạch sử dụng đất. Trong đó, Luật quy hoạch sử dụng thuật ngữ “hoạt động quy hoạch”, bao gồm việc tổ chức lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt, công bố, thực hiện, đánh giá và điều chỉnh quy hoạch. Sau đó Quốc hội ban hành Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 có sự thay đổi, điều chỉnh và bổ sung về quy hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013. Về hệ thống quy hoạch sử dụng đất chỉ còn 4 loại quy hoạch sử dụng đất, bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và thay vào đó, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sẽ được tích hợp vào quy hoạch tỉnh với nội dung “Phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện”.

Như vậy, trong giai đoạn 2011 - 2020, có sự thay đổi, điều chỉnh về cách gọi tên từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thành phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai. Tuy vậy, xét về bản chất thì tổ chức thực hiện 02 nội dung này là tương đồng và không có sự khác biệt. Đối với đề tài nghiên cứu này sẽ không có ảnh hưởng nhiều và tác giả thống nhất sử dụng cụm từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Việc điều chỉnh sẽ có thể ảnh hưởng nhiều đến kỳ quy hoạch tiếp theo giai đoạn 2021 - 2030. Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW, trong đó đã đề cập đến việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc Hội thông qua ngày 18/01/2024, trong đó có quy định về hệ thống quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

2.2.2.2. Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất

** Lập quy hoạch sử dụng đất:*

Việc lập quy hoạch sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm định hướng cho các cấp, các ngành lập phương án sử dụng đất chi tiết; là cơ sở, căn cứ cho việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đáp ứng các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, an ninh, quốc phòng. Lập quy hoạch sử dụng đất của các cấp tạo ra những điều kiện cần thiết phục vụ quản lý nhà nước về đất đai; Đồng thời việc lập quy hoạch sử dụng đất là một biện pháp hữu hiệu của

Nhà nước nhằm sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, từng bước ngăn chặn hủy hoại đất, hạn chế lãng phí đất đai, phá vỡ cân bằng môi trường sinh thái.

Theo quy định, công tác lập quy hoạch do chính quyền cấp tỉnh thuê đơn vị tư vấn thực hiện. Nội dung quản lý quy hoạch đối với khâu lập quy hoạch không nhiều. Do đó, đề tài tập trung nghiên cứu, phân tích kết quả thực hiện từ khi quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, gián tiếp đánh giá chất lượng của việc lập quy hoạch sử dụng đất.

* Công bố, phổ biến quy hoạch sử dụng đất:

Sau khi quy hoạch được phê duyệt phải thực hiện công bố công khai.

- Trách nhiệm thực hiện: “UBND cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh”;

- Thời điểm và thời hạn công bố công khai: “Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch sử dụng đất.”

* Thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

- UBND cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

- Báo cáo tình hình thực hiện: UBND cấp tỉnh phải báo cáo quá trình triển khai đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở trung ương.

* Điều chỉnh quy hoạch được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Do điều chỉnh chiến lược của quốc gia về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất do tác động của thiên tai, chiến tranh;

c) Cấp trên trực tiếp điều chỉnh quy hoạch làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất cấp dưới;

d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

* Đánh giá, báo cáo kết quả:

Việc báo cáo thực hiện phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai cấp tỉnh được thực hiện theo quy định về quy hoạch. UBND cấp tỉnh gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở trung ương.

2.2.2.3. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Thanh tra là hoạt động xem xét, đánh giá, kết luận, xử lý theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật. Chủ thể của hoạt động thanh tra là các cơ quan nhà nước với mục đích phát hiện những sơ hở, thiếu sót trong cơ chế chính sách, pháp luật; kết luận, đánh giá ưu điểm, khuyết điểm, phát huy nhân tố tích cực; phòng ngừa, xử lý các vi phạm; góp phần hoàn thiện cơ chế quản lý, tăng cường pháp chế, bảo vệ lợi ích của nhà nước; các quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức và cá nhân.

Hoạt động thanh tra được chia thành 02 nội dung là thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành. Thanh tra hành chính là “xem xét, đánh giá việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn được giao của cơ quan, tổ chức, cá nhân thuộc quyền quản lý của Thủ trưởng cơ quan quản lý”. Thanh tra chuyên ngành là “xem xét, đánh giá việc chấp hành pháp luật chuyên ngành, quy định về chuyên môn - kỹ thuật, quy tắc quản lý ngành của cơ quan, tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi quản lý theo ngành, lĩnh vực”.

Kiểm tra là xem xét tình hình thực tế để đánh giá nhận xét, tức là xem xét tình hình thi hành pháp luật, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn nói chung hay một công tác cụ thể được giao để đánh giá nhận xét. Kiểm tra là hoạt động được tiến hành thường xuyên nhằm đảm bảo cho mọi hoạt động của cá nhân, tổ chức được thực hiện theo đúng kế hoạch.

Đối với công tác quản lý, việc kiểm tra bao gồm hoạt động kiểm tra chức năng và hoạt động thanh tra của cơ quan thanh tra chuyên ngành thực hiện theo thẩm quyền được phân công. Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra là các cơ quan

chuyên môn quản lý về quy hoạch sử dụng đất cấp trung ương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

Xử lý vi phạm hành chính là việc người có thẩm quyền xử phạt áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm. Trong quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, các hành vi vi phạm bị xử phạt được cụ thể hóa thông qua việc sử dụng đất không đúng mục đích, lấn chiếm đất, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được phép của cấp có thẩm quyền. Việc xử lý vi phạm được thực hiện bởi các cấp có thẩm quyền hoặc Thanh tra chuyên ngành.

Như vậy, công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mang tính chiến lược, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp chính quyền và ngành liên quan. Thứ nhất, nội dung quản lý quy hoạch nhằm định hướng quản lý đất đai, tập trung vào đổi mới chính sách nhằm nâng cao hiệu quả quy hoạch. Chính sách cấp tỉnh phải tuân thủ quy định trung ương, đồng thời phù hợp với đặc thù địa phương. Các văn bản pháp quy đảm bảo tính bắt buộc và áp dụng rộng rãi. Hệ thống văn bản ban hành phải đảm bảo tính công khai, được ban hành đúng thời điểm, hỗ trợ triển khai quy hoạch kịp thời, đủ văn bản để hướng dẫn thực hiện, tránh thiếu hụt hoặc chồng chéo, có cơ sở pháp lý rõ ràng; Thứ hai, lập quy hoạch là bước quan trọng để phân bổ đất cho các ngành, lĩnh vực, UBND cấp tỉnh phải công khai quy hoạch sau khi được phê duyệt, duy trì thông tin trên cổng điện tử để người dân dễ tiếp cận và triển khai thực hiện, điều chỉnh khi có thay đổi chiến lược quốc gia, thiên tai, hoặc điều chỉnh từ cấp trên. Tổ chức các hoạt động quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với nhu cầu địa phương, đánh giá tác động của quy hoạch đến việc thay đổi mục đích sử dụng đất, các dự án được thực hiện đúng tiến độ, tránh tình trạng “treo” dự án, đánh giá mức độ hài lòng về điều chỉnh quy hoạch, thông qua khảo sát ý kiến; Thứ ba, thanh tra và kiểm tra nhằm phát hiện vi phạm như lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm nhằm tăng tính răn đe, đảm bảo hạn chế tình trạng sử dụng đất sai mục đích, tự ý chuyển mục đích không được phép, duy trì thường xuyên các đợt thanh kiểm tra, tăng cường sự am hiểu pháp luật của người dân thông qua khảo sát.

2.2.3. Các tiêu chí đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Trên cơ sở các tài liệu nghiên cứu về tiêu chí đánh giá quản lý nhà nước và phạm vi nghiên cứu, công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất được đánh giá thông qua 03 nội dung:

(1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

Việc đánh giá chất lượng văn bản về quy hoạch sử dụng đất được thực hiện thông qua các nội dung:

- Tính công khai của chính sách và văn bản pháp luật: Thể hiện thông qua việc công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, cơ quan quản lý và niêm yết tại trụ sở cơ quan quản lý các văn bản;

- Thời điểm ban hành chính sách, văn bản liên quan tới quản lý quy hoạch sử dụng đất;

- Số lượng các văn bản ban hành: Đảm bảo việc lập, triển khai và thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

- Sự thống nhất của các văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.

(2) Tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- Sự phù hợp của quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 với nhu cầu của người sử dụng đất tại địa phương;

- Ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến việc thay đổi quyết định sử dụng đất;

- Tiến độ triển khai các dự án;

- Hải lòng của người sử dụng đất về phương án điều chỉnh trong giai đoạn 2016 - 2020;

- Một số yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng thực hiện.

(3) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất

- Tình trạng sử dụng đúng mục đích của người sử dụng đất;

- Tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

- Mức độ thường xuyên của công tác thanh kiểm tra;
- Hiểu biết của người sử dụng đất về các quy định liên quan đến xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai;

- Mức độ xử lý vi phạm về quy hoạch sử dụng đất tại các quận, huyện, thị xã.

2.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Trên cơ sở các tài liệu nghiên cứu và khảo sát thực tiễn, các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất được phân tích, đánh giá theo các yếu tố chủ quan và khách quan.

Nhân tố chủ quan là những yếu tố do con người kiểm soát, liên quan đến quyết định, chính sách và hành động của cơ quan quản lý. Chúng được xác định dựa trên khả năng điều chỉnh và định hướng từ phía nhà nước.

- Yếu tố thể chế, chính sách: Các quy định pháp luật bao gồm Hệ thống các quy định về tổ chức và hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước và hệ thống văn bản do các cơ quan hành chính nhà nước ban hành theo thẩm quyền (như Luật Đất đai và các văn bản dưới Luật). Hệ thống các thiết chế hành chính nhà nước bao gồm các cơ quan quản lý hành chính nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Hiệu quả hoạt động của các cơ quan này không hoàn toàn phụ thuộc vào hình thức, quy mô tổ chức mà chủ yếu và trước hết vào tính hoàn thiện của chúng xét trên các phương diện: Vị trí, chức năng từng cơ quan; Nội dung các nhiệm vụ được xác định; Cơ cấu tổ chức phù hợp với quy mô và trình độ quản lý; Hệ thống các quy định, quy chế đầy đủ, bao quát quy trình vận hành và sự phối hợp, kết hợp giữa các cơ quan trong bộ máy hành chính nhà nước.

- Yếu tố quản lý là các yếu tố về bộ máy quản lý và trình độ chuyên môn, năng lực của cán bộ, công chức, viên chức: Hoạt động của các cơ quan quản lý là quản lý hành chính nhà nước, là hoạt động chịu sự chi phối, tác động của rất nhiều yếu tố và có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, khi một yếu tố thay đổi sẽ kéo theo các yếu tố khác thay đổi. Đó là các yếu tố như cơ cấu, tổ chức, chức năng của các cơ quan hành chính, đội ngũ cán bộ, công chức, chế độ công vụ... Vấn đề chủ yếu ở đây là sự phân công trong nội bộ hệ thống tổ chức, việc xác định nhiệm vụ cho các cơ quan khác nhau để tạo được sự điều hoà, phối hợp cần thiết nhằm bảo đảm

thực hiện được mục tiêu tổng thể của hệ thống các cơ quan hành chính và cả bộ máy nhà nước nói chung. Cơ cấu tổ chức hợp lý sẽ tránh được sự chồng chéo, vướng mắc, dễ dàng phối hợp, điều chỉnh công việc trong thực hiện nhiệm vụ, tiết kiệm thời gian; ngược lại nếu cơ cấu bất hợp lý sẽ làm giảm hiệu quả hoạt động. Trình độ năng lực, chất lượng nguồn nhân lực luôn là yếu tố quyết định hiệu lực, hiệu quả quản lý. Việc xem xét, đánh giá tính chuyên nghiệp chủ yếu và trước hết dựa trên các tiêu chí: (1) Trình độ, năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức; (2) Nắm vững kỹ năng hành chính, kỹ năng, nghiệp vụ hành chính gắn với chuyên môn đào tạo và kinh nghiệm làm việc; (3) Ý thức chấp hành kỷ luật, kỷ cương và đề cao văn hóa công vụ, nhất là văn hóa giao tiếp, ứng xử.

Nhân tố khách quan là những yếu tố bên ngoài, không thể kiểm soát trực tiếp, nhưng ảnh hưởng đến bối cảnh và điều kiện thực hiện quy hoạch.

- Yếu tố kinh tế: Nền kinh tế của một khu vực được thể hiện thông qua các yếu tố như tăng trưởng kinh tế, cơ cấu kinh tế, lãi suất ngân hàng và các điều kiện kinh tế vĩ mô. Chúng tạo ra bối cảnh cho việc phân bổ và quản lý đất đai, ảnh hưởng đến nguồn lực tài chính và đầu tư, gây khó khăn trong thực hiện các dự án theo quy hoạch. Tăng trưởng kinh tế chậm sẽ ảnh hưởng đến khả năng đầu tư vào hạ tầng, dẫn đến chậm triển khai dự án đất đai.

- Các yếu tố xã hội: Hoạt động quản lý của Nhà nước bản chất hướng đến phục vụ cho lợi ích và nhu cầu của đại đa số người dân. Trong quy hoạch sử dụng đất, các phương án sử dụng đất nhằm hướng đến phục vụ các mục tiêu phát triển nhưng trên hết cũng gắn liền với các mục tiêu về xã hội. Các yếu tố như việc làm, dân số, môi trường,... ảnh hưởng rất lớn đến công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất. Ngoài ra các yếu tố như văn hóa, lịch sử, truyền thống, tập quán, thói quen,... cũng ảnh hưởng đến công tác quy hoạch. Ví dụ, tâm lý làng xã, dòng họ trên thực tế thường có sự chi phối, ảnh hưởng nhất định đối với công tác cán bộ, thậm chí trong những trường hợp cụ thể còn triệt tiêu vai trò kiểm soát của cơ quan chức năng, hoặc cơ chế tập trung quan liêu vẫn còn để lại nhiều dấu ấn trong nếp nghĩ, phong cách, lề lối làm việc của không ít cán bộ, công chức, viên chức... Thực tiễn cho thấy, sự tham gia, ủng hộ của người dân đối với cơ quan nhà nước càng lớn thì hoạt

động quản lý của bộ máy nhà nước càng dễ dàng đạt được mục tiêu và chỉ khi nào người dân thực sự đóng vai trò chủ yếu trong quá trình hoạt động quản lý thì việc xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam mới thực sự thành công.

Tóm lại, có nhiều yếu tố khách quan tác động đến quản lý quy hoạch như tình hình kinh tế, đặc điểm văn hóa, xã hội, điều kiện thổ nhưỡng, cùng với các yếu tố chủ quan như ý chí của tầng lớp lãnh đạo và năng lực chuyên môn của cán bộ. Vì vậy, quá trình thực hiện quản lý quy hoạch cần đạt được sự cân bằng giữa các yếu tố này, nhằm đưa quy hoạch sử dụng đất không những phản ánh ý chí của Nhà nước, mà còn là biện pháp cải thiện chất lượng sống cho người dân và đảm bảo sự hài hòa giữa các bên liên quan.

2.3. KINH NGHIỆM QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CẤP TỈNH VÀ BÀI HỌC RÚT RA CHO QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.3.1. Kinh nghiệm quản lý quy hoạch sử dụng đất trên thế giới

2.3.1.1. Trung Quốc

Trung Quốc thực hiện chế độ đất đai công hữu bao gồm: chế độ sở hữu tập thể và toàn dân. Luật Quản lý Đất đai nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa 1986 quy định cụ thể chế độ quản lý và sử dụng đất đai; Luật sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý đất đai lần 1 (1988) đã cụ thể hóa các quy định của Hiến Pháp về “Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể có thể chuyển nhượng theo đúng pháp luật”; Luật sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý đất đai lần 2 (1998) với trọng tâm là quản lý đất đai theo mục đích sử dụng và bảo vệ đất canh tác; kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đất nông nghiệp sang các mục đích sử dụng phi nông nghiệp, thực hiện chế độ bảo hộ đất canh tác nông nghiệp, chế độ bồi thường khi thu hồi đất.

Về quản lý đất đai: năm 1986 Trung Quốc thành lập Cục Quản lý Đất đai Quốc gia trực thuộc Quốc Vụ viện (Chính phủ), chịu trách nhiệm quản lý thống nhất đất đai trong toàn quốc. Cơ quan quản lý đất đai được thành lập tại các khu tự trị, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Năm 1998, Trung Quốc thành lập Bộ

Đất đai và Tài nguyên, thống nhất quản lý về đất đai, tài nguyên khoáng sản, biển và đo đạc bản đồ.

1. Về nhiệm vụ

Nhiệm vụ quy hoạch sử dụng đất của Trung Quốc: xây dựng quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất và phát triển tài nguyên đất đai dự trữ trên cơ sở quy hoạch kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội quốc gia; quản lý, thực thi quy hoạch; giám sát việc thực hiện theo đúng quy hoạch - kế hoạch. Tổ chức bộ máy trực tiếp thực hiện công tác quy hoạch sử dụng đất là Viện Đo đạc bản đồ và Quy hoạch sử dụng đất đai thuộc Bộ Đất đai và Tài nguyên quản lý.

Để hoàn thành nhiệm vụ, Trung quốc xây dựng các loại hình quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Quy hoạch tổng thể (Master Plan), là quy hoạch có tính chất chiến lược, tổng thể;
- Quy hoạch chuyên đề (Thematic Plan), là quy hoạch đơn tính, chuyên biệt (chuyên ngành);
- Quy hoạch chi tiết (thiết kế vị trí).

2. Hệ thống quy hoạch ở Trung Quốc chia thành 5 cấp:

- Quy hoạch sử dụng đất đai quốc gia (quy hoạch cấp cao nhất).
- Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh.
- Quy hoạch sử dụng đất đai cấp vùng (quy hoạch liên kết nằm giữa cấp tỉnh và cấp huyện, là quy hoạch định hướng ở cấp địa phương).
- Quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện.
- Quy hoạch sử dụng đất đai thị trấn, làng (là quy hoạch cụ thể; đất được phân vùng và việc sử dụng mỗi thửa đất được xác định, đưa ra các điều kiện sử dụng). 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, bao gồm: Quy hoạch vùng trung tâm đô thị; Quy hoạch nông thôn, chuyên đề (như quy hoạch cải tạo đất); Quy hoạch sử dụng đất chi tiết (dự án thực hiện cải tạo đất).

3. Tình hình thực hiện

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;

Năm 1998, Trung Quốc lập quy hoạch 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 lập;
- Quy hoạch tập trung vào việc phân vùng sử dụng đất, bảo vệ nguồn tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Năm 2003, Trung Quốc lập quy hoạch 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.

4. Quy hoạch của Trung Quốc được triển khai với các nhiệm vụ chủ yếu 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 ở Trung Quốc là:

- Định rõ việc sử dụng đất 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 hóa 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 môi trường tự nhiên và

chất lượng sống theo hướng bền vững;

- Khai khai thác hiệu quả đất đai;
- Tăng cường quản lý đất đai.

*** *Đánh giá thực thi quy hoạch tại thành phố Thành Đô [22]***

Thành Đô, là một thành phố tại Tây Nam Trung Quốc, tỉnh lý tỉnh Tứ Xuyên, là thành phố thuộc tỉnh, đông dân thứ năm Trung Quốc. Thành Đô là một trong những trung tâm giao thông vận tải và giao thương quan trọng của Trung Quốc.

Với phương pháp đánh giá tính hiệu quả, theo mô hình 4E, Ge & Ning đã đánh giá Quy hoạch sử dụng đất Thành Đô; theo đó:

- 5 nhóm chỉ số cơ bản được xác định: “chi phí” (cost); “nguồn lực” (input); “kết quả” (output); “hiệu quả” (results); “tính hợp lý” (fair).

- Trên cơ sở 5 nhóm chỉ số cơ bản trên, 4 chỉ số để xem xét mức độ hiệu quả được xác định, bao gồm:

+ “Kinh tế” (economy): khả năng sử dụng đất ít nhất, đặc biệt là đất canh tác nông nghiệp, để đảm bảo các hoạt động sản xuất;

+ “Hiệu năng” (efficiency): khả năng thu được lợi ích tối đa về kinh tế, xã hội và môi trường với diện tích sử dụng đất tối thiểu;

+ “Hiệu lực” (effectiveness): mức độ đạt được các mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất;

+ “Bình đẳng” (equity): liên quan đến đánh giá thực thi quy hoạch sử dụng đất, tính bình đẳng có ý nghĩa: (i) Tính cởi mở và minh bạch của cơ chế cho phép các thành phần có liên quan tham gia vào quá trình thực thi quy hoạch; (ii) Tính công bằng trong sử dụng nguồn lực, dịch vụ và lợi ích khác nhau phát sinh từ quá trình thực thi quy hoạch.

- 4 nhóm chỉ số đánh giá tính hiệu quả (“kinh tế”, “hiệu năng”, “hiệu lực”, “bình đẳng”) được tính điểm (dựa trên số liệu thống kê, phương pháp định lượng, phương pháp so sánh) để xác định mức độ biểu hiện (Performance) của Quy hoạch.

Kết quả đánh giá (Bảng 2.1) cho thấy mức độ hiệu quả trong thực thi Quy hoạch sử dụng đất Thành Đô được xem là tốt.

Bảng 2.1. Kết quả tổng hợp đánh giá tính hiệu quả của việc thực thi quy hoạch sử dụng đất Thành Đô

Nhóm chỉ số	Chỉ số	Rất tốt	Tốt	Trung bình	Kém	Đánh giá	
						Max	Kết quả
Tiết kiệm	Chỉ số đầu vào liên quan đến kinh tế đất của việc thực thi quy hoạch	0,0077	0,0626	0,0000	0,0000	0,0626	Tốt
Hiệu năng	Chỉ số đầu ra liên quan đến kinh tế đất của việc thực thi quy hoạch	0,0818	0,0139	0,0129	0,0030	0,0818	Rất tốt
Hiệu quả	Việc thực thi các chỉ số kiểm soát của quy hoạch	0,0712	0,2606	0,0243	0,0206	0,2606	Tốt
	Kinh tế	0,0484	0,1126	0,0282	0,0062	0,1126	Tốt
	Xã hội	0,0494	0,0505	0,0213	0,0000	0,0671	Tốt
	Sinh thái	0,0364	0,0117	0,0000	0,0000	0,0364	Rất tốt
	Hiệu lực	0,0382	0,1353	0,0147	0,0000	0,1353	Tốt
Công bằng	Tính công bằng của quá trình ra quyết định về quy hoạch	0,0052	0,0116	0,0217	0,0035	0,0127	Trung bình
	Sự phân bố của các lợi ích từ quy hoạch đến các thành phần trong xã hội	0,0080	0,0149	0,0154	0,0057	0,0154	Trung bình
	Công bằng	0,0005	0,0010	0,0011	0,0004	0,0011	Trung bình
Đánh giá tính hiệu quả của thực thi quy hoạch sử dụng đất		0,0834	0,2140	0,0266	0,0149	0,2140	Tốt

Nguồn: [19]

Trong đó, ba thuộc tính đầu tiên đạt mức cao hơn so với thuộc tính thứ tư. Tính bình đẳng là thuộc tính cần được cải thiện do sự tham gia còn ít của các thành phần liên quan vào quá trình thực thi quy hoạch và mức độ công bằng còn thấp trong việc chia sẻ lợi ích phát sinh từ quá trình thực thi quy hoạch.

2.3.1.2. Nhật Bản

Tại Nhật Bản, quy hoạch sử dụng đất Tổng thể cấp tỉnh được xây dựng cho từng tỉnh, bao gồm các tài liệu mô tả sự điều phối việc sử dụng đất, trong đó bao gồm:

- Định hướng sử dụng đất;
- Các chính sách hướng dẫn công tác điều phối sử dụng đất tại các khu vực có sự chồng lấn giữa năm loại đất bao gồm đất đô thị, nông nghiệp, lâm nghiệp, đất dự trữ thiên nhiên và đất khu bảo tồn;
- Kế hoạch bảo tồn của các đơn vị công có thể được đưa vào xem xét trong quy hoạch sử dụng đất Tổng thể cấp tỉnh;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất Tổng thể cấp tỉnh: Chỉ rõ năm chế độ sử dụng đất (đô thị, nông nghiệp, lâm nghiệp, dự trữ thiên nhiên và khu bảo tồn thiên nhiên) mô tả trên bản đồ địa hình tỉ lệ 1: 50.000.

Chức năng của quy hoạch sử dụng đất tổng thể cấp tỉnh được xây dựng với 4 chức năng chính:

- Chức năng định hướng tổng thể

Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đưa ra định hướng sử dụng đất tại cấp tỉnh, trong đó tập trung vào: Quan điểm chung; Những vấn đề tồn tại và giải pháp; Các nguyên tắc sử dụng đất; Điều phối các chính sách sử dụng đất áp dụng cho từng loại đất; Định hướng sử dụng từng loại đất và Điều phối các chính sách sử dụng đất tại các khu vực có sự chồng lấn giữa năm loại đất.

- Chức năng điều phối chung

Điều phối liên ngành và liên vùng giữa các đơn vị trong cùng một tỉnh. Cụ thể, các Sở Kế hoạch, Sở Môi trường, Sở Công nghiệp, Sở Nông Lâm nghiệp, Sở Phát triển đô thị, Sở Phát triển đất và sông hồ và Sở Nông nghiệp sẽ cùng tổ chức các cuộc tham vấn với chính quyền tỉnh, tham vấn với các Bộ tương ứng ở cấp

Trung ương cũng như tham vấn Hội đồng sử dụng đất cấp tỉnh và cấp Trung ương trước khi lập quy hoạch sử dụng đất Tổng thể cấp tỉnh.

- Chức năng nền tảng thông tin (Bản đồ)

Thể hiện trên một bản đồ duy nhất quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với 5 loại đất tương ứng. Bản đồ quy hoạch của cả nước được công bố trên cổng thông tin điện tử của chính phủ.

- Công cụ cho quản lý

Quy hoạch tổng thể là căn cứ cho các quy hoạch ngành khác phát triển dựa trên các quy chế trong Đạo luật quy hoạch thành phố, Đạo luật phát triển vùng ưu tiên phát triển nông nghiệp, Đạo luật Bảo tồn thiên nhiên, Đạo luật lâm nghiệp...

Cung cấp các tiêu chuẩn để quy định việc mua bán đất, phát triển quỹ đất.

*** Đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Tokyo**

Tokyo là thủ đô trên thực tế và là một trong 47 tỉnh của Nhật Bản thuộc vùng Kanto, phía đông của đảo chính Honshu. Đây là nơi đặt Hoàng cung và các cơ quan đầu não của Chính phủ Nhật Bản. Quy hoạch cho khung thời gian 10 năm được lập cho thành phố Tokyo với tầm nhìn và mục tiêu phát triển về hạ tầng, môi trường, an ninh, văn hóa, du lịch và công nghiệp trình độ cao. Để đạt thực hiện quy hoạch và mục tiêu đề ra, chính quyền vùng đô thị Tokyo đã thiết lập Trung tâm “Xây dựng thành phố giảm thiểu carbon” và “Xây dựng đô thị xanh” để lập và tiến hành các dự án chiến lược chính. Một số dự án/chương trình điển hình là Chiến lược sử dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng; Đô thị sử dụng tối đa hóa năng lượng tái tạo; Xây dựng hạ tầng giao thông bền vững; Phát triển các công nghệ môi trường mới và tạo lập lĩnh vực kinh doanh về môi trường, chuyển dịch sang giảm thiểu carbon. Một dự án trọng tâm là phục hồi cảnh quan Tokyo dựa trên yếu tố mặt nước và các hành lang xanh. Dự án này góp phần tạo dựng việc kết nối các không gian xanh hiện hữu cũng như phát triển thêm các không gian xanh mới. Để các dự án/chương trình này đi vào hiện thực, chính quyền thành phố cũng có các chính sách để đảm bảo tất cả các bên liên quan từ các cấp chính quyền tới khối tư nhân và người dân đều tham gia thực hiện quy hoạch.

2.3.1.3. *Canada*

Canada là một nước liên bang gồm 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. Hầu hết các tỉnh đều rất lớn, nhiều tỉnh trong số đó còn lớn hơn so với hầu hết các quốc gia, mặc dù dân số tập trung ở phía nam gần biên giới với Mỹ. Mỗi tỉnh đều có hệ thống quy hoạch riêng. Các hệ thống này có sự khác biệt, nhưng các nguyên tắc được áp dụng thì khá là giống nhau.

Thành phố và chính quyền địa phương tổ chức xây dựng các quy hoạch phát triển và các quy hoạch phân vùng. Các chính quyền cấp tỉnh chịu trách nhiệm xây dựng khuôn khổ pháp lý cho việc lập quy hoạch, phân vùng và đóng vai trò đưa ra chính sách và giám sát. Trong trường hợp tỉnh có sự quan tâm mạnh mẽ đối với một vấn đề nào đó thì 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 việc phân chia đất đai.

Ví dụ như tỉnh Manitoba. Đây là một khu vực lãnh thổ lớn (650.000km²), dân số thưa thớt (1,2 triệu), với 60% dân số sống ở thành phố thủ đô (Winnipeg). Tại đây có chính quyền tỉnh và dưới đó chỉ có một cấp chính quyền địa phương. Tỉnh này có các thành phố, thị xã và các địa phương vùng nông thôn, nhưng tất cả đều cùng ở một cấp chính quyền (sau đây gọi chung là cấp địa phương). Hai hay nhiều địa phương có thể tự nguyện làm quy hoạch chung và tạo thành một đơn vị gọi là một khu quy hoạch.

Theo Luật quy hoạch, chính quyền tỉnh xây dựng chính sách sử dụng đất, khu quy hoạch hoặc mỗi thành phố có một quy hoạch và các thành phố xây dựng một văn bản dưới luật về phân vùng đất.

- Hệ thống quy hoạch sử dụng đất

Các chính sách sử dụng đất cấp tỉnh bao phủ toàn bộ tỉnh:

Mục tiêu và chính sách nhằm giải quyết:

(a) phát triển đô thị, nông thôn và vùng trên địa bàn tỉnh, bao gồm cả phát triển khu dân cư, nông nghiệp, thương mại, công nghiệp, khu cơ quan và khu giải trí;

(b) bảo vệ và tăng cường

(i) môi trường, bao gồm cả nguồn nước, vùng đất nhạy cảm, tài nguyên tái tạo và các khu vực có ý nghĩa lịch sử hoặc tự nhiên,

(ii) hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng khác, và

(iii) phát triển khoáng sản; và

(c) bất kỳ vấn đề nào khác mà Nội các coi là nên đưa ra chính sách.

Chiến lược vùng (tùy chọn), bao gồm hai hoặc nhiều thành phố hoặc khu quy hoạch (planning districts):

Các chính sách và mục tiêu về cung cấp đất, giao thông vận tải và cơ sở hạ tầng, phát triển nhà ở, thương mại, công nghiệp và giải trí, bảo vệ đất nông nghiệp, bảo vệ môi trường, phát triển kinh tế và xã hội.

Quy hoạch phát triển (của khu quy hoạch hay một địa phương):

a. đặt ra các quy hoạch và chính sách của địa phương hay khu quy hoạch về các mục tiêu vật chất, xã hội, môi trường và kinh tế;

b. thông qua các bản đồ và tuyên bố về mục tiêu, chỉ đạo sử dụng đất bền vững và phát triển trong khu vực quy hoạch;

c. đưa ra các biện pháp thực hiện kế hoạch; và

d. bao gồm các vấn đề khác mà Bộ Chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý địa phương coi là cần thiết phải giải quyết.

Quy hoạch thứ cấp (mang tính tùy chọn):

Quy hoạch chi tiết hơn về một bộ phận của địa phương. Nó có thể giải quyết bất kỳ vấn đề nào được nêu ra trong quy hoạch phát triển, và

a. phân khu đất, thiết kế các mô hình đường, tiêu chuẩn xây dựng hoặc sử dụng đất và vấn đề khác; hay

b. tăng trưởng kinh tế, tăng cường hoặc bảo vệ đặc biệt tài nguyên di sản hoặc các vùng đất nhạy cảm.

*** *Đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất tại tỉnh Ontario***

Ontario nằm ở một phần trung tâm và gần như toàn bộ khu vực phía Đông của Canada. Đây là tỉnh bang đông dân nhất của Canada, đồng thời diện tích lớn thứ 2 toàn quốc. Ở Ontario, hệ thống quy hoạch dựa trên chính sách, dựa trên luật pháp,

kế hoạch và chính sách của tỉnh. Đạo luật Kế hoạch Ontario 1990, là phần cơ bản của luật quy hoạch, yêu cầu các chính quyền thành phố xây dựng các kế hoạch chính thức bao gồm “các mục tiêu, mục đích và chính sách được thiết lập chủ yếu để quản lý và chỉ đạo những thay đổi về thể chất cũng như các tác động đến xã hội, kinh tế và môi trường tự nhiên”. Kể từ năm 2015, các thành phố tự quản đã được yêu cầu tiến hành đánh giá và sửa đổi toàn diện các kế hoạch chính thức của mình 10 năm một lần. Đạo luật quy hoạch thiết lập các nguyên tắc mạnh mẽ để bảo vệ môi trường tự nhiên, với mục đích của luật được đưa ra là: thúc đẩy “phát triển kinh tế bền vững trong môi trường tự nhiên lành mạnh” (Phần 1.1a). Ngoài ra, Đạo luật quy hoạch cũng nêu rõ các vấn đề mà tỉnh quan tâm và ở đây, một lần nữa, mục đầu tiên trong danh sách nhấn mạnh đến môi trường: “bảo vệ các hệ sinh thái, bao gồm các khu vực, đặc điểm và chức năng tự nhiên” (Phần 2a). Tuy nhiên, đây là trường hợp duy nhất trong toàn bộ Đạo luật có đề cập đến thuật ngữ hệ sinh thái, mặc dù Đạo luật có các chính sách cụ thể hơn liên quan đến việc bảo vệ các đặc điểm tự nhiên và các khu vực theo chính sách di sản thiên nhiên.

Ngoài Đạo luật quy hoạch, các vấn đề mà tỉnh quan tâm liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cũng được nêu rõ hơn trong Tuyên bố Chính sách của Tỉnh: củng cố các cam kết của Đạo luật quy hoạch hướng tới một môi trường sạch sẽ và lành mạnh cũng như bảo vệ tài nguyên di sản thiên nhiên của tỉnh. Ngoài ra, còn kêu gọi duy trì, phục hồi và cải thiện các đặc điểm tự nhiên cũng như chức năng sinh thái lâu dài của chúng bất cứ khi nào có thể. Chức năng sinh thái được định nghĩa là “các quá trình, sản phẩm hoặc dịch vụ tự nhiên mà môi trường sống và phi sống cung cấp hoặc thực hiện trong hoặc giữa các loài, hệ sinh thái và cảnh quan. Những điều này có thể bao gồm các tương tác sinh học, vật lý và kinh tế xã hội”.

Tuyên bố Chính sách của Tỉnh cũng đưa ra một số lý do tại sao các chức năng sinh thái cần được bảo vệ, bao gồm nhu cầu: “bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ các quá trình sinh thái thiết yếu cũng như sức khỏe và an toàn cộng đồng, cung cấp cho việc sản xuất thực phẩm và chất xơ, đồng thời giảm thiểu các tác động đến môi trường và xã hội”. Mặc dù các chính sách trong Đạo luật quy hoạch và Tuyên bố Chính sách của tỉnh chưa đưa ra bất kỳ tham chiếu rõ ràng nào đến các dịch vụ

hệ sinh thái, nhưng Tuyên bố Chính sách của tỉnh bắt đầu ám chỉ một số lý do cơ bản giải thích tại sao các đặc điểm tự nhiên cần được bảo vệ, khôi phục và tăng cường từ góc độ dịch vụ hệ sinh thái.

2.3.2. Quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại Việt Nam

Ở Việt Nam, mỗi địa phương đều có đặc thù riêng. Tuy nhiên, để lựa chọn đánh giá ở cấp tỉnh nhằm đưa ra được bài học cho Hà Nội tác giả lựa chọn 02 địa phương là thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Quảng Ninh vì sự tương đồng sau đây:

Thứ nhất, thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đều là hai đô thị đặc biệt của cả nước và là những thành phố trực thuộc Trung ương. Vì vậy, tính chất đô thị có nhiều điểm tương đồng về kinh tế xã hội, công tác quản lý tại 02 địa phương cũng được quan tâm, chú trọng hơn so với các địa phương khác;

Thứ hai, tỉnh Quảng Ninh xét về tính chất đô thị trong tương lai sẽ định hướng trở thành thành phố trực thuộc Trung ương. Ngoài ra, thành phố Quảng Ninh và thành phố Hà Nội đều thuộc vùng đồng bằng Sông Hồng, có định hướng chung trong phát triển vùng. Quảng Ninh là tỉnh dẫn đầu về chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh và chỉ số Xanh cấp tỉnh năm 2023. Vì vậy, Hà Nội sẽ có thể có nhiều bài học từ tỉnh Quảng Ninh.

2.3.2.1. Quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh

a. Ban hành hệ thống văn bản

Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2011 - 2020 được thực hiện theo “Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 06/01/2014 của Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015)”, trên cơ sở đó, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của 24 quận, huyện và xã, phường, thị trấn cũng đã được UBND Thành phố phê duyệt trong năm 2014.

Thực hiện văn bản số 1927/TTg-KTN của Thủ tướng Chính phủ ngày 02/11/2016 về phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia cho thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố đã chỉ đạo rà soát các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, hoàn thiện báo cáo và lập thủ tục trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định và ngày 22/02/2017, Bộ ban hành Công

văn số 27/TB-BTNMT “thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) của thành phố Hồ Chí Minh”. Trên cơ sở đó, UBND Thành phố đã hoàn thiện hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 06/7/2017.

UBND Thành phố cũng đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của 5 huyện, gồm: Bình Chánh, Cần Giuộc, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè sau khi Chính phủ ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/6/2018 “thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) thành phố Hồ Chí Minh”.

b. Kết quả thực hiện

Công tác quy hoạch sử dụng đất được triển khai theo kế hoạch gồm 02 giai đoạn 2011 - 2015 và 2016 - 2020, được thể hiện thông qua các chỉ tiêu sử dụng đất. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2015 tại Bảng 2.2.

Bảng 2.2. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2011 - 2015

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Kế hoạch 2015 được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện 2015		
				Diện Tích (ha)	So sánh	
					Tăng, giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)	(7)=(5)/(4)*100%
	Tổng diện tích tự nhiên		209.570	209.539	-31	100,0
1	Đất nông nghiệp	NNP	95.297	115.498	20.201	121,2
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	113.938	93.107	-20.831	81,7
3	Đất chưa sử dụng	CSD	335	934	599	278,7

Nguồn: [56]

Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020 được thể hiện tại Bảng 2.3.

Bảng 2.3. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết 80/NQ-CP	Kết quả thực hiện đến 2020		
			Diện tích (ha)	So sánh	
				Tăng/giảm	Tỉ lệ (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	
1	Đất nông nghiệp	88,005	111,625	23,620	127
2	Đất phi nông nghiệp	118,890	95,546	-23,344	80
3	Đất chưa sử dụng	309	927	618	300

Nguồn: [56]

Theo số liệu tại Bảng 2.2 và 2.3 cho thấy, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chưa hoàn thành theo chỉ tiêu đề ra:

Giai đoạn 2011 - 2015, diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp là 2.554 ha, đến cuối năm 2015 còn khoảng 20.201 ha chưa chuyển mục đích theo kế hoạch được duyệt. Giai đoạn tiếp theo, diện tích đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp là 2.626 ha, đến cuối năm 2020 còn khoảng 23.620 ha chưa chuyển mục đích theo kế hoạch được duyệt. Vì vậy, các chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp chưa cao, nhất là đất dành cho các khu công nghiệp, đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ,...

Diện tích đất chưa sử dụng đến cuối năm 2020 còn lớn với diện tích 618 ha chưa đưa vào sử dụng theo chỉ tiêu phân bổ.

c. Thanh tra, kiểm tra

Công tác thanh tra, kiểm tra về quy hoạch sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ “về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai”.

Ngoài thanh tra định kỳ các đối tượng sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, ngành Thanh tra đã thực hiện thanh tra công tác

quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả theo Thông báo số 1068/TB-TTCT ngày 07/7/2021 của Thanh tra Chính phủ cho thấy còn tồn tại nhiều thiếu sót, vi phạm chủ yếu như:

- Đối với khu công nghiệp: Nhiều doanh nghiệp không đưa vào khai thác sử dụng (để đất trống) dẫn đến lãng phí tài nguyên đất như Công ty Cổ phần Hùng Vương (Khu công nghiệp Hiệp Phước), Công ty cổ phần đầu tư Việt Nam (Khu công nghiệp Lê Minh Xuân),...; chậm giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là 159,82 ha; không thực hiện trồng cây xanh đảm bảo theo quy định, theo quy hoạch được duyệt với diện tích 139,78 ha, dẫn đến ảnh hưởng đến môi trường.

- Đối với Khu đô thị: UBND thành phố, các quận sở tại và các sở, ngành liên quan chưa thực hiện đầy đủ, chưa xem xét kỹ trong việc đánh giá năng lực của nhà đầu tư về kinh nghiệm, kỹ thuật, tài chính để đảm bảo năng lực theo quy định; phê duyệt, điều chỉnh một số chỉ tiêu trong quy hoạch 1/2000, 1/500 không đúng quy chuẩn xây dựng về tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; cấp giấy phép xây dựng không đúng quy hoạch; theo đó, chưa tính đúng, tính đủ và thu nghĩa vụ tài chính kịp thời theo quy định cho Nhà nước (như tại các dự án: Khu dân cư phước Long B; Khu đô thị Sài Gòn Bình An; Khu dân cư Tầm nhìn; Khu dân cư Lacasa, Quận 7...).

d. Đánh giá chung

Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được phê duyệt và công bố công khai, tổ chức thực hiện theo đúng quy định, tuy nhiên, việc thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy hoạch chưa đạt được kết quả như mong đợi, nhất là giao, cho thuê đất để phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội như đất giao thông, khu vui chơi, giải trí công cộng, xây dựng cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao.

Một số nguyên nhân dẫn đến việc thực hiện quy hoạch chưa hiệu quả:

Thứ nhất, nguồn vốn ngân sách cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và đầu tư xây dựng công trình còn hạn chế;

Thứ hai, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất sạch giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án còn chậm do công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Thành phố trước khi Luật Đất đai 2003 ra đời đã được giao cho quận, huyện thực hiện nên việc kiện toàn tổ chức phát triển quỹ đất một cấp còn gặp khó khăn;

Thứ ba, thủ tục hành chính liên quan đến phê duyệt dự án đầu tư, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất, giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, duyệt quy hoạch chi tiết và cấp phép xây dựng công trình... thực hiện chưa theo thời gian quy định;

Thứ tư, nhiều nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án trong giai đoạn quy hoạch sử dụng đất nhưng vì nhiều lý do đã không thể tiếp tục thực hiện dự án;

Thứ năm, các sai phạm về quy hoạch còn tồn tại do nguyên nhân khách quan và chủ quan:

- Những nguyên nhân khách quan chủ yếu đó là: có nhiều diễn biến phức tạp, khó lường của nền kinh tế thị trường trong và ngoài nước; cơ chế quản lý còn nhiều bất cập chưa được điều chỉnh kịp thời, ảnh hưởng không nhỏ đến công tác quản lý và sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua.

- Nguyên nhân chủ quan: Do lãnh đạo các sở, ngành, UBND Thành phố và các cá nhân liên quan chưa chấp hành nghiêm quy định trong quản lý về đất đai, đầu tư, xây dựng, cụ thể như: việc thực hiện chỉ định nhà đầu tư thực hiện các dự án không theo quy định; xác định giá trị tiền sử dụng đất không đúng quy định; quản lý đầu tư, xây dựng thiếu chặt chẽ, có nơi bị buông lỏng, tình trạng vi phạm quy hoạch, giấy phép xây dựng còn diễn ra nhưng chưa được kiểm tra và xử lý kịp thời... Hậu quả là, nhiều dự án không hoặc kém hiệu quả, chậm tiến độ... Đối với các bộ, ngành liên quan chưa thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn và xử lý tồn tại, bất cập về cơ chế quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng.

2.3.2.2. Quản lý quy hoạch sử dụng đất tỉnh Quảng Ninh

a. Ban hành hệ thống văn bản

UBND tỉnh Quảng Ninh đã ban hành các văn bản triển khai quy hoạch sử dụng đất, cụ thể: Công văn số 1250/UBND-QLĐĐ ngày 30/3/2012 về việc “phân

bỏ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2011 - 2015 cấp huyện”; Văn bản số 2171/UBND-QLĐĐ2 ngày 29/4/2014 về việc “lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp xã”; Văn bản số 5793/UBND-QLĐĐ2 ngày 15/10/2014 về việc “điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Ninh”; Văn bản số 2809/UBND-QLĐĐ2 ngày 21/5/2015 về việc “chỉ đạo công tác điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020)”...

Tỉnh ủy chỉ đạo triển khai đồng bộ, kịp thời công tác lập, quản lý quy hoạch. HĐND tỉnh đã thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 trước khi trình Chính phủ phê duyệt. Sau khi được phê duyệt tại Nghị quyết số 22/NQ-CP ngày 07/02/2013 về “quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm đầu kỳ 2011-2015 của tỉnh Quảng Ninh”, UBND tỉnh đã phê duyệt 14/14 huyện, thị xã, thành phố. Ngày 13/02/2018, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 15/NQ-CP về “điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Ninh”, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh 13/13 huyện, thị xã, thành phố.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện được phê duyệt đã làm căn cứ pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh; tuy nhiên, việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thường muộn hơn so với quy định do nguyên nhân khách quan và chủ quan cũng đã gây khó khăn trong quản lý nhà nước về đất đai.

b. Kết quả thực hiện

Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Ninh được thể hiện tại Bảng 2.4.

Bảng 2.4. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011 - 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích được duyệt theo Nghị quyết chính phủ	Tổng hợp diện tích quy hoạch sử dụng đất các huyện đã được phê duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		
				Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
					Tăng (+), giảm (-) ha	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(3)	(7)=(5)/(3)%
1	Đất nông nghiệp	461.951,00	464.929,34	486.022,85	24.071,85	105,21
2	Đất phi nông nghiệp	126.192,00	120.487,11	95.869,44	-30.322,56	75,97
3	Đất chưa sử dụng	29.636,00	26.960,59	39.797,66	10.161,66	134,29

Nguồn: [78]

Từ các số liệu trên, có thể thấy kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất của tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2011 - 2020 như sau:

- Đất nông nghiệp của tỉnh Quảng Ninh đến ngày 31/12/2020 là 486.022,85 ha, đạt 105,21% so với chỉ tiêu được Chính phủ phê duyệt;

- Đất phi nông nghiệp của tỉnh Quảng Ninh đến ngày 31/12/2020 là 95.869,44 ha, đạt 75,97 % so với chỉ tiêu được Chính phủ phê duyệt;

- Đất chưa sử dụng: đến năm 2020 là 29.636 ha, kết quả còn 39.797,66 ha, đạt 134,29% so với chỉ tiêu được duyệt. Diện tích đất chưa sử dụng đến năm 2020 còn nhiều là do các dự án trồng rừng phủ xanh đất trống đồi núi trọc chưa đạt tiến độ đề ra và xác định đường triền kiệt cũng làm tăng diện tích đất chưa sử dụng vùng ven biển.

Bên cạnh đó, các thủ tục về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện

đảm bảo đúng quy định, theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Nhìn chung, các chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đều đạt thấp do công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất hạn chế, thời gian triển khai các công trình dự án từ khi đăng ký nhu cầu sử dụng đất đến khi được giao đất, cho thuê đất thường kéo dài đã làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phê duyệt.

c. Thanh tra, kiểm tra

Công tác thanh tra, kiểm tra về quy hoạch sử dụng đất tỉnh Quảng Ninh được thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ “về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai”.

Ngoài ra, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện thanh tra với một số dự án được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Tỉnh như Viễn thông Quảng Ninh và Bưu điện tỉnh Quảng Ninh; Công ty TNHH MTV Dịch vụ vận tải và Xây dựng Toàn Đức; Công ty Cổ phần Thương Binh Đoàn Kết,... Các sai phạm chủ yếu do chậm tiến độ so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư, dẫn đến chậm thực hiện quy hoạch sử dụng đất và không hoàn thành chỉ tiêu được duyệt.

d. Đánh giá chung

Trong thời gian qua, công tác lãnh đạo, chỉ đạo của tỉnh đối với các hoạt động quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn Tỉnh thường xuyên được quan tâm, chỉ đạo quyết liệt, đồng bộ của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, UBND Tỉnh, sự vào cuộc tích cực, có trách nhiệm của các cấp, các ngành địa phương đã tạo ra chuyển biến căn bản, tích cực trong công tác quy hoạch, quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và tại các địa phương.

Thông qua công tác triển khai, trình độ nhận thức, mức độ tuân thủ và ý thức thực hiện quy hoạch của các cấp chính quyền và người sử dụng đất được cải thiện rõ rệt; công tác quản lý ngày càng được hoàn thiện, đóng góp tích cực vào việc khai

thác và sử dụng đất một cách hợp lý, hiệu quả. Bên cạnh đó, việc thực hiện các thủ tục về đất đai đã cơ bản tuân thủ đúng quy hoạch sử dụng đất.

Công tác quy hoạch sử dụng đất đã góp phần phát huy nguồn lực từ đất đai, tạo quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực phát triển, đảm bảo thực hiện những mục tiêu, nhiệm vụ trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Việc thực hiện và kịp thời điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh từng thời kỳ đã góp phần tạo cơ hội thu hút các nhà đầu tư lớn, chiến lược vào các lĩnh vực hạ tầng giao thông, công nghiệp sạch, dịch vụ du lịch, hạ tầng đô thị, nuôi trồng thủy sản và sản phẩm mới tạo thời cơ thuận lợi cho sự phát triển bền vững của tỉnh; đảm bảo quỹ đất đầy đủ, kịp thời theo yêu cầu phát triển, làm cơ sở pháp lý để triển khai tiếp các thủ tục đất đai, tạo nguồn thu ngân sách địa phương.

Tuy nhiên, còn có một số hạn chế như sau:

Một là, việc thực hiện một số chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt chưa đạt; công tác dự báo nhu cầu xã hội ở từng lĩnh vực chưa thật sự tốt, chưa sát tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

Hai là, hệ thống các văn bản pháp lý về quy hoạch còn hạn chế, thiếu tính đồng bộ, chưa theo kịp các yêu cầu quản lý và thực tiễn phát triển; các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành có nhiều thay đổi; cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn tỉnh chưa hoàn thiện; năng lực đội ngũ tư vấn, cán bộ quản lý chưa đồng đều, còn hạn chế về số lượng, chất lượng, đặc biệt là một số địa phương vùng núi và hải đảo đã làm ảnh hưởng đến công tác lập, thực hiện, quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

Nguyên nhân dẫn đến các tồn tại nêu trên là do công tác dự báo, đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực, các địa phương chưa bám sát với khả năng đầu tư trong kỳ quy hoạch dẫn đến việc thực hiện một số chỉ tiêu sử dụng đất chưa đạt chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt, nhất là nhóm đất phi nông nghiệp. Phần lớn do nhiều công trình dự án đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm nhưng gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, quy trình, thủ tục thu hồi đất theo quy định

kéo dài (đối với đất nông nghiệp tối thiểu 60 ngày kể từ ngày thông báo thu hồi đất, đối với đất phi nông nghiệp tối thiểu là 180 ngày); chưa kịp thời bố trí vốn (đối với công trình ngân sách); một số nhà đầu tư còn thiếu quyết liệt trong việc thực hiện dự án (đối với dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách) dẫn đến thời gian giải phóng mặt bằng, triển khai công việc trên thực tế kéo dài không như kế hoạch đã đăng ký; công trình đăng ký đưa vào thực hiện trong kỳ quy hoạch nhưng không triển khai thực hiện do thay đổi quy hoạch xây dựng, điều chỉnh dự án.

2.3.3. Bài học rút ra cho thành phố Hà Nội

Việc nghiên cứu kinh nghiệm tại Trung Quốc, Nhật Bản và Canada mang tính định hướng tổng quan cấp quốc gia, cung cấp các mô hình quản lý đa dạng, có thể được điều chỉnh để thích ứng với chiến lược dài hạn của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng. Từ kinh nghiệm nghiên cứu thực thi quy hoạch tại thành phố Thành Đô, Trung Quốc; thành phố Tokyo, Nhật Bản và tỉnh Ontario, Canada cho thấy công tác quản lý về quy hoạch sử dụng đất đều được quan tâm, quy định cụ thể trong các văn bản pháp quy. Trong đó quy hoạch đất đai cấp tỉnh ở mỗi quốc gia có sự quản lý khác nhau phù hợp với điều kiện và chế độ sử dụng đất ở mỗi quốc gia. Từ đó, Hà Nội có thể tham khảo đánh giá thực thi quy hoạch cần bao gồm đánh giá tính tuân thủ và đánh giá tính hiệu quả dựa trên bộ chỉ số đánh giá định lượng để có nhận định rõ ràng và cụ thể tình hình phát triển kinh tế - xã hội. Cụ thể:

Một là, Hà Nội có thể áp dụng các quy định phân vùng chặt chẽ để quản lý đô thị hóa, đồng thời đẩy mạnh đầu tư vào giao thông công cộng để giảm ùn tắc như kinh nghiệm của thành phố Thành Đô, Trung Quốc. Hai là, có thể nghiên cứu bảo tồn di sản văn hóa và không gian xanh thông qua các quy định xây dựng cụ thể, đồng thời khuyến khích các dự án phát triển bền vững để đối phó với mật độ dân số ngày càng tăng như kinh nghiệm của thành phố Tokyo, Nhật Bản. Ba là, thiết lập các chính sách bảo vệ đất nông nghiệp ngoại thành, đồng thời xây dựng cơ chế để người dân tham gia ý kiến, đặc biệt trong các dự án nhạy cảm, nhằm giảm thiểu phản đối và tăng tính khả thi như kinh nghiệm của tỉnh Ontario, Canada.

** Kinh nghiệm của thành phố Hồ Chí Minh*

- Ban hành hệ thống văn bản: Thành phố đã ban hành Quyết định về quản lý đất đai, đảm bảo đồng bộ với Luật Đất đai và phù hợp với đặc thù đô thị hóa. Các văn bản này được rà soát thường xuyên để thích ứng với biến động kinh tế - xã hội.

- Tổ chức các hoạt động quy hoạch: ứng dụng công nghệ để lập và giám sát quy hoạch, giúp quản lý dữ liệu chính xác và phát hiện vi phạm nhanh chóng. Tham vấn cộng đồng được thực hiện qua các kênh truyền thông, tăng sự đồng thuận.

- Thanh tra, kiểm tra: thực hiện theo định kỳ và đột xuất tại các khu vực nhạy cảm như đất công, kết hợp truyền thông để tăng cường ý thức chấp hành luật pháp. Các vi phạm như lấn chiếm đất được xử lý nghiêm.

- Ảnh hưởng từ kinh tế, xã hội: Tăng trưởng kinh tế ở mức cao tạo điều kiện cho Thành phố Hồ Chí Minh đầu tư vào công nghệ và hạ tầng quản lý đất đai. Tuy nhiên, áp lực dân số và nhu cầu đất ở cao đòi hỏi quy hoạch linh hoạt, nhưng cũng gây ra tình trạng đầu cơ đất đai, tương tự Hà Nội.

** Kinh nghiệm của tỉnh Quảng Ninh*

- Ban hành hệ thống văn bản: Tỉnh đã ban hành Quyết định về bảo vệ môi trường trong quy hoạch đất đai, phù hợp với đặc thù vùng ven biển và mục tiêu phát triển. Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được thực hiện nhanh chóng, do UBND Tỉnh đã tập trung chỉ đạo sát sao, tổ chức tập huấn cho đội ngũ cán bộ trong việc triển khai lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và cấp tỉnh.

- Tổ chức các hoạt động quy hoạch: sử dụng công nghệ để xây dựng cơ sở dữ liệu và giám sát đất đai, đặc biệt là đất lâm nghiệp và đất du lịch. Tham vấn cộng đồng được quan tâm thực hiện, tăng sự đồng thuận.

- Thanh tra, kiểm tra: tổ chức thanh tra chuyên đề về đất nông nghiệp và lâm nghiệp, xử lý vi phạm nhanh chóng, nâng cao ý thức cộng đồng.

- Ảnh hưởng từ kinh tế, xã hội: Tham vấn cộng đồng giúp giảm tranh chấp, đặc biệt trong các dự án liên quan đến đất du lịch. Tuy nhiên, phát triển du lịch tạo áp lực lên đất đai, đòi hỏi cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường.

** Bài học rút ra cho Thủ đô Hà Nội*

- Ban hành hệ thống văn bản: Hà Nội cần tạo lập hệ thống văn bản linh hoạt, cập nhật thường xuyên để đáp ứng áp lực đô thị hóa. Đồng thời, tích hợp yếu tố môi trường và phát triển bền vững vào các văn bản, đảm bảo đồng bộ với các quy định, phù hợp với đặc thù của Thủ đô, góp phần cải thiện công tác quy hoạch.

- Tổ chức các hoạt động quy hoạch: Đầu tư vào công nghệ để quản lý quy hoạch hiệu quả, đồng thời tổ chức tham vấn cộng đồng qua các kênh đa dạng nhằm giảm tranh chấp và tăng đồng thuận. Ngoài ra, cần đảm bảo sự đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị và giao thông để tránh mâu thuẫn trong triển khai.

Thời gian phê duyệt quy hoạch ở thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Quảng Ninh luôn có độ trễ từ 2 - 3 năm so với giai đoạn quy hoạch. Đây là vấn đề tồn tại chung của các địa phương, gây chậm trễ trong việc triển khai thực hiện. Do đó, Hà Nội cần chủ động chuẩn bị đầy đủ các điều kiện liên quan để triển khai quy hoạch sử dụng đất ngay sau khi được phê duyệt; thường xuyên nắm tình hình, tiến độ thực hiện tại các quận, huyện, thị xã; đánh giá khả năng thực hiện các chỉ tiêu; làm tốt công tác dự báo để điều chỉnh phù hợp với thực tế. Ngoài ra, cần thi hành nghiêm các quy định về đất đai, quy hoạch, chỉ thực hiện đăng ký, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu, chỉ tiêu sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định; Thường xuyên rà soát, phát hiện những vướng mắc, bất cập từ chính sách hiện hành; tổng hợp, đánh giá và đề xuất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai, quy hoạch.

- Thanh tra, kiểm tra trong thực hiện quy hoạch: tăng cường thực hiện thanh tra định kỳ và đột xuất việc sử dụng đất nông nghiệp, đất công, đồng thời tổ chức thanh tra chuyên đề và tuyên truyền, phổ biến pháp luật để nâng cao ý thức tuân thủ, giảm thiểu vi phạm.

Thực tế tại thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Quảng Ninh vẫn tồn tại các dự án sai phạm, dự án chậm tiến độ hay sử dụng đất sai mục đích, vi phạm quy hoạch sử dụng đất. Điều này gây lãng phí đất đai, không phát huy hết nguồn lực từ đất và khiến những đối tượng có nhu cầu thực sự khó khăn khi tiếp cận được đất đai. Do

đó, thành phố Hà Nội cần tăng cường thực hiện công tác hậu kiểm thực hiện quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; rà soát, phân loại các dự án, xây dựng kế hoạch kiểm tra, giám sát chặt chẽ quỹ đất, không để hoang hóa quỹ đất theo quy hoạch, hạn chế việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không theo quy hoạch được duyệt; đồng thời, hướng dẫn giải quyết vướng mắc, tạo điều kiện thực hiện dự án, đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; Kiên quyết thu hồi đất, đưa ra khỏi quy hoạch đối với những dự án triển khai chậm tiến độ, vi phạm pháp luật về đất đai, quy hoạch.

Kinh nghiệm từ thành phố Hồ Chí Minh và Quảng Ninh cho thấy việc ứng dụng công nghệ, tham vấn cộng đồng và tích hợp yếu tố môi trường là chìa khóa để quản lý quy hoạch hiệu quả. Hà Nội cần học hỏi để cải thiện tính đồng bộ, minh bạch và bền vững trong quản lý quy hoạch sử dụng đất.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng kết hợp với việc mô hình hóa, thống kê mô tả, so sánh để phân tích và đánh giá nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 - 2020.

3.1. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH

3.1.1. Thu thập dữ liệu

3.1.1.1. Thu thập dữ liệu thứ cấp

Luận án lựa chọn sử dụng phương pháp thu thập thứ cấp trong thu thập tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tài nguyên đất đai, hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất của Hà Nội; Thu thập các thông tin, các chính sách, văn bản quy phạm pháp luật trên các trang thông tin điện tử chính thống.

Căn cứ tài liệu, số liệu thứ cấp được thu thập, tiến hành nghiên cứu, phân loại, xác định giá trị, độ tin cậy và thực hiện tổng hợp, phân tích.

3.1.1.2. Thu thập dữ liệu sơ cấp

Bước 1: Xác định số mẫu điều tra

Để thu thập số liệu sơ cấp và phục vụ cách tiếp cận phân tích, đánh giá đa chiều, luận án thực hiện điều tra xã hội học với bảng hỏi có sẵn để khảo sát các tiêu chí đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của các đối tượng liên quan (tổ chức, cá nhân) đến quản lý quy hoạch.

Đề tài đánh giá thực trạng với 03 nội dung chính: chất lượng văn bản liên quan đến quy hoạch sử dụng đất; chất lượng thực hiện; hiệu lực giám sát và chế tài xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Ngoài ra, đề tài thực hiện nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Phân tích hồi quy là một bộ phận quan trọng và có nhiều ứng dụng trong phân tích thống kê, đặc biệt phân tích hồi quy đa biến được coi là phân tích hiệu quả để lượng hóa ảnh hưởng của các yếu tố độc lập tới các yếu tố phụ thuộc. Vì vậy, đề tài lựa chọn sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính để đánh giá mức độ ảnh hưởng. Kích thước của mẫu áp dụng trong nghiên cứu được dựa theo yêu

cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến, cụ thể: Theo Hair et al (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát ($n=5*m$). Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu cần đạt được tính theo công thức là $n=50 + 8*m$ (m: số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất). Căn cứ vào kết quả tổng hợp các ý kiến chuyên gia (thực hiện Phương pháp chuyên gia), đề tài đã lựa chọn được 20 biến quan sát cho 05 nhóm yếu tố trong đó có 01 nhóm phụ thuộc (gồm 04 biến) và 04 nhóm nhân tố độc lập (gồm 16 biến). Như vậy, số phiếu đảm bảo cho phân tích nhân tố khám phá và hồi quy tuyến tính trong nghiên cứu này tối thiểu là 100 phiếu ($20*5=100$) và 90 phiếu ($50+8*5=90$). Để đảm bảo cho việc phân tích có ý nghĩa thì cỡ mẫu ít nhất là 100 quan sát.

Để đảm bảo độ tin cậy và đánh giá được thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, đề tài lựa chọn đối tượng điều tra gồm:

(1) Nhóm chủ thể quản lý: các cán bộ công chức, viên chức, cán bộ hợp đồng làm việc tại một số cơ quan chuyên ngành thuộc UBND Thành phố, các quận, huyện, thị xã thuộc khu vực điều tra;

(2) Nhóm đối tượng quản lý: Các cá nhân bị ảnh hưởng do điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020 thuộc 08 quận, huyện lựa chọn điều tra.

Tổng số phiếu điều tra thu về đảm bảo yêu cầu là 320 phiếu (Phụ lục 5), trong đó 80 phiếu điều tra thuộc nhóm (1) và 240 phiếu điều tra thuộc nhóm (2).

Đề tài lựa chọn mẫu theo phương pháp chọn mẫu xác suất nhiều bậc là dạng lấy mẫu kết hợp nhiều phương pháp chọn mẫu với nhau. Chọn 08 quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội, tại mỗi quận, huyện, thị xã đã chọn, chọn điều tra 04 cán bộ công tác tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, 04 cán bộ làm việc tại Văn phòng Đăng ký đất đai, 30 người sử dụng đất. Việc chọn mẫu nhiều bậc đem lại hiệu quả về chi phí và thời gian, mức độ linh hoạt cao.

Bước 2: Xây dựng phiếu điều tra

Từ mục tiêu nghiên cứu, xác định các thông tin cần thu thập, đề tài tiến hành xây dựng bộ câu hỏi cho 02 Phiếu điều tra:

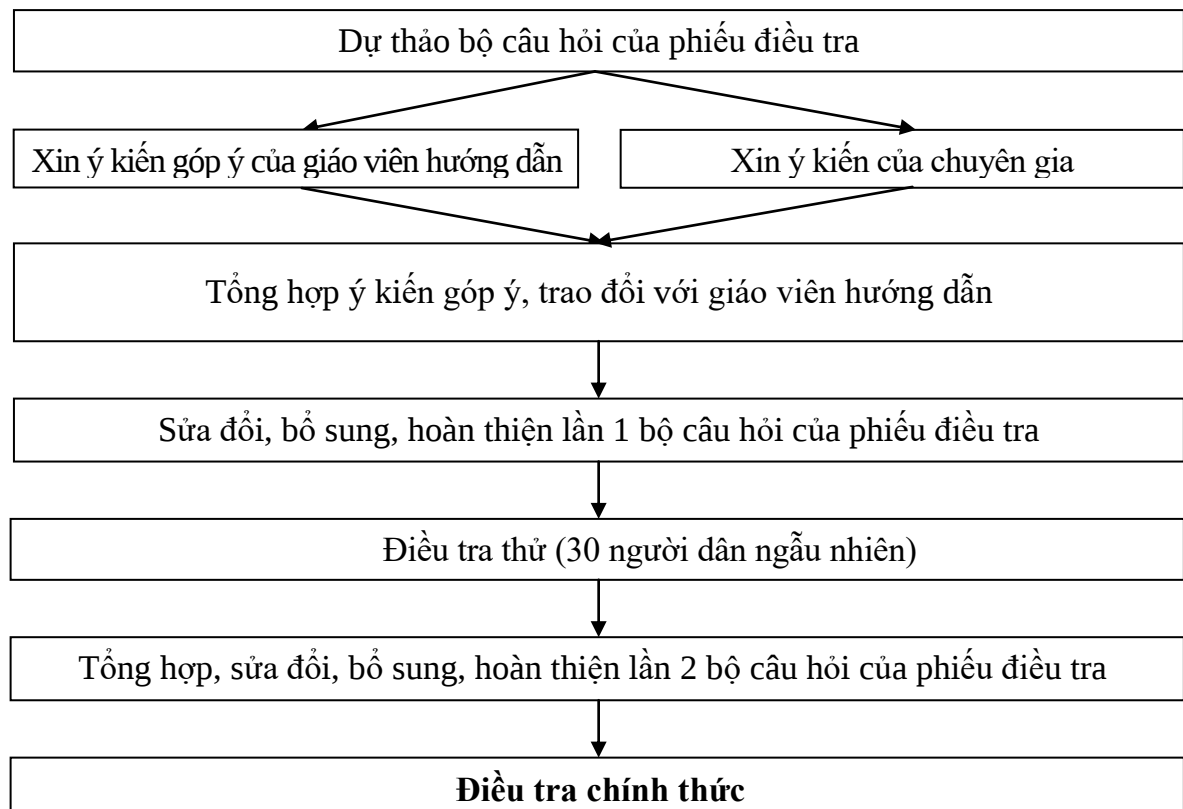
(1) Phiếu điều tra dành cho cán bộ chuyên môn (Phụ lục 3), gồm các nhóm nội dung chính:

- + A. Thông tin chung
- + B. Tiêu chí đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 - 2020
- + C. Đánh giá chung

(2) Phiếu điều tra dành cho hộ gia đình, cá nhân (Phụ lục 4), gồm các nội dung chính như sau:

- + A. Thông tin chung
- + B. Đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 - 2020
- + C. Đánh giá chung

Quy trình xây dựng bộ câu hỏi điều tra như hình 3.1.



Hình 3.1. Quy trình xây dựng bộ câu hỏi của phiếu điều tra

Nguồn: Tác giả thiết kế

Bước 3: Tiến hành điều tra

Thực hiện phỏng vấn trực tiếp thông qua phiếu điều tra có sẵn.

Đối tượng cán bộ là những người đang làm việc trực tiếp liên quan đến quản lý quy hoạch.

Đối tượng người sử dụng đất là các cá nhân chịu tác động của quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- (i) Người sử dụng đất chịu sự điều chỉnh của quy hoạch sử dụng đất;
- (ii) Người sử dụng đất đã bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất do có dự án triển khai;
- (iii) Người sử dụng đất nằm trong dự án phải thu hồi theo quy hoạch giai đoạn 2011 - 2020 nhưng đến nay chưa thực hiện thu hồi.

Mục tiêu của khảo sát qua bảng hỏi: Kết quả điều tra là cơ sở cung cấp thông tin định lượng để phân tích, đánh giá kết quả thực hiện, đánh giá ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, từ đó xác định nguyên nhân của những khó khăn vướng mắc.

Bước 4: Chuẩn hóa dữ liệu trước khi xử lý

Đây là một bước quan trọng trước khi dữ liệu được xử lý hoặc đưa vào mô hình nhằm mục đích nhằm “làm sạch” dữ liệu, kiểm tra dữ liệu, sắp xếp lại dữ liệu theo ý muốn phân tích. Chuẩn hóa dữ liệu trước khi xử lý được thực hiện sau khi dữ liệu được thu thập về và trước khi đưa vào phân tích chính thức.

Tiến hành kiểm tra dữ liệu thu thập được có giá trị bất thường hoặc dữ liệu trống hay không. Với các giá trị bất thường sẽ được kiểm tra lại và nếu có sai sót thì sẽ được hiệu chỉnh cho phù hợp. Dữ liệu trống được thay thế bằng giá trị trung bình của biến đó hoặc nhóm đối tượng nghiên cứu. Tiếp theo được phân tích bằng phần mềm SPSS, Excel để tạo ra các bảng thống kê phục vụ phân tích, đánh giá.

3.1.2. Phương pháp chuyên gia

Tham khảo ý kiến các nhà khoa học, các nhà quản lý kinh tế, đất đai hoặc một số cơ quan, đơn vị có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Hình thức lấy ý kiến thông qua các phiếu có sẵn. Số lượng chuyên gia tác giả lấy ý kiến là 05 (Phụ lục 1). Nội dung lấy ý kiến tập trung vào câu hỏi điều tra liên quan đến tiêu chí

đánh giá và các nhân tố ảnh hưởng. Kết quả thu được các nội dung như phiếu điều tra tại Phụ lục 3 và 4, trong đó có các yếu tố giả định ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất gồm: chất lượng thực hiện, công tác thanh tra, kiểm tra trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội.

3.1.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Dựa trên đặc điểm hình thành, mức độ phát triển, chia thành 02 khu vực theo Luật Thủ đô:

- *Nội thành* là khu vực gồm 12 quận của thành phố Hà Nội: Hoàn Kiếm, Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, Long Biên, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Tây Hồ, Cầu Giấy, Hà Đông; Lựa chọn nghiên cứu 03 địa bàn có diện tích đất chuyển đổi từ nông nghiệp lớn gồm các quận: Nam Từ Liêm, Tây Hồ và Long Biên.

- *Ngoại thành* là khu vực gồm các huyện, thị xã của thành phố Hà Nội trong đó, 17 Huyện: Ba Vì, Chương Mỹ, Phúc Thọ, Đan Phượng, Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Mê Linh, Mỹ Đức, Phú Xuyên, Quốc Oai, Sóc Sơn, Thạch Thất, Thanh Oai, Thường Tín, Ứng Hòa, Thanh Trì và 01 thị xã Sơn Tây; Lựa chọn nghiên cứu 05 địa bàn chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp lớn gồm 04 huyện: Thạch Thất, Quốc Oai, Mỹ Đức, Mê Linh và thị xã Sơn Tây.

3.1.4. Phương pháp thiết kế thang đo lường để đánh giá

Thiết kế thang đo là cần thiết để đo lường một cách chính xác các biến đã được lựa chọn với quy mô phù hợp. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 mức độ (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005) để đánh giá các tiêu chí về quản lý quy hoạch và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội: Rất quan tâm/rất tốt/rất lớn/rất cao/Rất ảnh hưởng = 5; Quan tâm/tốt/lớn/cao/ảnh hưởng = 4; trung bình/bình thường/ảnh hưởng bình thường = 3; ít quan tâm/kém/nhỏ/thấp/ít ảnh hưởng = 2; rất ít quan tâm/rất kém/rất nhỏ/rất thấp/không ảnh hưởng = 1.

Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời theo từng mức độ áp dụng và hệ số của từng mức độ như trên. Với thang đo Likert 5 mức, phân cấp mức độ đánh giá được xác định nhằm đánh giá yếu tố ảnh hưởng

đến chất lượng thực hiện quy hoạch; yếu tố ảnh hưởng đến công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm: Rất ảnh hưởng: $\geq 4,20$; Ảnh hưởng: từ 3,40 đến 4,19; Ảnh hưởng bình thường: từ 2,60 đến 3,39; Ít ảnh hưởng: từ 1,80 đến 2,59; Không ảnh hưởng: $< 1,8$.

3.1.5. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu

Các số liệu thu thập thứ cấp và sơ cấp được tổng hợp và xử lý trên phần mềm Excel. Đối với số liệu về các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, thực hiện phân tích bằng phần mềm SPSS 20.0.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng để xem xét các nghiên cứu về quản lý quy hoạch đã được nghiên cứu, các nghiên cứu đó đã được thực hiện như thế nào, kết quả của các nghiên cứu là gì, phân tích, tổng hợp để phát hiện những khoảng trống trong các nghiên cứu trước, làm cơ sở thực hiện các nội dung của đề tài.

- Phương pháp được sử dụng nhằm phân tích, so sánh các tiêu chí về quản lý quy hoạch của các địa phương, từ đó đưa ra được những bài học cho thành phố Hà Nội.

- Phương pháp nhằm đánh giá thực trạng về tình hình phát triển kinh tế xã hội, việc sử dụng đất và thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

- Ngoài ra, phương pháp nhằm phân tích, làm rõ những kết quả, hiệu quả trong các nội dung quản lý; đánh giá và làm rõ các nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quản lý quy hoạch sử dụng đất của Thủ đô.

Trên cơ sở tổng hợp các kết quả phân tích, đề tài đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

3.2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH LƯỢNG

Mô hình định lượng được sử dụng là mô hình hồi quy tuyến tính để đo lường các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Mô hình hồi quy tuyến tính là một trong những công cụ quan trọng của kinh tế lượng. Quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Nội chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố khác nhau được xem là các biến số đa dạng và phức tạp, vì vậy cần lựa chọn một

mô hình mang tính định lượng, đảm bảo đánh giá được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.

Đề tài thực hiện đánh giá mức độ ảnh hưởng thông qua đánh giá độ tin cậy thang đo biến độc lập và biến phụ thuộc bằng hệ số Cronbach's Alpha, phân tích yếu tố khám phá EFA, phân tích tương quan Pearson và thực hiện hồi quy đa biến.

3.2.1. Phân tích độ tin cậy

Phân tích độ tin cậy của thang đo là một bước cần thiết để kiểm tra sự nhất quán nội tại của thang đo được xây dựng từ mô hình lý thuyết thông qua sử dụng hệ số Cronbach's Alpha. Các biến trong thang đo lý thuyết không phù hợp với kết quả khảo sát sẽ được cân nhắc để loại bỏ hoặc sắp xếp cho phù hợp hơn. Việc thực hiện phân tích độ tin cậy của thang đo trước khi phân tích nhân tố khám phá EFA còn có ý nghĩa quan trọng khi mô hình lý thuyết khá phức tạp và có nhiều nhân tố bởi lý do nếu các biến không phù hợp này không được loại bỏ thì có thể tạo ra các yếu tố giả khi thực hiện phân tích nhân tố EFA. Hệ số tin cậy Cronbach's Alpha cho biết các biến đo lường có liên kết với nhau hay không, tuy nhiên kết quả không nhất thiết là chỉ ra các biến quan sát nào cần phải bỏ đi và biến quan sát nào cần giữ lại. Việc tính toán hệ số tương quan giữa biến tổng sẽ giúp chỉ ra các biến quan sát nào không đóng góp nhiều cho sự mô tả của khái niệm cần đo (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008) [66].

Độ tin cậy thang đo của các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6 - 0,95] (Hair et al, 1998), hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ (Hair et al, 1998; Nunnally & Bernstein, 1994) thì số liệu của mô hình đảm bảo độ tin cậy.

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

Phân tích nhân tố khám phá EFA giúp đánh giá 02 loại giá trị quan trọng của thang đo là giá trị hội tụ và giá trị phân biệt. Phân tích nhân tố khám phá EFA thuộc nhóm phân tích đa biến phụ thuộc lẫn nhau (Interdependence Techniques). Điều này có nghĩa là không có sự phân biệt biến phụ thuộc và biến độc lập trong phân tích nhân tố EFA, mà phân tích dựa trên mối quan hệ tương quan giữa các biến với nhau

(interrelationships). Phân tích nhân tố khám phá EFA đưa tới kết quả là sự rút gọn một tập nhiều biến quan sát thành một số các yếu tố có ý nghĩa, mỗi yếu tố đại diện cho một nhóm biến quan sát trong đó. Cơ sở của việc rút gọn dựa vào mối quan hệ tuyến tính của các yếu tố với các biến nguyên thủy (biến quan sát).

Do phân tích nhân tố khám phá EFA không phân biệt biến độc lập và biến phụ thuộc vì vậy để rút gọn thành các yếu tố có ý nghĩa để thực hiện phân tích hồi quy thì việc thực hiện phân tích nhân tố khám phá EFA sẽ được thực hiện riêng rẽ đối với các biến quan sát độc lập và các biến quan sát phụ thuộc. Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) nằm trong khoảng [0,5 - 1] và các trọng số tải của biến đó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria et al, 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair et al (1998), nếu chọn trọng số tải $>0,3$ thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải $>0,55$ và nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải $>0,75$.

Trong nghiên cứu này, trọng số tải lựa chọn là $>0,5$ đây là mức phổ biến, phù hợp với nghiên cứu có số mẫu tối thiểu là 200 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận với điều kiện tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) $> 50\%$; hệ số Bartlett's với mức ý nghĩa sig $<0,05$ đảm bảo các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

Sau khi thực hiện phân tích độ tin cậy và EFA cho các thang đo đo lường các biến, các thang đo đạt yêu cầu được xác định giá trị trung bình và được thực hiện để kiểm định các giả thuyết.

3.2.3. Phân tích tương quan Pearson

Hệ số tương quan Pearson r có giá trị dao động từ - 1 đến 1. Nếu r càng tiến về 1 hoặc - 1 thì tương quan tuyến tính càng mạnh, càng chặt chẽ. Giá trị r từ 0 đến 1 thể hiện tương quan thuận, r từ - 1 đến 0 thể hiện tương quan nghịch và nếu $r = 0$ thể hiện hai biến không tương quan. Giá trị sig. nói lên tính phù hợp của hệ số tương quan giữa các biến. Với giá trị sig. $< 0,05$, mỗi tương quan giữa các biến được chấp nhận [66].

3.2.4. Phân tích hồi quy đa biến

Nghiên cứu sử dụng phần mềm SPSS 20.0 để tổng hợp, xử lý.

Để mô hình hồi quy đảm bảo độ tin cậy và hiệu quả cần thực hiện các kiểm định như sau:

- Kiểm định tương quan từng phần các hệ số hồi quy: Mục đích để xem xét các biến độc lập tương quan có ý nghĩa với biến phụ thuộc được xét riêng từng biến độc lập. Khi mức ý nghĩa Sig. của hệ số hồi quy nhỏ hơn 0.05 (Sig.<0.05), có nghĩa độ tin cậy là 95%, được kết luận tương quan có ý nghĩa thống kê giữa biến độc lập và biến phụ thuộc.

- Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình: Mô hình được xem là phù hợp nếu có ít nhất một hệ số hồi quy khác không. Trường hợp này, sử dụng phân tích phương sai ANOVA (Analysis of variance) để kiểm định. Nếu mức ý nghĩa đảm bảo độ tin cậy ít nhất 95% (Sig. <0,05) => mô hình được xem là phù hợp.

- Kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến: Khi hệ số VIF <10 thì mô hình không có hiện tượng đa cộng tuyến.

- Kiểm định phương sai phần dư không đổi: Mục đích để xác định tính dừng, khi phương sai phần dư không đổi có nghĩa là mô hình ổn định cho thấy việc ước lượng OLS (phương pháp bình phương bé nhất) của các hệ số hồi quy có hiệu quả, các kiểm định giả thuyết có giá trị và các dự báo có kết quả tốt.

Mô hình hồi quy đa biến được sử dụng để xác định mức độ ảnh hưởng.

Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến chuẩn hóa có dạng:

$$Y = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \dots + \beta_n X_n + e$$

Trong mô hình trên:

- Y: Là biến phụ thuộc thể hiện hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

- $X_1; X_2; \dots X_n$: Là các biến độc lập thể hiện các nhóm yếu tố ảnh hưởng.

- $\beta_1, \beta_2, \dots \beta_n$: Là các hệ số hồi quy chuẩn hóa thể hiện mức độ tác động của các yếu tố $X_1, X_2, \dots X_n$ lên biến phụ thuộc Y.

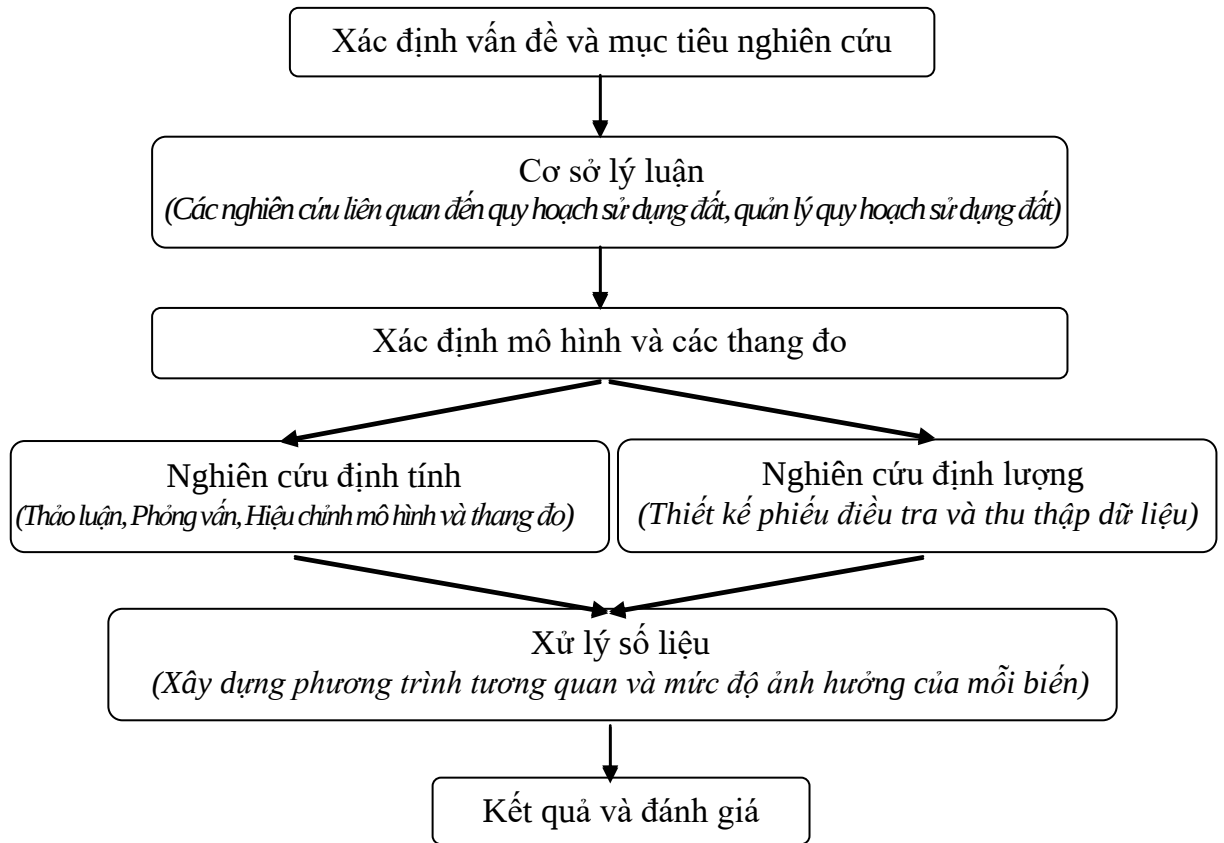
Thông qua mô hình chuẩn hóa, đề tài xác định biến X nào ảnh hưởng đến Y căn cứ vào hệ số hồi quy chuẩn hóa β . Hệ số hồi quy β khi mang dấu dương có ý

nghĩa biến độc lập tác động cùng chiều với biến phụ thuộc. Hệ số β mang dấu âm có ý nghĩa biến độc lập tác động ngược chiều với biến phụ thuộc.

Từ mục tiêu nghiên cứu, mô hình định lượng được xây dựng trên cơ sở lý thuyết quản lý đất đai và quy hoạch sử dụng đất, kết hợp với các mô hình đánh giá hiệu quả quản lý công. Trong đó, nhấn mạnh vai trò của nhà nước trong việc sắp xếp và quản lý đất đai nhằm đạt được các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội và bền vững. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được xem như một công cụ quan trọng để định hướng phát triển không gian, trong đó hiệu quả quản lý phụ thuộc vào nhiều yếu tố như chính sách, năng lực quản lý và điều kiện kinh tế - xã hội. Mô hình đánh giá hiệu quả quản lý công cung cấp khung đo lường hiệu quả thông qua các chỉ số cụ thể và mối quan hệ giữa các biến.

Biến phụ thuộc là quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đây là kết quả cần phân tích hiệu quả, được đo lường thông qua các chỉ số như: Tính đồng bộ giữa quy hoạch và thực tiễn; Hiệu quả thực hiện các quy hoạch; Mức độ hài lòng của cộng đồng. Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý được xác định là các biến độc lập, bao gồm: Thể chế và chính sách (Các văn bản pháp luật, quy định liên quan đến quản lý đất đai); Quản lý (Năng lực cán bộ, quy trình hành chính và cơ chế phối hợp); Kinh tế (Các yếu tố như đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng và nguồn lực tài chính); Xã hội (Ý thức cộng đồng, sự tham gia của người dân và các tổ chức).

Để kiểm định các giả thuyết nghiên cứu, mô hình định lượng được sử dụng để làm rõ cơ chế ảnh hưởng. Kết quả phân tích cung cấp cơ sở khoa học để đề xuất các giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Đề tài đề xuất quy trình nghiên cứu như Hình 3.2.



Nguồn: Tác giả thiết kế

Hình 3.2. Quy trình nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội

Đề tài sử dụng phương pháp chuyên gia để xác định các yếu tố ảnh hưởng, kết hợp với tổng quan các nghiên cứu trước đó để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, qua đó xác định được các yếu tố giả định được xem là có ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất như Bảng 3.1.

Bảng 3.1. Các yếu tố giả định ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất

Nhóm yếu tố	Ký hiệu	Diễn giải các yếu tố thuộc tính	Thang đo
Thể chế, chính sách (CS)	CS1	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất	Likert 1 - 5
	CS2	Công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất	Likert 1 - 5
	CS3	Sự đồng bộ với quy hoạch ngành, lĩnh vực khác	Likert 1 - 5
	CS4	Sự đồng bộ với quy hoạch cấp trên	Likert 1 - 5
Quản lý (QL)	QL1	Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý...) phục vụ trong công tác quy hoạch sử dụng đất	Likert 1 - 5
	QL2	Tầm nhìn, định hướng phát triển	Likert 1 - 5
	QL3	Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất - Đơn vị tư vấn	Likert 1 - 5
	QL4	Hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất	Likert 1 - 5
Kinh tế (KT)	KT1	Kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch...)	Likert 1 - 5
	KT2	Tăng trưởng kinh tế	Likert 1 - 5
	KT3	Cơ cấu kinh tế	Likert 1 - 5
	KT4	Tốc độ đô thị hóa	Likert 1 - 5
Xã hội (XH)	XH1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, sinh kế, thu nhập...)	Likert 1 - 5
	XH2	Sự đồng thuận của người dân	Likert 1 - 5
	XH3	Văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán	Likert 1 - 5
	XH4	Trình độ dân trí	Likert 1 - 5

Nguồn: Tác giả nghiên cứu, đề xuất

CHƯƠNG 4

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

4.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Hà Nội nằm ở phía Tây Bắc của vùng Đồng bằng Sông Hồng, vị trí địa lý:

- Phía Bắc tiếp giáp với các tỉnh Thái Nguyên, Vĩnh Phúc.
- Phía Nam tiếp giáp với tỉnh Hà Nam.
- Phía Đông tiếp giáp các tỉnh Bắc Giang, Bắc Ninh và Hưng Yên.
- Phía Tây tiếp giáp các tỉnh Hòa Bình và Phú Thọ.

Hà Nội có vị trí địa lý, kinh tế, chính trị quan trọng là Thủ đô của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Nghị quyết 15 NQ/TW của Bộ Chính trị (ngày 15 tháng 12 năm 2000) đã xác định: Hà Nội “là trái tim của cả nước, đầu não chính trị - hành chính quốc gia, trung tâm lớn về văn hóa, khoa học, giáo dục, kinh tế và giao dịch quốc tế”.

Hà Nội có hệ thống giao thông đa dạng và phát triển như: Đường bộ, sắt, thủy và hàng không kết nối với các tỉnh và thành phố của vùng đồng bằng Bắc Bộ và các tỉnh phía Bắc. Đó là những yếu tố gắn kết chặt chẽ Hà Nội với các trung tâm kinh tế trong cả nước và là thuận lợi giúp Hà Nội đẩy mạnh giao lưu thương mại với nước ngoài, tiếp nhận kịp thời các thông tin, thành tựu của thế giới, khu vực và cùng hội nhập vào quá trình phát triển năng động của khu vực Đông Nam Á - Thái Bình Dương.

4.1.1.2. Các nguồn tài nguyên

a. Tài nguyên đất

- Theo kết quả điều tra xây dựng bản đồ đất thành phố Hà Nội tỷ lệ 1/50.000, đã xác định Hà Nội có các nhóm, đơn vị phân loại đất sau:

+ Nhóm đất cát (cồn cát và bãi cát ven sông): nằm ở ngoài đê, tiếp cận với sông hoặc ở giữa dòng. Tập trung ở các xã ven sông của các huyện Đông Anh, Gia Lâm, quận Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm và huyện Ba Vì.

+ Nhóm đất phù sa: là nhóm đất có diện tích lớn nhất thành phố và là nhóm đất chủ lực trong sản xuất nông nghiệp, phân bố ở hầu hết các huyện trọng điểm sản xuất nông nghiệp của thành phố.

+ Nhóm đất lầy và than bùn:

Đất lầy: phân bố ở địa hình thấp trũng thuộc huyện Quốc Oai. Đất than bùn: phân bố ở huyện Mỹ Đức.

+ Nhóm đất xám bạc màu: đất được hình thành trên phù sa cổ, trong quá trình hình thành bị ảnh hưởng rất mạnh của quá trình rửa trôi (cả chiều sâu và bề mặt) nên đất thường có màu xám nhạt, thành phần cơ giới nhẹ, có tầng rửa trôi tương đối rõ.

+ Nhóm đất đỏ vàng: phân bố chủ yếu ở các huyện trung du. Đất được hình thành ở đới độ cao <900m, tầng đất màu đỏ vàng.

+ Nhóm đất thung lũng dốc tụ: phân bố rải rác ở Sóc Sơn, dưới chân đồi núi phiến thạch sét.

+ Nhóm đất mùn vàng đỏ trên núi: phân bố tập trung ở huyện Ba Vì, ở độ cao >900m.

b. Tài nguyên nước

Về trữ lượng nước, thành phố Hà Nội được chia làm 2 khu vực:

- Khu vực Hà Nội cũ: Nguồn nước cung cấp và phục vụ cho sinh hoạt và các dịch vụ khác của Thủ đô được khai thác chủ yếu từ nguồn nước dưới đất thông qua các giếng khoan.

- Khu vực Hà Nội mở rộng: Theo số liệu sơ bộ (tham khảo tài liệu tại Liên đoàn quy hoạch điều tra tài nguyên nước tại miền Bắc) cho thấy tài nguyên nước dưới đất phân bố không đều. Đặc biệt có một số khu vực hiếm nước (Thạch Thát, Chương Mỹ,...) hoặc nước bị nhiễm mặn (Thường Tín, Phú Xuyên...). Trên địa bàn có các sông lớn chảy qua là: Sông Đà, sông Hồng, sông Đáy, sông Tích, sông Bùi và sông Nhuệ, trong đó sông Đà hiện tại và trong tương lai có tiềm năng lớn về cấp nước cho thành phố Hà Nội.

c. Tài nguyên rừng

Hệ động vật rừng tập trung chủ yếu ở Ba Vì, Mỹ Đức, Sóc Sơn. Theo thống kê tại vườn quốc gia Ba Vì, khu rừng đặc dụng Hương Sơn có nhiều loài thú thuộc các họ, bộ khác nhau. Nhìn chung do diện tích rừng tự nhiên bị thu hẹp nên tài nguyên động vật rừng cũng bị giảm.

d. Tài nguyên nhân văn

Với bề dày hàng ngàn năm lịch sử, Hà Nội có nhiều danh thắng, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khảo cổ, kiến trúc cùng các di tích phi vật thể khác, lễ hội, làng nghề và văn hóa dân gian; nơi tập trung những bảo tàng lớn và quan trọng của cả nước. Những đặc trưng văn hóa Việt là nguồn lực và lợi thế cho phát triển ngành nghề thủ công mỹ nghệ truyền thống đem lại những giá trị gia tăng cao trong xuất khẩu các sản phẩm này cũng như phục vụ cho du lịch và các dịch vụ văn hóa khác. Hà Nội là nơi tập trung những bảo tàng lớn và quan trọng nhất của nước ta như: Bảo tàng Lịch sử, Bảo tàng Mỹ thuật, Bảo tàng Hồ Chí Minh, Bảo tàng Quân Đội và một số bảo tàng chuyên ngành như: Bảo tàng Phụ nữ, Bảo tàng Địa chất, Bảo tàng Dân tộc. Hà Nội còn là nơi tập trung nhiều lễ hội và có những lễ hội mang tính đặc trưng của riêng mình như: như lễ hội chùa Hương, lễ hội Cổ Loa, Hội Gióng, Hội đền Hai Bà Trưng, hội gò Đống Đa, lễ hội chùa Thầy...

Hà Nội là nơi tập trung nhiều làng nghề nổi tiếng, trong đó có các nghề đặc sắc như: Làm tranh dân gian (tranh Hàng Trống, tranh Đông Hồ); gốm sứ Bát Tràng, nghề làm giấy lụa, dệt tơ lụa Bưởi, Vạn Phúc, nghề thêu ở Yên Thái, nghề đúc đồng Ngũ Xá, nghề chạm khắc trang trí đồ gỗ Vân Hà; nghề sản xuất đồ da ở Kiêu Kỵ, nón Chuông, quạt Vác, khắc trai Chương Mỹ, hàng mây tre Phú Vinh, đồ mộc Chàng Sơn, tượng gỗ Sơn Đồng...

4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội

Trong bối cảnh tình hình thế giới và khu vực diễn biến phức tạp, khó lường, hoạt động thương mại toàn cầu suy giảm đã tác động mạnh đến phát triển cả nước và thành phố Hà Nội, nhưng với sự vào cuộc quyết liệt của cả hệ thống chính trị cùng sự chung sức, đồng lòng của cộng đồng doanh nghiệp và Nhân dân Thủ đô, kinh tế - xã hội năm 2023 vẫn đạt được các kết quả rất quan trọng: GRDP tăng

6,27% với xu hướng cải thiện đà tăng trưởng qua từng quý. Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn vượt 13,5% dự toán và tăng 20% so với năm trước; thu hút hơn 3,1 tỷ đô la Mỹ vốn đầu tư từ nước ngoài; khách du lịch đến Thủ đô gần 5,1 triệu lượt người, tăng 93,2%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tăng 9,9%; chỉ số giá tiêu dùng được kiểm soát, bình quân cả năm 2023 tăng 2,04%; sản xuất nông nghiệp duy trì ổn định, bảo đảm tốt nguồn cung lương thực, thực phẩm trên địa bàn. Các lĩnh vực văn hóa, nghệ thuật, thể dục, thể thao diễn ra sôi động; công tác giáo dục, y tế được quan tâm; lao động việc làm, an sinh xã hội được bảo đảm. Tuy nhiên, trong năm qua Thành phố đối mặt những khó khăn: Tốc độ tăng trưởng thấp hơn kế hoạch đề ra; sản xuất công nghiệp đạt thấp; kim ngạch xuất, nhập khẩu giảm; tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư chưa cao; tình hình cháy nổ diễn biến phức tạp, gây thiệt hại lớn về người và tài sản.

4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Thủ đô tiếp tục phát triển, đạt mức tăng trưởng khá, đóng góp quan trọng trong tăng trưởng cả nước. Giai đoạn 2011 - 2020 GRDP tăng bình quân 6,67%/năm; trong đó, dịch vụ tăng 6,77%; công nghiệp - xây dựng tăng 8,19%; nông nghiệp tăng 2,87%. Từ năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch cùng các yếu tố xung đột chính trị trên thế giới, tăng trưởng kinh tế có sự sụt giảm. Năm 2023, GRDP Hà Nội tăng 6,27%, cao gấp 1,24 lần mức tăng cả nước (5,05%); trong đó: Dịch vụ tăng 7,26%; công nghiệp và xây dựng tăng 5,29%; nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,74%; thuế sản phẩm tăng 3,13%. Thành phố hoàn thành 18/23 chỉ tiêu/nhóm chỉ tiêu kinh tế - xã hội chủ yếu, có 5 chỉ tiêu vượt kế hoạch, các cân đối lớn được đảm bảo như: thu ngân sách vượt dự toán, đảm bảo cân đối chi; tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn hơn 410.624 tỷ đồng, đạt 116,4% dự toán, tăng 23% so với năm 2022. Tổng chi ngân sách địa phương 100.528 tỷ đồng, đạt 95,7% dự toán đầu năm, tăng 8,2% so với năm 2022.

Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn đạt và vượt dự toán, lũy kế giai đoạn 2016-2020 đạt gần 1,2 triệu tỷ đồng, gấp 1,64 lần giai đoạn 2011-2015, tăng trung bình 11,8%/năm, bảo đảm cân đối chi thường xuyên và ưu tiên tập trung cho đầu tư phát triển. Cơ cấu thu chuyển dịch tích cực, tỷ trọng thu nội địa và các khoản thu

bền vững từ sản xuất, kinh doanh tăng; các khoản thu về tài nguyên, đất đai giảm dần. Năm 2023, tổng thu ngân sách nhà nước qua Kho bạc nhà nước Hà Nội đạt 409.466 tỷ đồng, vượt 16,02% dự toán giao.

Năm 2023, khu vực dịch vụ chiếm tỉ trọng lớn trong nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng khá. Các hoạt động kinh doanh, du lịch, nhà hàng, khách sạn, vận tải, văn hóa, thông tin... đóng góp nhiều vào tăng trưởng chung của Thành phố. Tổng mức bán lẻ và doanh thu tiêu dùng năm 2023 tăng 9,9% so với năm trước. Một số ngành dịch vụ tăng trưởng cao so với năm trước: Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ (bao gồm du lịch, lữ hành) tăng 16,33%; bán buôn, bán lẻ tăng 10,48%; tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,77%; hoạt động chuyên môn khoa học, công nghệ tăng 6,30%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 6,04%.

Sản xuất công nghiệp và xây dựng duy trì mức tăng trưởng, tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong tăng trưởng kinh tế. Ngành công nghiệp năm 2023 chịu ảnh hưởng tiêu cực khi hầu hết các thị trường xuất, nhập khẩu lớn của Hà Nội giảm sút đã tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất, xuất khẩu của các doanh nghiệp. Chỉ số sản xuất công nghiệp năm 2023 tăng 3,0% so với năm 2022, trong đó: Cung cấp nước và xử lý rác, nước thải tăng 5,8%; sản xuất và phân phối điện tăng 7,0%. Một số ngành chế biến, chế tạo tăng cao so với cùng kỳ.

Hoạt động xây dựng trong năm 2023, cùng với công tác thu hút đầu tư; ngay từ đầu năm, Thành phố đã yêu cầu, đôn đốc các chủ đầu tư, các đơn vị thi công tăng cường nguồn lực, khẩn trương thi công các dự án trọng điểm, góp phần đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công. Tại các doanh nghiệp và hộ dân cư trên địa bàn, việc cải tạo, xây mới nhà xưởng, công trình để ở cũng được khẩn trương thực hiện trong những tháng cuối năm. Tính chung cả năm 2023, vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn đạt 496,5 nghìn tỷ đồng, tăng 9,3% so với năm 2022. Trong đó: Vốn Nhà nước 177,1 nghìn tỷ đồng, tăng 8,3%; vốn ngoài nhà nước đạt 286,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,7%; đầu tư từ nước ngoài đạt 32,5 nghìn tỷ đồng, tăng 10,2%.

Sản xuất nông nghiệp trong năm có nhiều giải pháp hiệu quả, làm tốt công tác chuyển đổi cơ cấu cây trồng, năng suất lúa và giá trị cây ăn quả đạt khá. Diện tích trồng cây lâu năm đạt 23,8 nghìn ha, tăng 1,0% so với năm trước, cơ cấu tiếp

tục có sự chuyển dịch theo hướng chuyên canh, tăng diện tích cây ăn quả đặc sản (như cam Canh, bưởi Diễn, nhãn, vải, ổi...), cây cảnh có giá trị cao phù hợp với điều kiện canh tác trên địa bàn. Chăn nuôi phát triển ổn định, dịch bệnh được kiểm soát, sản lượng thịt xuất chuồng tăng so với năm trước, bảo đảm nguồn cung lương thực, thực phẩm và an sinh xã hội. Ngành thủy sản duy trì tăng trưởng ổn định, tổng sản lượng thủy sản cả năm đạt 127,6 nghìn tấn, tăng 3,4% so với năm 2022.

4.1.2.2. Vấn đề xã hội

*** Dân số và giải quyết việc làm**

Dân số trung bình năm 2023 là 8.587,1 nghìn người, tăng 1,8% so với năm 2022, trong đó dân số khu vực thành thị chiếm 49,1%; khu vực nông thôn chiếm 50,9%. Chia theo giới tính, dân số nam chiếm 49,7%; dân số nữ chiếm 50,3%. Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 4.015 nghìn người, chiếm 47,8% dân số toàn Thành phố; tỷ lệ lao động đã qua đào tạo đạt 73,2% (thành thị đạt 84,7% và nông thôn đạt 63,9%), cao hơn 1,0 điểm % so với năm 2022.

Thị trường lao động việc làm có chuyển biến tích cực; trong năm 2023, Thành phố đã đáp ứng việc làm đối với 214,3 nghìn lao động, đạt 132,2% kế hoạch giao trong năm, tăng 5,6% so với năm 2022.

*** An sinh xã hội**

Năm 2023, Thành phố và các cấp, các ngành thực hiện tốt chính sách xã hội đối với người có công; kịp thời thăm hỏi, hỗ trợ người gặp khó khăn đột xuất. Công tác giảm nghèo, nâng cao chất lượng cuộc sống nhân dân Thủ đô tiếp tục được quan tâm chú trọng.

*** Giáo dục và đào tạo**

Giáo dục và đào tạo chú trọng đổi mới căn bản, toàn diện, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Hà Nội tiếp tục giữ vững vị trí lá cờ đầu toàn quốc về các tiêu chí: Quy mô giáo dục, chất lượng giáo dục mũi nhọn, số học sinh đạt giải cao trong các kỳ thi học sinh giỏi quốc gia và quốc tế. Hạ tầng giáo dục và cơ sở vật chất phục vụ dạy và học được tập trung đầu tư, trang bị khá đồng bộ, hiện đại. Đầu tư xây dựng trường công lập đủ điều kiện đạt chuẩn quốc gia được quan tâm đẩy mạnh. Đến nay, tỷ lệ trường công lập đạt chuẩn quốc gia là 74,2%.

4.1.3. Hiện trạng sử dụng đất

Theo số liệu thống kê đến cuối năm 2023, tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố Hà Nội là 335.984 ha, bao gồm:

+ Đất nông nghiệp: 196.626 ha, chiếm 58,52% diện tích tự nhiên, trong đó chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp (chiếm đến 46,04%).

+ Đất phi nông nghiệp: 136.730 ha, chiếm 40,70% diện tích tự nhiên.

+ Đất chưa sử dụng còn 2.628ha, chiếm 0,78% diện tích tự nhiên.

Bảng 4.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hà Nội năm 2023

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)		335.984	100,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	196.626	58,52
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	154.691	46,04
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	125.364	37,31
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	99.830	29,71
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	25.534	7,60
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	29.327	8,73
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	20.324	6,05
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	6.087	1,81
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	3.942	1,17
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	10.295	3,06
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	14.911	4,44
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	6.700	1,99
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	136.730	40,70
2.1	Đất ở	OCT	39.958	11,89
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	28.766	8,56
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	11.192	3,33
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	69.204	20,60
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	625	0,19

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	7.307	2,17
2.2.3	Đất an ninh	CAN	515	0,15
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	8.045	2,39
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	10.225	3,04
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	42.488	12,65
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	805	0,24
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	718	0,21
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	3.373	1,00
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	15.018	4,47
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	7.365	2,19
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	289	0,09
3	Đất chưa sử dụng	CSD	2.628	0,78
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	2.309	0,69
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	56	0,02
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	264	0,08

Nguồn: [7]

4.1.4. Thực trạng quản lý, sử dụng đất

Quản lý đất đai của Hà Nội đã đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các đơn vị, tổ chức kinh tế, đất ở cho nhân dân trên địa bàn.

- Tác động đến phát triển kinh tế

Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất để phục vụ phát triển kinh tế, phát triển đô thị, phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu du lịch, thương mại. Các chính sách thu hút và ưu đãi đầu tư phù hợp cùng với việc bố trí sử dụng đất sản xuất kinh doanh hợp lý, thuận lợi đã đem lại cho Thành phố mức tăng trưởng kinh tế tương đối cao, ổn định, hiệu quả và bền vững.

Bố trí đủ quỹ đất xây dựng các khu, cụm công nghiệp góp phần quan trọng thúc đẩy phát triển sản xuất. Tốc độ tăng trưởng của ngành công nghiệp ở mức khá cao, Ngành công nghiệp chế biến và công nghiệp khu vực ngoài nhà nước có tốc độ tăng cao nhất.

Thành phố đã phê duyệt Đề án phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội nhằm thực hiện đồng bộ các giải pháp để phát triển công nghiệp trong những năm tiếp theo. Ngành công nghiệp đóng vai trò lớn và quan trọng trong tổng thể sản xuất của Thành phố.

Với chính sách khuyến khích hợp lý trong sản xuất nông nghiệp đã tạo lập những vùng sản xuất tập trung, chuyên canh (sản xuất rau, thủy sản, trồng hoa...) và đồng bộ hạ tầng cơ sở về thủy lợi, giao thông trên đồng ruộng và kết nối chung.

Các dự án lĩnh vực công nghiệp, thương mại, dịch vụ được thực hiện hoàn thành đã khớp nối các khu công nghiệp với các trục giao thông, phát huy hiệu quả đầu tư, giải quyết khâu then chốt về hạ tầng đối với các khu công nghiệp.

Giao đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản phù hợp cùng với các chính sách đẩy mạnh sản xuất hàng hóa đã làm cho người dân năng động hơn, bố trí cơ cấu cây trồng vật nuôi hợp lý góp phần nâng cao giá trị sản xuất trên đơn vị diện tích đất sản xuất nông nghiệp.

Hệ thống giao thông được đầu tư nâng cấp, mở rộng tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế của Thủ đô.

Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích kinh tế làm tăng quỹ đất phục vụ sản xuất, không để hoang hóa đất đai, tăng diện tích rừng.

- Tác động về xã hội

Phát triển hệ thống trường công lập đạt chuẩn quốc gia, đây được coi là một trong những điều kiện quan trọng để nâng cao chất lượng giáo dục.

Xây dựng mới các bệnh viện, cơ sở y tế, đồng thời mở rộng, cải tạo sửa chữa các cơ sở hiện có tăng cường năng lực phục vụ, chăm sóc sức khỏe nhân dân.

Các công trình, cơ sở vật chất về văn hóa, thể thao (khu vui chơi, nhà văn hóa, sân vận động...) được hoàn thiện trên cơ sở mô hình xây dựng nông thôn mới góp phần quan trọng nâng cao đời sống tinh thần của nhân dân.

Xây dựng các khu đô thị mới, xây dựng các nhà chung cư cao tầng, cải tạo nhà ở làm thay đổi bộ mặt đô thị, giải quyết nhu cầu về nhà ở, từng bước cải thiện đời sống nhân dân.

- Tác động đến môi trường

Khai thác nguồn tài nguyên đất đai một cách triệt để hơn cho mục đích kinh tế để có lợi nhuận, hiệu quả cao có thể gây ra những tác động không mong muốn tới môi trường.

Hoạt động sản xuất nông nghiệp cũng có nhiều tác động gây ô nhiễm môi trường, đặc biệt là việc lạm dụng hóa chất (phân bón, thuốc trừ sâu,...) là nguyên nhân làm giảm số lượng của nhiều loại vi sinh vật có ích, làm giảm đa dạng sinh học. Thiếu cơ sở xử lý nước thải và rác thải tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề, khu dân cư gây ô nhiễm môi trường, làm nguồn nước trong các ao hồ, sông ngòi bị ô nhiễm ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống và sinh hoạt của người dân.

Các khu dân cư nông thôn chưa được quy hoạch, cải tạo, cơ sở hạ tầng còn thiếu cùng với tập quán sinh hoạt, các hoạt động sản xuất làng nghề trong khu dân cư là nguyên nhân gây ô nhiễm ngày càng nghiêm trọng hơn.

4.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, thực trạng quản lý, sử dụng đất

Hà Nội, một đô thị đặc biệt với lịch sử phát triển lâu đời, đóng vai trò chiến lược trong phát triển vùng Đồng bằng Sông Hồng và cả nước. Với quy mô ngày càng mở rộng và cấu trúc không gian đa dạng, Hà Nội đang hướng tới mục tiêu trở thành một đô thị thông minh, hiện đại và bền vững. Từ các đặc điểm trên, các yếu tố này cung cấp nền tảng để đánh giá thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất.

4.1.5.1. Lợi thế

Với vị trí chiến lược, Hà Nội có lợi thế về kinh tế và giao thông, hỗ trợ phân bổ đất đai hiệu quả cho các khu vực kinh tế trọng điểm, như đất công nghiệp và đất xây dựng hạ tầng. Điều này cũng tạo điều kiện phát triển các khu đô thị mới và hành lang giao thông, tăng cường kết nối giữa đô thị và nông thôn; Tài nguyên đa dạng (đất nông nghiệp, nguồn nước, rừng, di sản văn hóa) hỗ trợ phát triển bền

vững và du lịch, cho phép Hà Nội quy hoạch các khu vực chuyên biệt, như bảo tồn đất nông nghiệp ở ngoại thành, phát triển đất du lịch quanh các di sản và đất sinh thái ở khu vực có rừng. Điều này hỗ trợ phát triển bền vững và bảo vệ môi trường; Tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ và lực lượng lao động có trình độ tạo nền tảng cho quản lý hiệu quả, tạo nguồn lực tài chính để đầu tư vào quản lý đất đai, như ứng dụng công nghệ hiện đại. Lực lượng lao động có trình độ hỗ trợ cải thiện năng lực quản lý, đặc biệt trong các khâu lập quy hoạch và giám sát thực hiện; Di sản văn hóa phong phú, hỗ trợ phát triển du lịch và bảo tồn văn hóa, đây là cơ sở để quy hoạch các khu vực bảo tồn và phát triển du lịch. Điều này không chỉ bảo vệ giá trị văn hóa mà còn tạo nguồn thu để đầu tư ngược lại vào quản lý đất đai.

Thực trạng phát triển của Hà Nội tiếp tục chuyển biến tích cực, đạt được những kết quả toàn diện và nổi bật, kinh tế duy trì tăng trưởng ở mức khá, đạt kế hoạch và tăng trưởng cao hơn năm trước; giá cả thị trường ổn định, lạm phát được kiểm soát; an sinh xã hội được đảm bảo; công tác quy hoạch tiếp tục được đẩy mạnh; quản lý đô thị, đất đai, tài nguyên tiếp tục được quan tâm; hạ tầng đô thị và nông thôn tiếp tục được ưu tiên đầu tư.

4.1.5.2. Hạn chế

Ô nhiễm không khí và nước nghiêm trọng ảnh hưởng đến sức khỏe và môi trường, cũng như chất lượng đất đai và nguồn nước, gây khó khăn trong quy hoạch đất nông nghiệp và đất ở. Điều này đòi hỏi quy hoạch phải tích hợp các biện pháp xử lý môi trường, nhưng hiện tại còn thiếu đồng bộ; Hiệu quả quản lý đất đai thấp, với vi phạm phổ biến (lấn chiếm, sử dụng sai mục đích). Sự yếu kém dẫn đến quy hoạch không được thực thi đúng, gây xung đột lợi ích và giảm hiệu quả sử dụng đất, có thể làm tăng chi phí và giảm lòng tin của người dân; Bất bình đẳng giữa đô thị và nông thôn gây khó khăn trong phân bổ đất đai đồng đều, với khu vực đô thị được ưu tiên phát triển hơn, trong khi đất nông thôn bị bỏ hoang hoặc sử dụng không hiệu quả. Điều này đòi hỏi quy hoạch phải chú trọng hơn đến phát triển nông thôn, nhưng hiện tại vẫn còn hạn chế; Thiếu dữ liệu và nghiên cứu toàn diện, đặc biệt ở khu vực nông thôn, dẫn đến quy hoạch không chính xác, đặc biệt trong dự báo nhu cầu đất đai và tác động môi trường.

Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng xã hội vẫn thiếu sự đồng nhất, còn nhiều bất cập; Tình trạng ùn tắc giao thông, ngập úng cục bộ tuy có giảm nhưng vẫn là vấn đề bức xúc. Mạng lưới cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường chưa đạt yêu cầu. Phân bố mạng lưới trường học, cơ sở y tế chưa hợp lý. Quỹ đất dành cho các công trình công cộng theo quy hoạch bị lấn chiếm nên khi triển khai đầu tư theo quy hoạch, chi phí bồi thường rất lớn.

4.1.5.3. Cơ hội

Nghị quyết 18-NQ/TW năm 2022 nhấn mạnh cải cách quản lý đất đai, tăng cường minh bạch và hiệu quả sử dụng đất. Chính sách này đặt mục tiêu hoàn thiện khung pháp lý, cung cấp cơ hội để Hà Nội rà soát và cập nhật các văn bản pháp luật địa phương, đảm bảo đồng bộ với chiến lược quốc gia. Điều này cũng hỗ trợ cải thiện năng lực quản lý và giảm vi phạm đất đai; Áp dụng công nghệ hiện đại để nâng cao hiệu quả quản lý, lập bản đồ quy hoạch chi tiết, giám sát đất đai ở các khu vực đất công, đất nông nghiệp và cải thiện khả năng dự báo nhu cầu đất đai, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa nhanh; Đẩy mạnh du lịch dựa trên nền tảng văn hóa, tiềm năng du lịch tạo cơ hội quy hoạch các khu vực phục vụ du lịch, đồng thời thúc đẩy bảo tồn di sản. Nguồn thu từ du lịch có thể được tái đầu tư để cải thiện quản lý đất đai và hạ tầng đô thị.

Quá trình tham gia hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng và những xu thế tích cực trên thế giới tạo điều kiện thuận lợi để Hà Nội tiếp tục phát huy nội lực, tranh thủ ngoại lực về nguồn vốn, công nghệ mới, kinh nghiệm quản lý, mở rộng thị trường để phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa Thủ đô. Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được thông qua tạo nhiều thuận lợi để phát triển.

4.1.5.4. Thách thức

Biến đổi khí hậu gây rủi ro thiên tai ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp và hạ tầng, làm tăng rủi ro trong quy hoạch đất nông nghiệp và đất ở, đòi hỏi Hà Nội phải tích hợp các biện pháp chống chịu thiên tai (như xây dựng hệ thống thoát nước, đê điều) vào quy hoạch, nhưng hiện tại vẫn chưa đáp ứng đầy đủ; Áp lực dân số và đô thị hóa nhanh làm tăng nhu cầu đất ở và đất công nghiệp, nhưng quỹ đất hạn chế, khiến việc phân bổ đất trở nên khó khăn. Điều này dẫn đến tình trạng đầu cơ đất đai

và vi phạm đất đai, đòi hỏi quy hoạch phải dự báo chính xác hơn; Biến động kinh tế toàn cầu ảnh hưởng đến đầu tư và phát triển, làm giảm ngân sách cho các dự án quy hoạch, gây chậm trễ trong triển khai và lãng phí tài nguyên đất đai; Năng lực cán bộ cấp xã, đặc biệt trong quản lý đất đai, còn hạn chế, với nhiều cán bộ thiếu chuyên môn và kỹ năng. Điều này dẫn đến thực thi pháp luật yếu kém, như không kiểm soát được vi phạm đất đai, làm giảm hiệu quả thực thi quy hoạch, đặc biệt ở khâu giám sát và xử lý vi phạm.

Thách thức về quản lý một đô thị với diện tích rất lớn, dân số nông nghiệp, nông thôn còn nhiều, tỷ lệ hộ nghèo vẫn còn cao ở một số địa bàn, có sự chênh lệch khá lớn về phát triển giữa khu vực nội thành và các huyện ngoại thành thuộc tỉnh Hà Tây trước đây cả về thu nhập, trình độ dân trí, cán bộ, cơ sở vật chất - kỹ thuật. Mâu thuẫn giữa yêu cầu phát triển nhanh với đòi hỏi bền vững, bảo vệ môi trường, lưu giữ bản sắc dân tộc, hạn chế nảy sinh các vấn đề xã hội (thất nghiệp, phân hóa giàu nghèo, tệ nạn xã hội...), đang là những thách thức lớn Hà Nội cần đầu tư giải quyết.

4.2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011 - 2020

Định hướng quy hoạch đất đai của Hà Nội trong giai đoạn 2011-2020 được xây dựng dựa trên Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Đây là giai đoạn quan trọng nhằm định hình sự phát triển bền vững của thành phố, tập trung vào các mục tiêu phát triển đô thị, bảo vệ môi trường và hỗ trợ kinh tế - xã hội, bao gồm (1) Phát triển đô thị đa trung tâm: Hà Nội được quy hoạch theo mô hình đô thị trung tâm kết hợp với các đô thị vệ tinh như Hòa Lạc, Sơn Tây, Xuân Mai. Mục tiêu là giảm tải áp lực dân cư và hạ tầng cho khu vực nội đô, đồng thời phân bổ lại các nguồn lực một cách hợp lý hơn. (2) Bảo tồn giá trị di sản văn hóa: Quy hoạch nhấn mạnh việc bảo vệ các khu vực lịch sử như phố cổ, phố cũ và các di tích văn hóa, đồng thời phát triển các khu đô thị mới để giảm áp lực dân số lên các khu vực này. (3) Phát triển hệ thống giao thông công cộng: Định hướng xây dựng các tuyến đường sắt đô thị, hệ thống xe buýt nhanh và các tuyến đường vành đai nhằm cải thiện kết nối, giảm ùn tắc giao thông và hỗ trợ phát triển

đô thị. (4) Tăng cường không gian xanh: Quy hoạch đề ra việc phát triển các hành lang xanh, công viên, hồ điều hòa để cải thiện chất lượng môi trường và nâng cao chất lượng sống của người dân.

Mục tiêu quản lý quy hoạch sử dụng đất nhằm sử dụng hiệu quả, bền vững đất đai theo định hướng phát triển chung của Hà Nội, bao gồm: Kiểm soát dân số khu vực nội đô, di dời các cơ sở công nghiệp, trường đại học và bệnh viện ra ngoại thành; Tăng diện tích đất giao thông và không gian công cộng, tăng diện tích cây xanh, công viên để cải thiện môi trường sống; Phát triển đô thị vệ tinh với cơ sở hạ tầng đồng bộ, nhằm thu hút dân cư từ khu vực trung tâm và giảm tải cho nội đô; Bảo vệ đất nông nghiệp và không gian xanh để bảo vệ môi trường và cân bằng hệ sinh thái.

4.2.1. Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

4.2.1.1. Hệ thống văn bản

Hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất gồm các văn bản quy phạm pháp luật quy định trình tự, thủ tục, thẩm quyền triển khai lập, thực hiện, thanh tra, kiểm tra về quy hoạch sử dụng đất và các văn bản hành chính là các văn bản chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện liên quan đến việc lập, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Trên địa bàn thành phố Hà Nội, quản lý quy hoạch sử dụng đất được triển khai theo các văn bản gồm Nghị quyết của Chính phủ; Quyết định, văn bản chỉ đạo của UBND thành phố; Văn bản tổ chức thực hiện của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

*** Về lập và phê duyệt quy hoạch**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; Thông tư số 19/2009/TT-BTNMT ngày 22/11/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường “quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”; Văn bản của Tổng cục quản lý đất đai “về việc hướng dẫn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”;

Theo Tờ trình của UBND Thành phố, ngày 09/01/2013, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 06/NQ-CP “phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội”;

Căn cứ nội dung Nghị quyết, ngày 31/01/2013, UBND thành phố ban hành: (1) Kế hoạch số 23/KH-UBND “về thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015)”; (2) Quyết định số 632/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 “về việc thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, cấp xã (thuộc khu vực phát triển đô thị) thành phố Hà Nội”; (3) Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 “về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội”.

Từ căn cứ pháp lý trên và căn cứ Nghị Quyết số 11/NQ-TW ngày 06/11/2012 của Bộ Chính trị “về phương hướng nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2011 - 2020”; Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ “về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030”; Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ “về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050”; UBND cấp huyện đã tổ chức triển khai và hoàn thành lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) cấp huyện và trình UBND thành phố phê duyệt. Toàn bộ 30 quận, huyện, thị xã đã được xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015).

*** Về điều chỉnh quy hoạch**

Thực hiện Luật Đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 “quy định việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”.

Theo Tờ trình của UBND Thành phố, Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết số 12/2015/NQ-HĐND ngày 02/12/2015 “thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội”.

Sau khi thành phố Hà Nội tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-

2020) theo ý kiến thẩm định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ngày 25/5/2018 Chính phủ đã có Nghị quyết số 65/NQ-CP “phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội”.

Thực hiện Nghị quyết của Chính phủ, UBND thành phố Hà Nội đã tổ chức thực hiện thông qua các văn bản: (1) Quyết định số 3576/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 “thành lập Hội đồng thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện”; (2) Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 “phân bổ chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) thành phố Hà Nội cho từng đơn vị hành chính cấp huyện trên địa bàn thành phố”.

UBND cấp huyện đã hoàn thiện việc lập và trình UBND thành phố Hà Nội ban hành các Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện theo quy định.

4.2.1.2. Đánh giá chất lượng văn bản

Nhằm đánh giá chính xác tình hình quản lý của thành phố Hà Nội, đề tài thực hiện đánh giá, phân tích chất lượng văn bản liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thông qua điều tra các cán bộ làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước. Đây là những đối tượng chịu trách nhiệm vừa tham mưu vừa thi hành các văn bản, đưa ra được các đánh giá đúng nhất về các văn bản được ban hành.

Kết quả điều tra được nêu tại Bảng 4.2.

Bảng 4.2. Kết quả đánh giá chất lượng văn bản về quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

TT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Tính công khai của chính sách và văn bản pháp luật	80	100,00
1.1	Được công khai trên cổng thông tin điện tử của thành phố và cơ quan quản lý	74	92,50
1.2	Chỉ được niêm yết công khai tại các trụ sở cơ quan	0	0,00

TT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
	quản lý		
1.3	Chỉ công khai trên phương tiện thông tin đại chúng	6	7,50
1.4	Không công khai	0	0,00
2	Thời điểm ban hành chính sách, văn bản pháp luật	80	100,00
2.1	Ban hành sớm hơn so với tiến độ	31	38,75
2.2	Ban hành đúng với tiến độ	44	55,00
2.3	Ban hành muộn hơn so với tiến độ	5	6,25
3	Số lượng các văn bản pháp luật	80	100
3.1	Số lượng văn bản đảm bảo quy trình thực hiện	66	82,50
3.2	Số lượng văn bản đảm bảo một phần quy trình thực hiện	14	17,50
3.3	Số lượng văn bản không đảm bảo quy trình thực hiện	0	0
4	Sự thống nhất của các văn bản pháp luật	80	100,00
4.1	Đảm bảo sự thống nhất	61	76,25
4.2	Chỉ thống nhất một phần	16	20,00
4.3	Không thống nhất	3	3,75

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

Theo kết quả điều tra tính công khai của chính sách và văn bản hướng dẫn tại thành phố Hà Nội, đa số các cán bộ cho rằng các chính sách, văn bản pháp luật được công khai trên phương tiện thông tin đại chúng bao gồm cổng thông tin điện tử của thành phố và cơ quan quản lý (chiếm 92,5%). Điều này là phù hợp với quy định pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên, theo kết quả đánh giá, 7,5% cán bộ cho rằng văn bản chỉ được đăng trên công báo cấp tỉnh. Tỷ lệ này không nhiều nhưng cũng phản ánh thực trạng một số loại văn bản quy phạm

pháp luật của cơ quan ở trung ương không niêm yết tại các trụ sở của các cơ quan cấp huyện hoặc đơn vị sự nghiệp cấp 2.

Về thời điểm ban hành chính sách, có 55% ý kiến cho rằng các chính sách, văn bản pháp luật được ban hành là đúng với tiến độ quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất; 38,75% ý kiến cho rằng các văn bản được ban hành sớm hơn so với tiến độ thực hiện. Việc ban hành kịp thời các văn bản sẽ giúp cho công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất được thuận lợi, đem lại hiệu quả. Trong quá trình quản lý, còn phát sinh vấn đề cần xử lý, sửa đổi, hoàn thiện chính sách, quy định của pháp luật, tháo gỡ vướng mắc về thể chế. Đối với việc ban hành văn bản quản lý của thành phố Hà Nội còn phụ thuộc nhiều vào các cơ quan cấp trên là Chính phủ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở trung ương. Vì vậy, vẫn còn tỷ lệ các văn bản ban hành chưa đúng tiến độ để làm cơ sở quản lý quy hoạch sử dụng đất, chiếm 6,25%.

Về số lượng các văn bản được ban hành: có 82,50% cán bộ cho rằng số lượng văn bản đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Trong giai đoạn 2011 - 2020 và kể từ khi có Hiến pháp 2013, các cơ quan chức năng đã tập trung thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, nâng cao chất lượng các văn bản quy phạm pháp luật, nhiều văn bản được sửa đổi, bổ sung một cách toàn diện để phù hợp với tình hình mới. Mặc dù số lượng văn bản ban hành được đảm bảo, sự thống nhất của các văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất còn có sự hạn chế, 20% cán bộ cho rằng giữa các văn bản ban hành chỉ thống nhất một phần. Thực tế, các văn bản pháp luật khi ban hành còn có sự chồng chéo do có nhiều cơ quan ban hành và nhiều văn bản luật ban hành có liên quan như Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở.

Có thể thấy tính công khai được xem là yếu tố quan trọng để đảm bảo sự đóng góp của người dân và minh bạch trong quản lý. Tại Hà Nội, các văn bản quy hoạch đã được công khai như quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch sử dụng đất, tuy nhiên cần nhiều hơn sự tham vấn từ cộng đồng thông qua các kênh truyền thông đa dạng (trực tuyến và trực tiếp) để tăng cường tiếp cận từ người dân.

Ngoài ra, theo báo cáo của Ngân hàng thế giới 2015 [109], tỷ lệ người dân tiếp cận được quy hoạch không cao, cho thấy khoảng cách trong việc tiếp cận thông tin. Nghiên cứu này cũng chỉ ra rằng các kênh truyền thông trực tuyến chính thức đạt hiệu quả cao hơn so với kênh trực tiếp, nhưng vẫn chưa đủ để đảm bảo sự tham gia rộng rãi, đặc biệt ở khu vực nông thôn.

Theo kết quả nghiên cứu tại báo cáo “Kiểm soát của Nhà nước so với thị trường đất hỗn hợp: Quy hoạch và phát triển đô thị tại Hà Nội, Việt Nam trong thời kỳ chuyển đổi”, sự đóng góp của cộng đồng thường bị hạn chế do thiếu kênh truyền thông hiệu quả, bên cạnh đó sự không nhất quán giữa các văn bản pháp lý dẫn đến phát sinh nhiều trường hợp vi phạm đất đai không được xử lý kịp thời, phản ánh hiệu lực pháp luật yếu. [94]

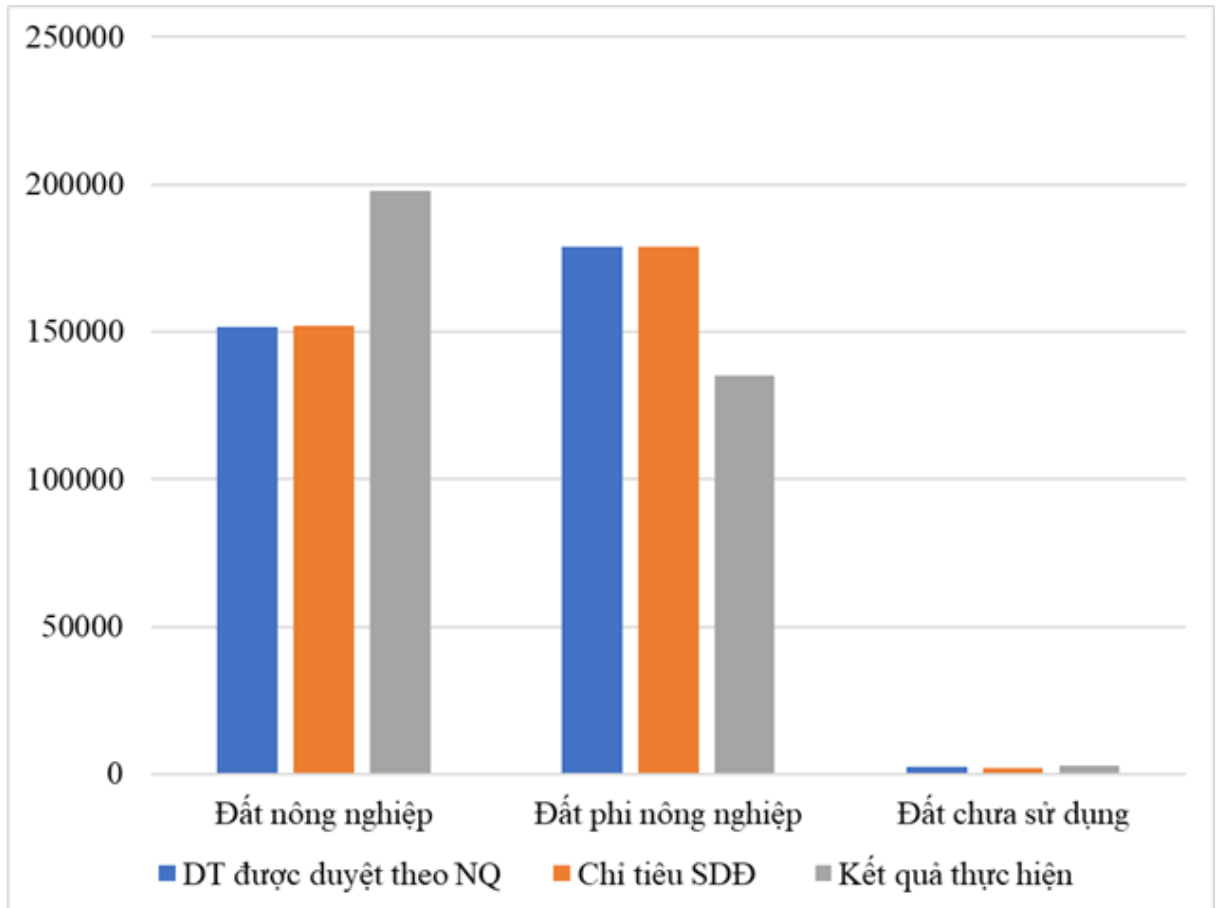
Thời điểm ban hành văn bản pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị nhanh chóng của Thủ đô. Các văn bản cập nhật nếu bị chậm trễ, sẽ gây ra việc xây dựng không phép, tạo khó khăn trong quản lý và làm giảm hiệu quả quy hoạch. Số lượng văn bản tuy đảm bảo quy trình thực hiện nhưng vẫn có sự chông chéo làm giảm hiệu quả triển khai. Sự thiếu thống nhất giữa các văn bản có thể dẫn tới vấn đề về pháp lý, gây chậm trễ khi triển khai dự án.

4.2.2. Tổ chức các hoạt động quy hoạch từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Thực hiện tốt công tác lập quy hoạch sử dụng đất đã góp phần đưa công tác quản lý và sử dụng đất ngày càng chặt chẽ, hiệu quả, đáp ứng đủ quỹ đất cho nhu cầu phát triển của các ngành. Việc lập quy hoạch đã được triển khai thực hiện theo đúng quy định và đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ. Tuy nhiên, thực hiện còn gặp khó khăn như chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu về tiến độ, chưa thực sự đảm bảo tính đồng bộ ở các cấp, các địa phương nên hiệu quả khai thác và thực hiện chưa cao. Theo phạm vi nghiên cứu, nhằm đánh giá công tác quản lý, đề tài tập trung phân tích kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 của thành phố Hà Nội từ khi quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2.2.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020

** Kết quả thực hiện quy hoạch theo chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020*



Hình 4.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của các nhóm đất chính giai đoạn 2011 - 2020

Nguồn: [76]

Thực hiện Nghị quyết 06/NQ-CP của Chính phủ, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 01/2/2013 phân bổ chỉ tiêu đến năm 2020 của Hà Nội.

So sánh với hiện trạng sử dụng đất năm 2020 (Phụ lục 7), kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Đất nông nghiệp: Tính đến năm 2020 theo phân bổ (tại Quyết định 695/QĐ-UBND) là 152.242 ha; kết quả đến cuối năm 2020 là 198.004 ha; Diện tích

đất trồng lúa đến 31/12/2020 là 100.899,98 ha, cao hơn 9,53% so với chỉ tiêu phân bổ. Trong đó, diện tích đất chuyên trồng lúa cũng cao hơn 2,43% so với chỉ tiêu phân bổ. Tổng diện tích ba loại rừng đến năm 2020 có 20.307,87 ha, thấp hơn 6.399,06 ha so với diện tích phân bổ. Diện tích đất rừng giảm một phần do chuyển sang sử dụng cho các mục đích khác. Trong nội bộ, đất rừng sản xuất cao hơn (bằng 137%) so với diện tích phân bổ, nhưng diện tích rừng đặc dụng và phòng hộ thì thấp hơn; nguyên nhân do điều chỉnh, quy hoạch lại diện tích ba loại rừng.

- Đất phi nông nghiệp: Tính đến năm 2020 có 135.286,60 ha, thấp hơn chỉ tiêu phân bổ (đạt 75,65%). Trong đó, đất khu, cụm công nghiệp có diện tích đến năm 2020 đều không đạt chỉ tiêu phân bổ; Đạt tỷ lệ cao nhất là đất an ninh với 62,45%; tỷ lệ thấp nhất là đất cụm công nghiệp với 25,63%. Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã đến năm 2020 có 46.665,2 ha, đạt 70,07% so với diện tích phân bổ. Trong đó, đất dành cho thể dục thể thao đạt tỷ lệ cao nhất với 91,72%.

- Đến năm 2020, đất chưa sử dụng còn 2.692,8 ha cao hơn 881,8 ha so với chỉ tiêu phân bổ.

Diện tích nhóm đất chưa sử dụng còn cao so với chỉ tiêu đề ra cho thấy phương án phân bổ đất đai còn chưa phù hợp.

**** Chỉ tiêu sử dụng đất còn lại***

Chỉ tiêu sử dụng đất còn lại là phần chỉ tiêu được phân bổ còn lại sau khi trừ đi phần diện tích là kết quả thực hiện theo dự án.

Thực hiện Nghị quyết số 65/NQ-CP phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Hà Nội, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 phân bổ chỉ tiêu điều chỉnh đến năm 2020 cho từng đơn vị hành chính cấp huyện trên địa bàn thành phố. UBND cấp huyện đã hoàn thiện việc lập, thẩm định và trình UBND thành phố Hà Nội ban hành các quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện theo quy định, kết quả có 18/30 quận, huyện, thị xã được xét duyệt điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với nhu cầu sử dụng đất từng địa phương.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phê duyệt theo Nghị

quyết số 65/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ như sau:

- Đất nông nghiệp: giảm 36.123 ha, đã thực hiện giảm 6.114 ha, chỉ tiêu còn lại được giảm 30.009 ha. Đối với đất lúa được phê duyệt giảm 22.660 ha, đã thực hiện giảm 10.390 ha, chỉ tiêu còn lại được giảm 12.270 ha. Riêng với đất chuyên trồng lúa nước chỉ tiêu còn lại được giảm 1.617 ha.

- Đất phi nông nghiệp: được phê duyệt tăng 43.643 ha, đã thực hiện tăng 7.469 ha, chỉ tiêu còn lại được tăng 36.175 ha.

- Đất chưa sử dụng được phê duyệt giảm 7.520 ha, đã thực hiện giảm 1.354 ha, chỉ tiêu còn lại cần giảm tiếp 6.166 ha.

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện: Đến hết năm 2020, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với tổng diện tích khoảng 6.501,6 ha.

Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sang phi nông nghiệp chưa hoàn thành chỉ tiêu. Chuyển diện tích sang đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ thấp do:

- Thời kỳ đầu nhiều dự án triển khai chậm, phải tạm dừng do thực hiện quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, các dự án phải điều chỉnh quy hoạch theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết;

- Nhiều chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến cao hơn so với thực tế, việc dự báo, nhận định và đánh giá nhu cầu sử dụng đất chưa phù hợp và bám sát thực tế;

- Trong thời kỳ 2011 - 2015, Hà Nội đang quyết liệt chỉ đạo thực hiện Chương trình 02-CTr/TU của Thành ủy về “Phát triển nông nghiệp, xây dựng nông thôn mới, từng bước nâng cao đời sống nông dân giai đoạn 2011 - 2015”, do đó UBND cấp huyện đã đề xuất nhiều công trình, dự án đất chợ, giáo dục, y tế, văn hóa xã hội để đáp ứng các tiêu chí xây dựng nông thôn mới. Tuy nhiên, do chưa được cân đối nguồn vốn hợp lý, kết quả chưa đạt được như mong muốn.

Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp; trong đó, đất trồng lúa chuyển sang đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản với diện tích khá lớn, do thực hiện chủ trương chuyển diện tích đất trồng lúa kém hiệu quả sang mục đích sản

xuất khác đem lại hiệu quả cao hơn, nhiều hộ gia đình thực hiện chuyển đổi diện tích trồng một vụ lúa bắp bênh sang nuôi trồng thủy sản (với các khu ruộng trũng), nhất là sau khi thực hiện dồn điền, đổi thửa.

Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở đạt chỉ tiêu cao hơn so với phân bổ là do đất của hợp tác xã quản lý, đất cơ sở sản xuất, nhà máy, đất công trình sự nghiệp... không phù hợp quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nên phải thực hiện di dời và chuyển mục đích sử dụng đất.

Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 8.

Qua nghiên cứu các tài liệu thứ cấp, báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội [55], từ năm 2021 đến năm 2023, quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục quan tâm, triển khai đồng bộ, kết quả như sau: UBND thành phố Hà Nội đã ban hành các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất với tổng diện tích khoảng 730,9 ha. Trong giai đoạn 2011 - 2023, UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khoảng 7.232,5 ha.

Tính đến hết năm 2023 theo thống kê sử dụng đất của cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở trung ương (Bảng 4.1), diện tích đất đai của thành phố Hà Nội đã có biến động so với năm 2020: Đất nông nghiệp tiếp tục giảm khoảng 1.378 ha, diện tích đất phi nông nghiệp tăng khoảng 1.443 ha, diện tích đất chưa sử dụng giảm 65 ha.

4.2.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 của thành phố Hà Nội

Từ kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 cho thấy quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội còn tồn tại những hạn chế, bất cập về công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất chưa thực sự phù hợp tình hình thực tế của thành phố Hà Nội. Việc triển khai quy hoạch gặp phải những biến động, khiến một số chỉ tiêu bị vượt như đối với đất nông nghiệp, có chỉ tiêu không đạt như đối với đất phi nông

nghiệp, đất rừng so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Từ đó cũng dẫn đến tỷ lệ diện tích chuyển sang đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ thấp.

Ngoài kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 của thành phố Hà Nội, để có đánh giá cụ thể, đề tài đã điều tra đánh giá công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất thông qua các cán bộ (nhà quản lý) nhằm đánh giá bộ máy hoạt động thông qua cơ cấu tổ chức, trình độ chuyên môn, sự phối hợp của các phòng ban, đơn vị và người sử dụng đất là những đối tượng chịu tác động của quy hoạch: tác động của quy hoạch đến đời sống của người sử dụng đất, tiến độ dự án theo quy hoạch. Từ đó, đưa ra kết quả ảnh hưởng của các yếu tố đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Kết quả đánh giá của cán bộ thể hiện tại Phụ lục 9 cho thấy: Cơ cấu tổ chức bộ máy cơ quan chức năng của thành phố Hà Nội được đánh giá phù hợp (100%), trình độ chuyên môn của cán bộ được đánh giá phù hợp với vị trí việc làm (chiếm 73,75%) và đáp ứng một phần vị trí việc làm (chiếm 26,25%); sự phối hợp giữa các phòng ban chức năng và các Sở ngành trong việc lập và thẩm định phương án ở mức chặt chẽ (56,25%) và tương đối chặt chẽ (43,75%); đơn vị tư vấn khi lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội có trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư (chiếm 86,25% cán bộ đánh giá). Mọi tài liệu quy hoạch sử dụng đất ở các cấp phải được công khai rộng rãi cho người dân trong suốt kỳ quy hoạch. Tuy nhiên, việc công khai chỉ giới hạn ở trụ sở UBND các cấp và trang thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền. Đây là những địa điểm mà người dân lao động, các nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu thực hiện giao dịch về bất động sản không thường xuyên đi đến nên khó tiếp cận.

Nhiều người dân có khả năng tiếp cận nhưng thiếu trình độ, khiến họ khó nắm bắt nội dung tài liệu đã công bố. Các xã không bố trí nhân viên hỗ trợ giải đáp thắc mắc cho người dân, nên dù đã công bố, nhiều cư dân trong khu vực quy hoạch vẫn không nắm được. Việc đăng tải thông tin trên cổng điện tử của cơ quan chức năng còn hình thức và hạn chế, khiến người dân gặp khó khăn khi truy cập, tìm kiếm thông tin, việc này phản ánh hiệu quả công khai chưa đạt yêu cầu. Đến Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới luật cũng không có điều khoản quy định hay hướng dẫn mang tính bắt buộc UBND các cấp có thẩm quyền công khai, không rõ chế tài xử lý trong trường hợp UBND cấp có thẩm quyền không công khai quy

hoạch. Tại điểm c, khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai 2013 có quy định "về việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai". Theo đó, nếu để xảy ra vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin... thì "tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật". Tuy nhiên, Điều 229 Bộ Luật Hình sự 2015 (điều khoản duy nhất điều chỉnh hành vi vi phạm các quy định về quản lý đất đai pháp luật cho đến nay), không có nội dung điều chỉnh về việc không công bố, công khai thông tin về quy hoạch sử dụng đất.

Kết quả đánh giá về việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất thông qua người sử dụng đất tại khu vực chịu ảnh hưởng của thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 10. Quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020 được nhiều người đánh giá ở mức phù hợp với nhu cầu của họ trong việc sử dụng đất với tỷ lệ 42,50%. Sự thay đổi do quy hoạch cũng ảnh hưởng lớn đến việc sử dụng đất - quyền lợi của người sử dụng đất (rất lớn chiếm tỷ lệ 29,58%, lớn chiếm tỷ lệ 46,25%). Quy hoạch sử dụng đất hoàn thiện hạ tầng cơ bản, tăng số lượng dự án, tạo cơ hội việc làm và cải thiện đời sống. Tuy nhiên, tiến độ của các dự án, nhất là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng ở một số quận, huyện còn chậm (chiếm 22,08%). Tình trạng quy hoạch treo, dự án treo diễn ra ở nhiều nơi làm người dân không thể đầu tư xây dựng nhà cửa, phát triển kinh tế. Đất đai không được khai thác, sử dụng có hiệu quả, gây lãng phí. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2016 -2020 được người sử dụng đất hưởng ứng và hài lòng ở mức cao (chiếm 40%).

Để đánh giá rõ hơn công tác quản lý thông qua kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất, sau khi nghiên cứu và xin ý kiến chuyên gia, đề tài đã xác định được 16 yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Kết quả điều tra cán bộ và người sử dụng đất tại Bảng 4.3 cho thấy, các yếu tố có ảnh hưởng ở mức cao và rất cao đến chất lượng thực hiện, trong đó:

- Yếu tố về sự thống nhất với quy hoạch khác có sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành thuộc Sở, ngành khác quản lý được xem là yếu tố quan trọng, ảnh hưởng lớn khi tổ chức triển khai (mức độ ảnh hưởng 4,21 - Rất cao). Thực tế hiện nay đang tồn tại mâu thuẫn giữa các quy hoạch, phổ biến giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị. Thừa đất người dân sử dụng đủ điều kiện được

chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, hoặc đất sản xuất kinh doanh, nhưng có thể không được cấp phép xây dựng công trình vì không phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc nếu có cấp phép cũng chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Về nguyên tắc, các loại quy hoạch cần phải có sự thống nhất về cả không gian và thời gian, phù hợp với nhau, không chồng chéo. Thực tế, thời kỳ quy hoạch giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị cũng không thống nhất. Quy hoạch sử dụng đất có thời hạn 10 năm còn quy hoạch xây dựng có thời kỳ dài hơn, có thể là 20 năm hoặc dài hơn. Do đó, có thể thấy việc đồng bộ là rất quan trọng vì nếu chỉ có quy hoạch sử dụng đất thì không đủ mà nó phải đồng bộ, thống nhất với quy hoạch đô thị, xây dựng, quy hoạch nông thôn và quy hoạch các ngành khác sử dụng đất... Từ đó, mới có thể quản lý và kiểm soát được quy hoạch.

- Sự đồng bộ với quy hoạch cấp trên và sự phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cũng được đánh giá ở mức rất cao (4,22 và 4,29). Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội phải dựa trên quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Chỉ khi có quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia mới có cơ sở phân bổ chỉ tiêu. Sự tăng trưởng kinh tế trong thời kỳ quy hoạch đất đai tạo nền tảng cho việc triển khai thực tế bản quy hoạch sử dụng đất.

- Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định có ảnh hưởng ở mức rất cao. Hội đồng thẩm định quy hoạch làm việc theo chế độ tập thể. Với ý kiến phản ánh mang đến các tiếp cận và triển khai ý tưởng. Trong khi quyết định cuối cùng được lấy trong biểu quyết chung của hội đồng. Quyết định của hội đồng thẩm định mang tính pháp lý. Vì vậy, những người trong hội đồng phải là những người có năng lực, chuyên môn phù hợp để quyết định được phương án tối ưu.

- Vốn đầu tư vào phát triển kinh tế - xã hội có ảnh hưởng ở mức rất cao. Đây là yếu tố vật chất trực tiếp quyết định tốc độ tăng trưởng. Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội của thành phố Hà Nội giai đoạn 2016 - 2020 đạt 1.716,4 triệu tỷ đồng, gấp 1,63 lần giai đoạn trước, bằng 38,92% GRDP, đạt mục tiêu đề ra. Thu hút đầu tư vốn ngoài ngân sách với trên 2.850 dự án, vốn đăng ký trên 1,6 triệu tỷ đồng. Công tác xã hội hóa đầu tư được đẩy mạnh, nhất là đối với các lĩnh

vực: Cấp nước, bãi đỗ xe, xử lý chất thải, nước thải, hạ tầng công nghệ thông tin, giáo dục, y tế... Vốn đầu tư quyết định việc thực hiện đúng tiến độ đề ra hay không. Trên thực tế, nhiều dự án chậm tiến độ là do thiếu vốn.

- Các yếu tố khác đều có ảnh hưởng ở mức cao đến chất lượng quy hoạch đất đai:

+ Yếu tố cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan; Trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội: Sự thay đổi, cập nhật của các quy định nhằm mục đích ngày càng hoàn thiện công tác quản lý. Pháp luật chưa quy định cụ thể trong từng trường hợp được điều chỉnh nội dung cụ thể gì trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo rà soát định kỳ; hoặc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chưa được xem xét kỹ lưỡng: phải điều chỉnh quy hoạch nhiều lần; dẫn đến chậm trong việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch. Điều này đã tác động lớn tới chất lượng, khiến đất đai chưa biến thành nội lực như mong muốn.

+ Việc thực hiện quy hoạch luôn dựa vào yếu tố tự nhiên, trình độ dân trí và nhận thức của người dân, sự kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên và trên cơ sở kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố 05 năm, để từ đó xây dựng, điều chỉnh trong giai đoạn 2011 - 2020 cho phù hợp.

+ Sự tham gia của người dân vào quá trình góp ý kiến về phương án quy hoạch sử dụng đất: Sự tham gia của người dân vào các hoạt động liên quan đến xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không chỉ được quy định trong Luật Đất đai mà còn được quy định trong Luật Quy hoạch đô thị, Pháp lệnh thực hiện dân chủ ở cơ sở, vì đây là vấn đề liên quan đến nhiều hoạt động khác nhau của đời sống xã hội. Quy hoạch sử dụng đất trên thực tế có tác động rất lớn đến quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức ở địa phương đó, các hoạt động thu hồi, chuyển mục đích sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền xây dựng công trình trên đất,... đều dựa trên quy hoạch sử dụng đất tại địa phương. Vì vậy, khi quyền lợi bị ảnh hưởng, người dân có quyền nêu ý kiến và đóng góp về nội dung quy hoạch tại địa phương là chính đáng.

Trong quá trình xây dựng cho đến khi triển khai thực hiện, không thể thiếu yếu tố về con người gồm tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của cán bộ

thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất tại các bộ phận liên quan; ý kiến phản biện của các sở, ban ngành lĩnh vực liên quan; Trình độ, năng lực chuyên môn của đơn vị tư vấn; Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý các sai phạm về đất đai. Bên cạnh đó, không thể thiếu kinh phí thực hiện dự án phát triển của địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Như vậy, qua đánh giá kết quả thực hiện cho thấy quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 đã đóng góp vào vai trò hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội của Hà Nội. Tuy nhiên, việc phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch bị chậm, dẫn đến một số chỉ tiêu không đảm bảo, đất chưa đưa vào sử dụng vẫn còn cao cho thấy việc quản lý thiếu hiệu quả.

Từ các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng thực hiện có thể thấy quy trình quy hoạch cần rõ ràng, minh bạch và cần chặt chẽ trong phối hợp với các ngành liên quan. Nếu thiếu sự đồng bộ, việc triển khai có thể bị chậm trễ và không đạt mục tiêu đề ra.

Bên cạnh đó, nhiều dự án không đạt tiến độ do thiếu đồng bộ, dẫn đến vi phạm đất đai không được xử lý kịp thời, cũng làm giảm hiệu quả quản lý [104].

Bảng 4.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

TT	Yếu tố	Đánh giá					Đánh giá chung	Mức độ ảnh hưởng
		Rất ảnh hưởng (5)	Ảnh hưởng (4)	Ảnh hưởng bình thường (3)	Ít ảnh hưởng (2)	Không ảnh hưởng (1)		
1	Cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	132	96	80	11	1	4,08	Cao
2	Sự kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn liền với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên	107	104	101	8	0	3,97	Cao
3	Thống nhất với quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành thuộc Sở, ngành khác quản lý	156	77	85	2	0	4,21	Rất cao

TT	Yếu tố	Đánh giá					Đánh giá chung	Mức độ ảnh hưởng
		Rất ảnh hưởng (5)	Ảnh hưởng (4)	Ảnh hưởng bình thường (3)	Ít ảnh hưởng (2)	Không ảnh hưởng (1)		
4	Phù hợp với các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố.	149	92	78	1	0	4,22	Rất cao
5	Đồng bộ với quy hoạch cấp trên (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia)	160	94	65	1	0	4,29	Rất cao
6	Sự tham gia của người dân vào quá trình góp ý kiến về phương án	120	71	98	31	0	3,88	Cao
7	Dựa trên ý kiến phản biện của các sở, ban ngành lĩnh vực liên quan	93	91	89	31	16	3,67	Cao
8	Trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	115	93	94	18	0	3,95	Cao
9	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của cán bộ thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất tại các bộ phận liên quan	133	115	58	14	0	4,15	Cao
10	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	159	129	29	3	0	4,39	Rất cao
11	Trình độ, năng lực chuyên môn của đơn vị tư vấn	161	96	24	36	3	4,18	Cao
12	Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý các sai phạm về quản lý, sử dụng đất	126	124	64	6	0	4,16	Cao
13	Vốn đầu tư vào phát triển kinh tế - xã hội	149	121	48	1	1	4,30	Rất cao
14	Yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng tại địa phương	104	97	95	18	6	3,86	Cao
15	Trình độ dân trí và nhận thức của người dân	92	95	93	28	12	3,71	Cao
16	Kinh phí thực hiện các dự án đầu tư phát triển của địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	123	117	71	8	1	4,10	Cao

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

Sự vào cuộc của chính quyền, người dân và doanh nghiệp là yếu tố quan trọng, thiếu sự đồng thuận từ cộng đồng có thể dẫn đến phản đối hoặc không tuân thủ quy hoạch. Việc tuân thủ các quy định pháp luật nhằm đảm bảo tính hợp pháp và khả thi của quy hoạch do đó bất kỳ vi phạm nào cũng có thể làm giảm chất lượng thực hiện. Bên cạnh đó, nguồn lực tài chính cũng cần được phân bổ hợp lý để đảm bảo tiến độ và chất lượng, nhiều dự án bị “treo” do thiếu vốn đầu tư.

4.2.3. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất

4.2.3.1. Thực trạng công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Chính phủ “về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai”, Thành phố Hà Nội đã ban hành Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 14/01/2014 của Chủ tịch UBND Thành phố “về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp, đất công trên địa bàn thành phố Hà Nội”, Kế hoạch số 43/KH-UBND ngày 26/02/2014 “về việc triển khai Luật Đất đai năm 2013”, Kế hoạch số 122/KH-UBND ngày 01/6/2014 “về tăng cường kỷ cương trong công tác quản lý, sử dụng đất; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn chặn và xử lý tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp trên địa bàn Thành phố”, Thành phố đã yêu cầu thành lập các đoàn thanh tra liên ngành tổ chức làm việc tại 30 quận, huyện, thị xã và các phường, xã, thị trấn.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, kiểm tra, UBND Thành phố đã ban hành trên 30 Kết luận thanh tra về nội dung quản lý, sử dụng đất công, đất nông nghiệp đối với từng quận, huyện, thị xã; tổ chức giám sát, đôn đốc thực hiện và ban hành trên 30 Quyết định hậu kiểm thực hiện các Kết luận thanh tra. Đối với các trường hợp lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp, đối chiếu với quy hoạch và quy định hiện hành đã kiên quyết xử lý vi phạm, yêu cầu xây dựng phương án quản lý, khai thác và sử dụng có hiệu quả đối với từng diện tích đất vi phạm; kiên quyết không để xảy ra các vi phạm mới, địa phương nào để xảy ra vi phạm thì người đứng đầu cấp xã và huyện phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Chủ tịch UBND Thành phố.

Theo các tài liệu thu thập, Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, giai đoạn 2021 - 2023 đã triển khai các đoàn thanh tra, kiểm tra, trong đó có 44 Đoàn thanh tra, kiểm tra về đất đai; UBND Thành phố ban hành gần 50 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền. Vi phạm đất đai phát sinh sau khi ban hành quy hoạch, bao gồm việc lấn chiếm, sử dụng sai mục đích và tự ý chuyển đổi đất trồng lúa sang đất khác mà không có sự phê duyệt từ cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, công tác quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020 còn tồn tại một số vấn đề được nêu trong các kết luận thanh tra như hạn chế về quy hoạch đất trồng lúa; cụ thể: cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chưa tham mưu cho Thành phố chỉ đạo cấp huyện thực hiện xác định diện tích, ranh giới đất trồng lúa ngoài thực địa theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; về thực hiện quy hoạch sử dụng đất, chưa tổ chức tiến hành kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện và riêng đối với đất nông nghiệp.

4.2.3.2. Đánh giá công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Thanh tra, kiểm tra là công cụ giúp cơ quan quản lý phòng ngừa, phát hiện, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm của cả đối tượng quản lý và người thực thi nhiệm vụ, công vụ, góp phần phòng, chống tham nhũng trong bộ máy nhà nước, bảo đảm sự liêm chính của đội ngũ cán bộ, công chức. Hoạt động thanh tra, kiểm tra là để xem việc sử dụng đất có đúng với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và đúng mục đích đã ghi trong quyết định hành chính về đất đai; Nếu đất được sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải kiểm tra quá trình thực hiện dự án với việc sử dụng và bố trí mặt bằng đã được duyệt, qua đó xem xét quá trình sử dụng đất hợp lý. Đối với chủ thể sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp thì phải xem xét các biện pháp canh tác trên đất, bảo vệ đất, cải tạo đất.

Để tìm hiểu rõ hơn về các nguyên nhân tồn tại, đề tài thực hiện đánh giá, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch thông qua điều tra cán bộ công tác trong lĩnh vực liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.

Bảng 4.4. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

TT	Yếu tố	Đánh giá của ông (bà)					Đánh giá chung	Mức độ ảnh hưởng
		Rất ảnh hưởng (5)	Ảnh hưởng (4)	Ảnh hưởng bình thường (3)	Ít ảnh hưởng (2)	Không ảnh hưởng (1)		
1	Văn bản pháp luật liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	38	21	15	6	0	4,14	Cao
2	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra thường xuyên quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	26	36	10	6	2	3,98	Cao
3	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra đột xuất quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	25	37	14	3	1	4,03	Cao
4	Nội dung thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	27	44	6	3	0	4,19	Cao
5	Kết quả thanh tra, kiểm tra, giám sát quản lý, sử dụng đất đã thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất	35	26	14	5	0	4,14	Cao
6	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đoàn thanh tra	43	18	4	14	1	4,10	Cao
7	Chất lượng thông tin, tài liệu sử dụng trong quá trình thực hiện thanh tra, kiểm tra, giám sát	36	29	10	4	1	4,19	Cao

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

Kết quả tại Bảng 4.4 cho thấy:

- Yếu tố Văn bản pháp luật có ảnh hưởng ở mức cao đến kết quả công tác thanh tra, kiểm tra. Mục đích hoạt động thanh tra nhằm phát hiện sơ hở trong cơ chế quản lý, pháp luật, từ đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề ra biện pháp khắc phục, phòng ngừa, phát hiện và xử lý hành vi vi phạm. Công tác thanh kiểm tra về quản lý quy hoạch sử dụng đất được dựa trên cơ sở văn bản pháp luật đã ban hành, gồm Luật Đất đai, Luật Thanh tra, Luật Xử lý vi phạm hành chính và các quy định, hướng dẫn có liên quan.

- Yếu tố về số lượng các trường hợp thanh kiểm tra thường xuyên trong kỳ quy hoạch và số lượng các trường hợp thực hiện đột xuất có ảnh hưởng ở mức cao. Hoạt động thanh tra kiểm tra là hoạt động bắt buộc của nhà quản lý nên nó là hoạt động diễn ra bất cứ lúc nào trong quá trình quản lý, nó có thể là hoạt động kiểm tra thường xuyên, cũng là hoạt động kiểm tra đột xuất khi phát hiện các dấu hiệu vi phạm.

- Yếu tố nội dung thanh kiểm tra, giám sát có ảnh hưởng ở mức cao. Trên thực tế, quá trình thanh tra, kiểm tra xuất hiện nhiều tình huống phát sinh mà chưa được dự liệu hết trong quá trình xây dựng đề cương hướng dẫn nên việc hướng dẫn về chuyên môn chưa đảm bảo yêu cầu, vì vậy ảnh hưởng không tốt đến chất lượng thanh tra, kiểm tra.

- Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của đoàn thanh tra: người cán bộ cần phải có đạo đức nghề nghiệp và năng lực, trình độ vững vàng. Với đặc thù môi trường làm việc mang tính nhạy cảm, nhiều cám dỗ, đòi hỏi người cán bộ thanh tra phải tự trang bị cho mình bản lĩnh chính trị vững vàng và trình độ chuyên môn sâu rộng, luôn đặt lợi ích của tổ chức, của tập thể lên hàng đầu. Nếu bản thân thanh tra viên không tự rèn luyện ý chí, không vững tinh thần, chỉ lo cho lợi ích cá nhân thì rất dễ đánh mất mình, rất dễ trở thành người tiếp tay cho kẻ xấu, thậm chí còn trở thành một kẻ xấu.

- Yếu tố kết quả thanh kiểm tra, giám sát đã thực hiện trong kỳ quy hoạch và chất lượng thông tin, tài liệu sử dụng trong quá trình thực hiện có ảnh hưởng ở mức cao. Kết quả thanh kiểm tra là cơ sở để cơ quan quản lý đưa ra các quyết định xử lý

vi phạm, khắc phục hậu quả (nếu có) xảy ra khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Những cuộc thanh tra mà công tác thu thập tài liệu được thực hiện đầy đủ, chặt chẽ, khoa học, kỹ lưỡng, hiệu quả thì nội dung thanh tra sẽ đảm bảo có trọng tâm, trọng điểm, rút ngắn thời gian trong khi tiến hành thanh tra, qua đó nâng cao chất lượng và hiệu quả trong hoạt động thanh tra.

Kết quả điều tra người sử dụng đất về công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Bảng 4.5. Trong 240 người được điều tra, tỷ lệ sử dụng đúng mục đích chiếm 92,5%. Tuy nhiên, trên thực tế việc tự ý chuyển mục đích lại diễn ra khá phổ biến (mức phổ biến chiếm 19,17%). Tình trạng này do nhiều nguyên nhân, do công tác thanh tra, kiểm tra được thực hiện rất ít, hầu như không có (chiếm 51,25%); hiểu biết của người sử dụng đất về xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai ở mức thấp (biết ít, chiếm 29,17%; không biết, chiếm 25%), việc xử lý vi phạm về quy hoạch là rất ít và hầu như không có (đánh giá ở mức không có chiếm 30%).

Thực tế có hàng nghìn héc ta đất nông nghiệp đang bị tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng để xây dựng nhà trọ, làm kho và xưởng sản xuất. Tình trạng san lấp trái phép ao, hồ và tự ý chuyển đổi, biến đất công, đất nông nghiệp thành nhà xưởng, kho bãi, công trình đã diễn ra từ nhiều năm nay. Số lượng các trường hợp sai phạm nhiều trong khi lực lượng cơ quan quản lý còn thiếu và mỏng, dẫn đến các sai phạm này không được giải quyết dứt điểm, tác động rất lớn đến việc triển khai, thực hiện quy hoạch sử dụng đất và quản lý đất đai. Các trường hợp vi phạm được phát hiện chủ yếu do phản ánh của người dân, cơ quan báo chí.

Như vậy, có thể thấy công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đóng vai trò cốt lõi trong việc đảm bảo quy hoạch được thực hiện đúng mục tiêu, tuân thủ pháp luật và hỗ trợ phát triển bền vững. Với tốc độ đô thị hóa nhanh và áp lực sử dụng đất ngày càng tăng, việc giám sát và xử lý kịp thời là yếu tố chủ yếu để ngăn chặn sai phạm và đảm bảo công bằng trong quản lý tài nguyên đất. Tuy nhiên, cán bộ thanh tra thiếu chuyên môn dẫn đến việc phát hiện và xử lý không chính xác hoặc không kịp thời, làm giảm hiệu quả của công tác kiểm tra. Tần suất thanh tra thấp khiến các hoạt động thanh tra không đạt được hiệu quả mong muốn, dễ bị bỏ

sót vi phạm hoặc xử lý không triệt để. Ngoài ra, vi phạm đất đai không được xử lý kịp thời do chưa có cơ chế giám sát chặt chẽ [94].

Công tác thanh kiểm tra chưa đáp ứng được kỳ vọng, phản ánh những hạn chế trong quy trình và kết quả xử lý. Bên cạnh đó, nhiều người dân không nắm rõ quy định, dẫn đến các vi phạm như tự ý chuyển đổi mục đích. Sự thiếu kết nối với chính quyền địa phương cũng dẫn đến xử lý vi phạm không đồng bộ, các dự án bị đình trệ do thiếu sự phối hợp giữa các cấp.

Bảng 4.5. Kết quả điều tra người sử dụng đất về công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

STT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Người sử dụng đất sử dụng đúng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch	240	100,00
1.1	Có	222	92,50
1.2	Không	18	7,50
2	Tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất	240	100,00
2.1	Rất phổ biến	22	9,17
2.2	Phổ biến	46	19,17
2.3	Bình thường	108	45,00
2.4	Rất ít	28	11,67
2.5	Không có	36	15,00
3	Công tác thanh tra kiểm tra có được thực hiện thường xuyên	240	100,00
3.1	Rất thường xuyên	4	1,67
3.2	Thường xuyên	31	12,92
3.3	Bình thường	62	25,83
3.4	Rất ít	20	8,33
3.5	Không có	123	51,25
4	Hiểu biết về các quy định liên quan đến xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai	240	100,00

STT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
4.1	Biết rất rõ	2	0,83
4.2	Biết rõ	23	9,58
4.3	Trung bình	85	35,42
4.4	Biết ít	70	29,17
4.5	Không biết	60	25,00
5	Mức độ xử lý vi phạm về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương	240	100,00
5.1	Rất phổ biến	8	3,33
5.2	Phổ biến	24	10,00
5.3	Bình thường	105	43,75
5.4	Rất ít	31	12,92
5.5	Không có	72	30,00

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

4.3. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đề tài sử dụng phương pháp thu thập dữ liệu để tham khảo các tài liệu về quản lý quy hoạch sử dụng đất, xin ý kiến của các chuyên gia về các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Quy trình được thể hiện cụ thể tại Hình 3.3.

Mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố được đánh giá dựa trên thang đo Likert 5 mức độ (Rất ảnh hưởng = 5; Ảnh hưởng = 4; Ảnh hưởng bình thường = 3; Ít ảnh hưởng = 2; Không ảnh hưởng = 1). Trên cơ sở đó, đề tài thực hiện chạy mô hình hồi quy tuyến tính để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến quản lý quy hoạch.

4.3.1. Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất

Sau khi tham khảo tài liệu và xin ý kiến chuyên gia về các yếu tố ảnh hưởng, đề tài xác định 04 nhóm yếu tố giả định được xem là có ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội bao gồm:

*** Một là, nhóm yếu tố thể chế, chính sách:** Thể chế, chính sách đặc biệt quan trọng đối với mọi lĩnh vực, là yếu tố quan trọng liên quan mật thiết đến chủ thể lãnh đạo, quản lý, phản ánh tính chất, đặc trưng của một chế độ, của Nhà nước. Để lãnh đạo, quản lý, điều hành tốt không thể thiếu công cụ, phương thức lãnh đạo, quản lý, đó là việc ban hành điều lệ, cương lĩnh, chỉ thị, nghị quyết; hệ thống chính sách, pháp luật; huy động các nguồn lực để đảm bảo các hoạt động diễn ra theo đúng mục tiêu đã xác định. Trong công tác quản lý, nhóm yếu tố thể chế, chính sách bao gồm: thứ nhất là các quy định của pháp luật, đây là cơ sở để các nhà quản lý nghiên cứu lập, triển khai quy hoạch; thứ hai là công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất, quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất cần phải có sự kiểm tra, thanh tra, giám sát thường xuyên; thứ ba là sự đồng bộ với quy hoạch ngành, lĩnh vực khác, thực tế hiện nay, Hà Nội còn đang thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng. Việc thực hiện các quy hoạch phải đảm bảo không được chồng chéo; và thứ tư là sự đồng bộ với quy hoạch cấp trên. Việc lập quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội luôn phải tuân thủ theo các chỉ tiêu sử dụng đất của quy hoạch cấp trên.

*** Hai là nhóm yếu tố quản lý:**

Để quản lý quy hoạch sử dụng đất phải có một bộ máy vận hành, thực thi chính sách pháp luật, đội ngũ thực hiện. Bộ máy hoạt động tốt hay không phụ thuộc rất nhiều vào trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý...) phục vụ trong công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất. Ngoài ra, công tác lập quy hoạch sử dụng đất còn phụ thuộc vào trình độ năng lực, của đơn vị tư vấn. Yếu tố tầm nhìn, định hướng phát triển mang tính vĩ mô của Hà Nội và của cả nước sẽ quyết định đến việc quản lý quy hoạch sử dụng đất. Hệ thống các thông tin, tài liệu sẽ giúp ích rất nhiều cho các cán bộ làm công tác quy hoạch.

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội là cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố Hà Nội; có chức năng tham mưu, giúp UBND Thành phố quản lý đất đai, trong đó có quy hoạch sử dụng đất. Sở có nhiệm vụ: “Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng nội dung phương án phân bổ và

khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch Thành phố; kế hoạch sử dụng đất Thành phố; Tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do UBND quận, huyện, thị xã trình UBND Thành phố phê duyệt; tổng hợp, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; Theo dõi, đánh giá, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai của địa phương theo quy định của pháp luật.”

Về cơ cấu tổ chức, Sở có 02 phòng chuyên môn chính thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất là Phòng quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất và Thanh tra.

Phòng quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất: là phòng chuyên môn thuộc Sở, có chức năng tham mưu giúp Sở thực hiện các hoạt động về quy hoạch sử dụng đất; công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch và các nội dung khác được giao.

Thanh tra: là phòng chuyên môn thuộc Sở, có trách nhiệm giúp Sở thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về đất đai và một số lĩnh vực chuyên môn theo quy định.

Công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất ở Hà Nội còn gặp nhiều khó khăn do lực lượng cán bộ thực hiện còn thiếu, nghiệp vụ của một số cán bộ chưa đáp ứng được yêu cầu công việc.

*** *Ba là nhóm yếu tố kinh tế:***

Nhóm yếu tố kinh tế gồm các nhân tố tác động như: kinh phí cho quy hoạch; Tăng trưởng kinh tế; Cơ cấu kinh tế; Tốc độ đô thị hóa. Kinh phí cho việc lập, điều chỉnh quy hoạch được lấy từ nguồn ngân sách của địa phương theo quy định. Nguồn ngân sách từ Trung ương và xuất phát từ các nguồn thu của địa phương. Trong tình hình kinh tế phát triển, các khoản thu của địa phương sẽ tăng và quyết định đến mức kinh phí dành cho việc lập quy hoạch sử dụng đất đầu kỳ và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giữa kỳ quy hoạch. Yếu tố tăng trưởng kinh tế là một trong các chỉ tiêu quan trọng để đánh giá mức độ hiệu quả của kế hoạch và cách quản lý nền kinh tế nói chung, trong đó có liên quan đến việc sử dụng đất do các hoạt động sản xuất đều được diễn ra trên bề mặt đất đai. Tốc độ tăng

trưởng kinh tế sẽ quyết định đến tỷ lệ diện tích của các loại đất, để phù hợp với đà tăng trưởng về kinh tế của thành phố Hà Nội. Trong giai đoạn 2011 - 2020, kinh tế của Hà Nội cũng như cả nước đối mặt với nhiều khó khăn, đặc biệt là cuộc suy thoái kinh tế thế giới đầu những năm 2010 và đại dịch xảy ra từ năm 2020. Mặc dù vậy, tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) bình quân của thành phố vẫn đạt khoảng 7% (giai đoạn 2011 - 2020 tăng 7,3%, giai đoạn 2016 - 2020 là 6,73%). Sự tăng trưởng kinh tế của Hà Nội có liên quan mật thiết và tác động đến quy hoạch. Cơ cấu kinh tế giúp phân bổ tài nguyên hiệu quả hơn, trong đó có việc sử dụng tài nguyên đất đai. Căn cứ theo cơ cấu kinh tế của các ngành, những nhà quản lý sẽ có cơ sở để hoạch định việc sử dụng đất của hiện tại và tương lai. Quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020 đã ưu tiên cho việc phát triển mở rộng các diện tích đất phi nông nghiệp, hạn chế đất nông nghiệp, tuy nhiên vẫn giữ diện tích đất trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực của Hà Nội và cả nước. Yếu tố tốc độ đô thị hóa là yếu tố được quan tâm nhất đối với đô thị đặc biệt. Tỷ lệ đô thị hóa của Hà Nội còn thấp đã phản ánh chất lượng công tác quản lý, tỷ lệ đất nông nghiệp còn cao và diện tích đất dành cho các dự án nhà ở, khu đô thị còn thấp.

*** Bốn là nhóm yếu tố xã hội:**

Nhóm yếu tố xã hội là một trong các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý. Yếu tố về đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập) quyết định rất lớn đến việc sử dụng đất. Nhà quản lý phải dự báo được tốc độ tăng dân số trong kỳ quy hoạch để điều tiết sự phân bố của các loại đất. Thực tế mật độ dân số ở khu vực nội thành Hà Nội rất lớn, khi quy hoạch nhà quản lý sẽ xem xét điều tiết lại mật độ dân số đảm bảo phục vụ yêu cầu phát triển. Để một bản quy hoạch được thông qua và có tính thực tiễn cần có sự đồng thuận của người dân. Việc lấy ý kiến của người dân là cần thiết, đảm bảo tính dân chủ. Ngoài ra, các yếu tố khác như văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán là những yếu tố mang nhiều giá trị tinh thần. Trong thực tế hiện nay, trình độ dân trí ngày càng nâng cao để tạo ra lực đẩy trong tiến trình phát triển Thủ đô, ảnh hưởng đáng kể đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

4.3.2. Ảnh hưởng của các yếu tố đến quản lý quy hoạch sử dụng đất

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố độc lập, trước hết cần kiểm định độ tin cậy của thang đo và phân tích nhân tố khám phá EFA trên phần mềm SPSS 20, cụ thể:

*** Phân tích độ tin cậy của thang đo**

Kết quả kiểm định hệ số tương quan biến tổng và hệ số Cronbach's Alpha tại Bảng 4.6 cho thấy: trong tổng số 20 biến quan sát được đưa vào kiểm định thì tất cả các biến đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 đạt yêu cầu về độ tin cậy, phù hợp cho các phân tích tiếp theo. Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo thể hiện các nhóm yếu tố đều có hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng từ 0,691 - 0,813, chứng tỏ số liệu nghiên cứu đảm bảo độ tin cậy.

Bảng 4.6. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha của các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến
I	Nhóm yếu tố thể chế, chính sách (Alpha = 0,813)	CS		
1	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất	CS1	0,619	0,771
2	Công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất	CS2	0,622	0,772
3	Sự đồng bộ với quy hoạch ngành, lĩnh vực khác	CS3	0,671	0,745
4	Sự đồng bộ với quy hoạch cấp trên	CS4	0,624	0,770
II	Nhóm yếu tố quản lý (Alpha = 0,847)	QL		
5	Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ	QL1	0,687	0,804
6	Tầm nhìn, định hướng phát triển	QL2	0,689	0,804

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến
7	Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất-Đơn vị tư vấn	QL3	0,666	0,813
8	Hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất	QL4	0,700	0,800
III	Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,777)	KT		
9	Kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch...)	KT1	0,585	0,721
10	Tăng trưởng kinh tế	KT2	0,587	0,720
11	Cơ cấu kinh tế	KT3	0,611	0,707
12	Tốc độ đô thị hóa	KT4	0,541	0,743
IV	Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,801)	XH		
13	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, sinh kế, thu nhập...)	XH1	0,615	0,752
14	Sự đồng thuận của người dân	XH2	0,658	0,731
15	Văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán	XH3	0,625	0,746
16	Trình độ dân trí	XH4	0,569	0,775
V	Quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội (Alpha = 0,772)	AH		
1	Yếu tố thể chế, chính sách	AH1	0,610	0,698
2	Yếu tố quản lý	AH2	0,589	0,709
3	Yếu tố kinh tế	AH3	0,621	0,691
4	Yếu tố xã hội	AH4	0,479	0,763

Nguồn: Kết quả phân tích

*** Phân tích nhân tố khám phá EFA**

Bảng 4.7 thể hiện kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,770, thỏa mãn điều kiện $0,5 < \text{KMO} < 1$.

Bảng 4.7. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội

TT	Chỉ tiêu		Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO		0,770
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1733,204
		Df	120
		Sig.	0,000

Nguồn: Kết quả phân tích

Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Bartlett's có giá trị sig = 0,000 < 0,05 có ý nghĩa số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến quan sát trong mô hình với nhân tố kết quả được thể hiện ở Bảng 4.8.

Bảng 4.8. Kết quả tổng phương sai giải thích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	2,935	18,342	18,342	2,766	17,288	17,288
2	2,784	17,399	35,741	2,587	16,171	33,458
3	2,466	15,414	51,155	2,532	15,824	49,282
4	2,117	13,234	64,388	2,417	15,106	64,388
5	0,668	4,174	68,562			

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
6	0,637	3,982	72,545			
7	0,573	3,580	76,125			
8	0,553	3,453	79,579			
9	0,515	3,218	82,796			
10	0,495	3,097	85,893			
11	0,454	2,839	88,732			
12	0,400	2,497	91,229			
13	0,396	2,473	93,702			
14	0,366	2,288	95,990			
15	0,353	2,208	98,198			
16	0,288	1,802	100,000			

Nguồn: Kết quả phân tích

Kết quả phân tích hệ số Eigenvalues và tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) cho biến độc lập cho thấy Hệ số Eigenvalues > 1 dừng ở nhân tố thứ 4 với 2,117. Tổng phương sai giải thích của biến độc lập là 64,388 > 50% (phân tích EFA đạt yêu cầu). Số liệu này cho thấy 64,388% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình, tức là các biến quan sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 64,388% sự biến thiên của yếu tố quản lý.

Kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải được thể hiện tại Bảng 4.9.

Bảng 4.9. Kết quả Trọng số tải của ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội

TT	Biến	Thành phần			
		1	2	3	4
1	CS3	0,832			
2	CS4	0,793			
3	CS2	0,790			

TT	Biến	Thành phần			
		1	2	3	4
4	CS1	0,784			
5	QL4		0,836		
6	QL2		0,833		
7	QL1		0,824		
8	QL3		0,812		
9	KT3			0,801	
10	KT2			0,780	
11	KT1			0,778	
12	KT4			0,728	
13	XH2				0,823
14	XH3				0,805
15	XH1				0,790
16	XH4				0,749

Nguồn: Kết quả phân tích

Như vậy, hệ số tải của các biến đều có giá trị $> 0,5$ nên phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn, các biến độc lập đảm bảo độ chính xác đưa vào mô hình phân tích hồi quy. Các nhóm yếu tố đưa vào mô hình phân tích hồi quy gồm nhóm yếu tố thể chế chính sách, nhóm yếu tố quản lý, nhóm yếu tố kinh tế và nhóm yếu tố xã hội.

*** Phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến phụ thuộc**

Kết quả phân tố khám phá EFA cho biến phụ thuộc thể hiện tại Phụ lục 11 cho thấy:

- Hệ số KMO = 0,776 thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$, cho biết phân tích nhân tố khám phá là thích hợp với dữ liệu thực tế.

- Hệ số Bartlett có giá trị Sig. = 0,000 $< 0,05$, các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhau, với độ tin cậy là 95%.

Kết quả xác định giá trị tổng phương sai giải thích cho nhân tố phụ thuộc thể hiện cho thấy tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) và cột tích lũy

% có giá trị tổng phương sai giải thích của các yếu tố là 59,450% > 50% đáp ứng tiêu chuẩn.

**** Phân tích tương quan Pearson để xác định mối quan hệ giữa từng yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội***

Phân tích tương quan Pearson, giá trị Sig. tương quan Pearson của tất cả các biến độc lập CS, QL, KT, XH với biến phụ thuộc AH đều nhỏ hơn 0,05. Kết quả này cho thấy có mối liên hệ tuyến tính giữa từng biến độc lập này với biến phụ thuộc.

Về mức độ tương quan, yếu tố QL có ảnh hưởng với hệ số tương quan r là 0,442, tiếp đến là yếu tố CS với hệ số r là 0,433, yếu tố KT có hệ số r là 0,349 và yếu tố XH với hệ số r là 0,304 (Phụ lục 12).

**** Phân tích hồi quy đa biến***

Kết quả phân tích hồi quy đa biến tại Bảng 4.10 cho thấy: hệ số Sig. = 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa $\alpha = 1\%$, do vậy mô hình có ý nghĩa, các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,528 cho biết các biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 52,8% sự biến đổi của biến phụ thuộc. Bên cạnh đó, hệ số Durbin Watson (d) có giá trị = 1,899, nằm trong khoảng 1,5 đến 2,5 chứng tỏ mô hình không có hiện tượng tự tương quan. Hệ số phóng đại phương sai (Variance Inflation Factor - VIF) của tất cả các biến đưa vào mô hình đều nhỏ hơn 2 nên mô hình nghiên cứu không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, sig kiểm định t hệ số hồi quy của các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05, do đó các biến độc lập này đều có ý nghĩa giải thích cho biến phụ thuộc và không biến nào bị loại khỏi mô hình.

Hệ số (β) chuẩn hóa mang dấu dương cho thấy 04 nhóm yếu tố đều có quan hệ tuyến tính cùng chiều với yếu tố quản lý. Hệ số chuẩn hóa (β) cho biết ảnh hưởng của các nhóm yếu tố trong mô hình nghiên cứu. Điều này cho thấy, các nhóm yếu tố có ảnh hưởng cùng chiều đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Khi các nhóm yếu tố diễn ra theo hướng tốt, có chất lượng cao thì tác động tích cực đến tính hiệu quả và chất lượng quản lý.

Bảng 4.10. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

Nhóm yếu tố	Hệ số hồi quy chuẩn hóa (β)	t	Thống kê đa cộng tuyến		Tỷ lệ ảnh hưởng (%)
			Sai số (Sig.)	VIF	
Hằng số	-0,509	-2,252	0,025		
QL	0,417	10,783	0,000	0,988	30,60
CS	0,375	9,671	0,000	0,984	27,51
KT	0,316	8,139	0,000	0,982	23,18
XH	0,255	6,613	0,000	0,991	18,71
Sig.F = 0,000					
Hệ số $R^2 = 0,534$					
Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,528					
Durbin-Watson = 1,899					

Nguồn: Kết quả phân tích

Dựa vào hệ số β chuẩn hóa, ảnh hưởng của các nhóm đến công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội như sau: (1) Yếu tố quản lý ($\beta = 0,417$ - tỷ lệ ảnh hưởng 30,6%), (2) Yếu tố thể chế, chính sách ($\beta = 0,375$ - tỷ lệ ảnh hưởng 27,51%), (3) Yếu tố kinh tế ($\beta = 0,316$ - tỷ lệ ảnh hưởng 23,18%), (4) Yếu tố xã hội ($\beta = 0,255$ - tỷ lệ ảnh hưởng 18,71%).

Kết quả phân tích cho thấy: Nhóm yếu tố quản lý đóng vai trò then chốt trong việc xác định hiệu quả quản lý. Các yếu tố này bao gồm: bộ máy vận hành và đội ngũ cán bộ, năng lực tổ chức tư vấn lập quy hoạch, tầm nhìn vĩ mô của thành phố, hệ thống thông tin tài liệu. Thứ nhất, bộ máy vận hành hiệu quả là nền tảng để triển khai các chính sách pháp luật về quy hoạch và đội ngũ cán bộ đóng vai trò cốt lõi trong việc lập, thẩm định và giám sát thực hiện quy hoạch. Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ quyết định chất lượng công tác lập kế hoạch và điều chỉnh quy hoạch theo thực tiễn. Với lực lượng cán bộ còn thiếu và nghiệp vụ của một số cán bộ chưa đáp ứng yêu cầu sẽ dẫn đến tình trạng chậm trễ trong thẩm định quy hoạch, giám sát thực hiện, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả quản lý. Hiệu lực quản

lý suy giảm khi việc điều chỉnh quy hoạch hoặc xử phạt vi phạm không được thực thi kịp thời, làm giảm niềm tin của người dân vào hệ thống quản lý. Thứ hai, năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất đóng vai trò hỗ trợ kỹ thuật trong việc lập và điều chỉnh quy hoạch, đặc biệt trong việc phân bổ đất đai theo loại đất. Với khả năng sử dụng công nghệ hiện đại, phân tích dữ liệu, dự báo xu hướng phát triển sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tính khoa học và khả thi của phương án quy hoạch, tăng hiệu quả quản lý. Thứ ba, với tầm nhìn vĩ mô tốt giúp tăng hiệu quả quản lý bằng cách định hướng phân bổ đất đai hợp lý, mang tính chiến lược dài hạn, đảm bảo tính bền vững, bao quát trong phương án phân bổ đất đai cho các ngành. Nếu tầm nhìn không được cụ thể hóa qua chính sách, hiệu lực quản lý sẽ yếu, dẫn đến lấn chiếm hoặc không kiểm soát được mục đích. Thứ tư, hệ thống thông tin, tài liệu minh bạch, đầy đủ là công cụ quan trọng giúp cán bộ lập kế hoạch, thẩm định và giám sát quy hoạch. Nếu đầy đủ thông tin sẽ tăng hiệu quả dự báo nhu cầu sử dụng đất, tăng tính minh bạch, giảm thời gian thực hiện các thủ tục, đẩy mạnh hiệu quả quản lý.

Nhóm yếu tố thể chế, chính sách có ảnh hưởng quan trọng đến hiệu quả quản lý, với vai trò định hướng và giám sát. Thứ nhất, quy định pháp luật là nền tảng pháp lý để các nhà quản lý lập, triển khai và giám sát quy hoạch. Hiệu quả quản lý tăng khi pháp luật rõ ràng, hỗ trợ các ngành thực hiện thẩm định quy hoạch và phân bổ đất đai theo khu chức năng. Hiệu lực suy giảm nếu các quy định không được cập nhật kịp thời, khiến việc điều chỉnh quy hoạch chậm trễ hoặc không đồng bộ, dẫn đến các vi phạm đất đai trong giai đoạn 2011-2020. Công tác thanh kiểm tra thiếu hiệu quả cũng dẫn đến vi phạm gia tăng, ảnh hưởng đến tính minh bạch và thực thi quy hoạch, làm suy giảm uy tín của cơ quan quản lý. Thứ hai, quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội phải đồng hành cùng chiến lược phát triển tổng thể và quy hoạch xây dựng. Sự thiếu đồng bộ dẫn đến xung đột lợi ích và lãng phí tài nguyên. Hiệu lực suy giảm nếu xảy ra chòng chéo, dẫn đến chậm trễ trong thực thi, ảnh hưởng đến tiến độ phát triển, nhất là trong bối cảnh đô thị hóa nhanh. Thứ ba, quy hoạch của Hà Nội phải tuân thủ các chỉ tiêu từ quy hoạch cấp quốc gia, điều này đảm bảo sự nhất quán trong việc phân bổ đất đai giữa các vùng miền và tránh khai thác quá mức

tài nguyên. Nhóm yếu tố thể chế, chính sách đang được định hướng tốt, nhưng hiệu quả bị hạn chế bởi sự thiếu nhất quán của các quy hoạch.

Nhóm yếu tố kinh tế có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả quản lý, với vai trò định hình nguồn lực và định hướng phát triển. Thứ nhất, kinh phí cho quy hoạch là yếu tố quyết định khả năng lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch, nguồn kinh phí này phụ thuộc vào tình hình thu ngân sách, vốn tăng khi kinh tế phát triển. Hiệu quả quản lý tăng khi kinh phí dồi dào, cho phép lập quy hoạch chi tiết và điều chỉnh kịp thời hơn. Thứ hai, tăng trưởng kinh tế là chỉ số quan trọng định hướng phân bổ đất đai, như tăng diện tích đất công nghiệp hoặc thương mại để hỗ trợ sản xuất. Hiệu quả quản lý cải thiện hơn khi tăng trưởng kinh tế cao, hỗ trợ việc hình thành, mở rộng các khu công nghiệp, đảm bảo tiến trình phát triển của Thủ đô. Thứ ba, cơ cấu kinh tế (chuyển dịch sang công nghiệp, dịch vụ) định hướng phân bổ đất đai, với ưu tiên tăng tỷ lệ đất phi nông nghiệp. Nếu cơ cấu kinh tế không được phản ánh chính xác trong quy hoạch, sẽ dẫn đến lãng phí đất đai hoặc thiếu hụt đất cho các ngành trọng điểm. Thứ tư, tốc độ đô thị hóa là yếu tố cần chú trọng nhất với Hà Nội, ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu đất ở. Tuy nhiên, tỷ lệ đô thị hóa thấp hơn kế hoạch giai đoạn 2011-2020 cho thấy quản lý quy hoạch chưa hiệu quả, với tỷ lệ đất nông nghiệp còn cao trong khi đất phi nông nghiệp thấp. Hiệu quả quản lý giảm khi tốc độ đô thị hóa không được đáp ứng, dẫn đến thiếu đất cho dự án nhà ở hoặc khu đô thị tại các quận nội thành.

Nhóm yếu tố xã hội, với vai trò phản ánh nhu cầu và giá trị cộng đồng, có tác động đáng kể đến hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất. Thứ nhất, dân số và mật độ dân số cao tại nội thành Hà Nội đòi hỏi quy hoạch phải dự báo chính xác tốc độ tăng trưởng dân số để điều tiết đất đai; Sinh kế và thu nhập (chủ yếu từ dịch vụ, công nghiệp) góp phần định hướng nhu cầu đất đai cho các khu đô thị và khu công nghiệp. Do đó, nếu dự báo sai hoặc không cập nhật, quy hoạch sẽ không đáp ứng được nhu cầu thực tế, dẫn đến áp lực lên hạ tầng và vi phạm đất đai. Thứ hai, sự đồng thuận của người dân là yếu tố chính để quy hoạch được thông qua và triển khai hiệu quả, thể hiện qua nguyên tắc “dân biết, dân làm, dân kiểm tra”. Việc lấy ý kiến cộng đồng giúp đảm bảo tính thực tiễn và giảm xung đột lợi ích. Nếu thiếu sự đồng thuận, có thể dẫn đến phản đối mạnh mẽ, làm chậm tiến độ hoặc kiện tụng,

ảnh hưởng đến tiến độ thực thi. Thứ ba, các yếu tố văn hóa, phong tục và lịch sử (như làng nghề truyền thống, di tích lịch sử) mang giá trị tinh thần, yêu cầu bảo tồn trong quy hoạch. Với vai trò Thủ đô, Hà Nội phải cân bằng giữa phát triển kinh tế và giữ gìn di sản, bảo tồn văn hóa, hỗ trợ phát triển du lịch bền vững. Thứ tư, trình độ dân trí ngày càng cao thúc đẩy nhu cầu về nhà ở chất lượng, hạ tầng xã hội như bệnh viện, trường học,... và không gian xanh, ảnh hưởng đến cách phân bổ đất phi nông nghiệp. Điều này đòi hỏi các cơ quan quản lý phải đáp ứng được yêu cầu về chất lượng, ứng dụng công nghệ và minh bạch thông tin, nhưng cũng gây áp lực nếu năng lực quản lý không theo kịp.

4.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Từ định hướng quy hoạch đất đai Hà Nội cũng như mục tiêu quản lý trong giai đoạn 2011-2020, trên cơ sở các tiêu chí, nội dung nêu ở trên, luận án đánh giá theo các nội dung sau:

4.4.1. Đánh giá chung

4.4.1.1. Ưu điểm

Một là, hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất được ban hành đầy đủ và minh bạch. Theo khảo sát có 92,5% cán bộ xác nhận các văn bản được công khai qua truyền thông đại chúng và cổng thông tin điện tử. Các văn bản chính được ban hành đầy đủ, kịp thời, theo đúng trình tự và thẩm quyền đã tạo khung pháp lý vững chắc, hỗ trợ quản lý đất đai bền vững, phù hợp với bối cảnh xây dựng đô thị bền vững của Hà Nội.

Hai là, bộ máy, cơ cấu tổ chức được đánh giá hiệu quả, phù hợp với vị trí việc làm, với 73,75% cán bộ có trình độ chuyên môn và sự phối hợp giữa các phòng, đơn vị được đánh giá chặt chẽ (56,25%) hoặc tương đối chặt chẽ (43,75%), điều này hỗ trợ triển khai quy hoạch đạt kết quả tích cực, giảm xung đột lợi ích trong quản lý đất đai, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa nhanh.

Ba là, các cuộc thanh tra định kỳ và đột xuất tuân thủ quy định, với vai trò quan trọng của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh về việc giám sát chuyên ngành, đảm bảo tuân thủ pháp luật, góp phần kiểm soát vi phạm, đưa đất

vào sử dụng đúng mục đích, phù hợp với thực tế tại Hà Nội, nơi cần quan tâm nhiều tới đất nông nghiệp và đô thị.

4.4.1.2. Hạn chế

Một là, còn văn bản pháp luật chưa được niêm yết tại các trụ sở của các cơ quan cấp huyện hoặc đơn vị sự nghiệp, dẫn đến sự thiếu minh bạch về thông tin. Việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 vào tháng 01/2013 và chấp thuận điều chỉnh quy hoạch vào tháng 5/2018 gây chậm trễ hai năm so với giai đoạn quy hoạch, ảnh hưởng tới quá trình triển khai dự án và tiến độ phát triển đô thị. Bên cạnh đó, văn bản pháp quy chưa kịp thời điều chỉnh theo biến động kinh tế - xã hội cũng gây khó khăn trong triển khai thực tế.

Hai là, chỉ tiêu sử dụng đất chưa đạt được theo phương án đã đề ra, cụ thể đến cuối năm 2020 diện tích đất nông nghiệp còn 198.004 ha cao hơn phân bổ và diện tích đất phi nông nghiệp chỉ đạt 75,65% thấp hơn chỉ tiêu phân bổ. Tỷ lệ diện tích đất chuyển từ đất nông nghiệp thấp, phản ánh dự báo không sát thực tế. Hơn nữa, sự thay đổi do quy hoạch sử dụng đất cũng ảnh hưởng lớn đến việc sử dụng đất và quyền lợi của người sử dụng đất. Tiến độ của các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng ở một số quận, huyện còn chậm do thiếu sự tham gia của cộng đồng.

Ba là, tần suất thanh tra thấp, có 51,25% người sử dụng đất cho rằng công tác thanh tra không được thực hiện thường xuyên. Việc xử lý vi phạm trong quy hoạch sử dụng đất còn hạn chế, chưa giải quyết triệt để các trường hợp cố tình vi phạm; theo khảo sát 19,17% người sử dụng đất cho rằng việc tự ý thay đổi mục đích là phổ biến, trong khi tỷ lệ xử lý vi phạm chưa cao do thiếu cơ chế giám sát chặt chẽ và năng lực cán bộ hạn chế dẫn đến phát hiện và xử lý vi phạm không kịp thời. Cơ quan chuyên môn cũng chưa làm hết trách nhiệm trong việc xác định diện tích đất nông nghiệp, chưa tổ chức kiểm tra chuyên đề việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện, dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp bị lấn chiếm, cho thấy hiệu lực thực thi pháp luật còn hạn chế.

4.4.2. Nguyên nhân

4.4.2.1. Nguyên nhân chủ quan

Các nguyên nhân chủ quan ảnh hưởng đến quản lý chủ yếu do thể chế, chính sách chưa hoàn thiện và công tác quản lý.

Hệ thống chính sách, pháp luật nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng còn bất cập, các quy định pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo và khó thực thi. Thể chế, chính sách bao gồm các quy định về quy hoạch sử dụng đất; công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất; sự đồng bộ với quy hoạch ngành, lĩnh vực và sự đồng bộ cấp trên.

Theo quy định pháp luật, quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì; Quy hoạch tổng thể quốc gia, chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội do Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) chủ trì; Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng chủ trì. Hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến các loại quy hoạch có thể phân ra: điều chỉnh chung có Luật quy hoạch 2017, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, các văn bản hướng dẫn dưới Luật. Luật điều chỉnh riêng như Quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh bởi Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai. Đối với quy hoạch xây dựng được điều chỉnh bởi Luật Xây dựng và Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Đối với quy hoạch đô thị được điều chỉnh bởi Luật quy hoạch đô thị và Nghị định quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị. Đối với quy hoạch nông thôn được điều chỉnh bởi Luật Xây dựng, Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Về kỳ quy hoạch: Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm; kỳ kế hoạch 05 năm đối với cấp quốc gia, cấp tỉnh, quy hoạch đất quốc phòng, an ninh, kỳ kế hoạch hằng năm đối với cấp huyện, sau 05 năm thực hiện rà soát điều chỉnh. Kỳ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội là 10 năm, có tầm nhìn từ 15-20 năm và chia từng thời kỳ 5 năm. Kỳ quy hoạch xây dựng vùng từ 20-25 năm, tầm nhìn 50 năm, quy hoạch xây dựng nông thôn từ 10-20 năm; 10 năm rà soát đối với quy hoạch vùng, 05 năm rà soát đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết. Kỳ quy hoạch đô thị được phân kỳ như sau: quy hoạch chung thành phố thuộc trung ương từ 20-25 năm, tầm nhìn đến 50 năm; thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20-25 năm; thị trấn từ 10-15 năm. Thời hạn đối với quy hoạch phân khu, khu chức năng đặc thù được xác định trên cơ sở thời hạn quy

hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng đặc thù (là khu vực phát triển theo các chức năng chuyên biệt hoặc hỗn hợp như khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch, khu sinh thái; khu nghiên cứu đào tạo; cảng hàng không, cảng biển; khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật). Thời hạn đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư 05 năm rà soát điều chỉnh. Kỳ quy hoạch nông thôn từ 10-20 năm, 05 năm rà soát điều chỉnh.

Việc thực hiện công tác quy hoạch ở cấp tỉnh và triển khai ở cấp huyện còn nhiều hạn chế, chưa làm hết trách nhiệm được giao, chưa chỉ đạo, đôn đốc quyết liệt trong giai đoạn triển khai thực hiện. Tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, tự ý chuyển mục đích vẫn diễn ra thường xuyên do công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát còn yếu. Trong quá trình triển khai cơ quan quản lý chưa xác định đúng diện tích, ranh giới đất nông nghiệp ngoài thực địa theo chỉ tiêu phân bổ đến từng quận, huyện, thị xã. Công tác quản lý ảnh hưởng bởi các nhân tố: Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, quản lý...); Tầm nhìn, định hướng phát triển; Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch, đơn vị tư vấn và hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý. Chất lượng và số lượng cán bộ trong công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất chưa đảm bảo được yêu cầu vì thiếu kỹ năng, phối hợp kém và gặp tâm lý trở ngại “cán bộ đi học thì ai sẽ thực hiện công việc thường xuyên” của nhà quản lý, thêm vào đó tầm nhìn và định hướng phát triển của cán bộ sẽ thay đổi khi mà “tư duy nhiệm kỳ” vẫn tồn tại (cán bộ thì bỏ nhiệm 05 năm, trong khi kỳ quy hoạch là 10 năm thậm chí tầm nhìn 20 năm).

4.4.2.2. Nguyên nhân khách quan

Các nguyên nhân khách quan ảnh hưởng đến quản lý phân lớn do tình trạng suy thoái kinh tế và chưa có sự đồng thuận từ xã hội.

Do đại dịch bùng phát, ảnh hưởng nặng nề và lan rộng trên khắp toàn cầu, dẫn đến tình trạng suy thoái kinh tế thế giới nghiêm trọng chưa từng có trong nhiều thập kỷ. Quản lý quy hoạch chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố kinh tế như: Kinh phí lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch; tăng trưởng kinh tế; cơ cấu kinh tế và tốc độ

đô thị hóa. Tình hình kinh tế có nhiều biến động, chịu sự tác động của tình hình thế giới và khu vực diễn biến phức tạp hơn so với dự báo, trong khi áp lực đô thị hóa và dân số tăng nhanh gây áp lực lớn lên quỹ đất, ảnh hưởng đến đầu tư hạ tầng. Cùng với đó, sự biến đổi khí hậu cũng ảnh hưởng nhiều đến hoạt động sản xuất và triển khai thi công các công trình, lũ lụt tại các khu vực ngoại thành làm gián đoạn nhiều dự án.

Sự đồng thuận của nhân dân có tác động lớn đến việc thực hiện quy hoạch đất đai. Quy hoạch được lập phải dựa trên lợi ích của đa số người dân, nếu không thì quy hoạch sử dụng đất không thể triển khai được. Yếu tố về xã hội có ảnh hưởng không nhỏ như: đặc điểm nhân khẩu học tại thành phố (dân số, sinh kế, thu nhập); sự đồng thuận của người dân; văn hóa, phong tục tập quán và trình độ dân trí. Đơn cử như khi triển khai quy hoạch đất nghĩa trang trên địa bàn thành phố Hà Nội gặp phải sự phản đối của người dân. Theo quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đến năm 2030 Hà Nội dành 24.000 tỷ đồng để đóng cửa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng và xây mới một số nghĩa trang. Trong đó, xây dựng mới nhà tang lễ quốc gia. Dự báo đến năm 2050, quỹ đất dành cho xây dựng nghĩa trang thành phố sẽ là 1.247 ha. Trên thực tế, các nghĩa trang xây dựng hầu hết đều gặp sự phản đối của người dân. Đơn cử như Dự án Công viên tưởng niệm Thiên đường Thanh Tước giai đoạn 1 (huyện Mê Linh) không thể triển khai do vấp phải sự phản đối của người dân. Người dân còn căng lều bạt, tập trung ngay trước cửa nghĩa trang Thanh Tước và khu vực xung quanh nhằm ngăn cản chính quyền, đơn vị thi công triển khai các công việc liên quan đến dự án. Mặc dù UBND thành phố Hà Nội đã có văn bản khẳng định: “Việc triển khai quy hoạch, lập dự án nêu trên là phù hợp với định hướng quy hoạch chuyên ngành được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hà Nội và huyện Mê Linh được duyệt”, thế nhưng trước sự phản đối từ người dân, dự án “bất động”.

CHƯƠNG 5

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

5.1. PHƯƠNG HƯỚNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN 2050

5.1.1. Bối cảnh quốc tế và trong nước

5.1.1.1. Bối cảnh quốc tế

Giai đoạn đến năm 2030, nền kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn. Theo Ngân hàng Thế giới dự báo, tăng trưởng kinh tế toàn cầu giai đoạn 2022 - 2030 sẽ giảm xuống mức thấp nhất trong ba thập niên là 2,2%/năm, từ mức 2,6% trong giai đoạn 2011 - 2021 và thấp hơn gần 33% so với mức 3,5% trong giai đoạn 2000 - 2010.

Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư (Cách mạng công nghiệp 4.0) phát triển mạnh mẽ, tác động sâu sắc tới mọi mặt đời sống của nhân loại. Trong quan hệ quốc tế, cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 gia tăng mức độ cạnh tranh, chạy đua giữa các nước, gia tăng phân hóa giữa các nước giàu và nghèo. Cùng với cạnh tranh địa - chính trị Mỹ - Trung Quốc; Mỹ, phương Tây - Trung Quốc, Nga, cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 làm trầm trọng hơn xu hướng phân mảnh, chia rẽ, nhất là chia rẽ số giữa các nước, các nhóm nước, gây ra những tác động lâu dài đối với cục diện thế giới và khu vực.

Toàn cầu hóa vẫn tiếp diễn với những điểm khác các giai đoạn trước về tốc độ, phương cách và lĩnh vực. Tốc độ chậm lại do mâu thuẫn giữa các nước lớn, hậu quả của đại dịch, cuộc xung đột Nga - Ukraine, cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0... Các phương cách và lĩnh vực liên quan đến vận tải, di chuyển vật chất toàn cầu suy giảm, nhường chỗ cho những phương cách, lĩnh vực phi vật chất. Theo dự báo của Ngân hàng Standard Chartered (Anh), đến năm 2030, thương mại toàn cầu tăng hơn 70%, lên đến trên 30.000 tỷ đô la Mỹ. Đầu tư quốc tế có thể giảm so với trước và được cấu trúc lại theo hướng gia tăng tính bền vững của các chuỗi sản xuất, cung ứng toàn cầu và hướng vào các lĩnh vực xanh, lĩnh vực số.

Các mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030 khó có thể đạt được do thiếu sự ủng hộ chính trị và đóng góp nguồn lực của nhiều nước, nhất là các nước lớn, các nước giàu. Tuy nhiên, phát triển xanh sẽ trở thành xu thế nổi trội do nhu cầu tự thân của các nước (trước nguy cơ từ biến đổi khí hậu) và sự áp đặt của các nước phát triển, nhất là các nước Liên minh châu Âu, thông qua những tiêu chuẩn về thương mại liên quan đến bảo vệ môi trường

5.1.1.2. Bối cảnh Việt Nam và Hà Nội

Một loạt các chính sách mới được ban hành nhằm thích nghi với giai đoạn mới trong và ngoài nước.

Quyết định số 1658/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 với mục tiêu tăng trưởng xanh góp phần thúc đẩy cơ cấu lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, nhằm đạt được thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội; hướng tới nền kinh tế xanh, trung hòa các-bon và đóng góp vào mục tiêu hạn chế sự gia tăng nhiệt độ toàn cầu.

Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 17/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII, “Về tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”, đặt mục tiêu tổng quát đến năm 2030, Việt Nam cơ bản đạt được các tiêu chí của nước công nghiệp, là nước đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao; đời sống của nhân dân được nâng cao. Mục tiêu đó được triển khai trong bối cảnh quốc tế có nhiều mặt không thuận, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với Việt Nam trong huy động các nguồn lực, nhất là công nghệ và nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn lực, tập trung cho phát triển.

Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 nêu ra một số bất cập: tỷ lệ đô thị hóa đạt được vẫn thấp và còn khoảng cách khá xa so tỷ lệ bình quân của khu vực và thế giới. Không những thế, chất lượng đô thị hóa chưa cao, phát triển theo chiều rộng là chủ yếu, gây lãng phí về đất đai, mức độ tập trung kinh tế thấp. Kết cấu, chất lượng hạ tầng đô thị chưa đáp ứng yêu cầu phát triển dân số lẫn kinh tế khu vực đô thị; chưa ứng phó với

dịch bệnh quy mô lớn. Hơn nữa, ô nhiễm môi trường tại đô thị lớn có xu hướng gia tăng và diễn biến phức tạp, gây nhiều tác động tiêu cực. Ngoài ra, khả năng tiếp cận dịch vụ công, cùng phúc lợi xã hội của người nghèo, lao động di cư tại đô thị nhiều bất cập; năng lực quản lý, quản trị đô thị yếu, chậm đổi mới. Những hạn chế, yếu kém này có nhiều nguyên nhân, nhưng nguyên nhân chủ quan là chủ yếu, quy hoạch đô thị còn chậm đổi mới, thiếu tầm nhìn, chất lượng thấp. Mục tiêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, đẩy nhanh tốc độ và nâng cao chất lượng đô thị hóa, phát triển đô thị bền vững theo mạng lưới, hình thành một số đô thị, chuỗi đô thị động lực thông minh kết nối với khu vực và thế giới; Thể chế, chính sách về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững cơ bản được hoàn thiện; Kết cấu hạ tầng của đô thị, nhất là hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội thiết yếu được xây dựng đồng bộ, hiện đại. Kinh tế khu vực đô thị tăng trưởng nhanh, hiệu quả và bền vững; Chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, bảo đảm đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và hạ tầng xã hội cho cư dân đô thị; Phát triển kiến trúc đô thị hiện đại, xanh, thông minh, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy.

Ngoài ra, các Luật mới có hiệu lực như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 có hiệu lực sớm từ ngày 01/8/2024 góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý bất động sản và quy hoạch sử dụng đất. Bên cạnh các chính sách chung của cả nước, Hà Nội là Thủ đô, mang tính chất đặc thù. Luật Thủ đô đã được sửa đổi, khẳng định rõ vị trí, vai trò của Thủ đô; chính sách, trách nhiệm xây dựng, phát triển, quản lý và bảo vệ Thủ đô.

Hà Nội đang thực hiện sắp xếp lại bộ máy quản lý và tổ chức lại không gian các xã, phường theo Quyết định số 759/QĐ-TTg (2025), thành lập mô hình chính quyền hai cấp, sáp nhập và điều chỉnh ranh giới, địa giới hành chính, thực hiện sắp xếp lại 126 xã, phường. Mục tiêu là tinh giản bộ máy, tăng hiệu quả quản lý và mở rộng không gian phát triển, đặc biệt trong bối cảnh dân số tăng nhanh và áp lực đô thị hóa cao. Điều này đặt ra yêu cầu cần hoàn thiện quản lý quy hoạch đất đai của Thủ đô, đó là: (1) Cập nhật và điều chỉnh quy hoạch theo ranh giới hành chính mới, điều chỉnh bản đồ quy hoạch và cơ sở dữ liệu đất đai để thống nhất mục đích sử

dụng đất; (2) Tăng cường quản lý và giám sát nhằm nâng cao năng lực cán bộ cấp xã, phường và ngăn chặn vi phạm; (3) Quy hoạch cần xây dựng phương án bảo vệ không gian xanh, ứng phó biến đổi khí hậu, đặc biệt khi Hà Nội đối mặt ô nhiễm không khí cao; (4) Ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số để dự báo, quản lý dữ liệu đất đai, giám sát biến động và lập kế hoạch dài hạn, hỗ trợ minh bạch và hiệu quả; (5) Tăng cường tham vấn cộng đồng để giảm tranh chấp và công khai thông tin để người dân nắm rõ quy hoạch; (6) Yêu cầu sự hợp tác toàn diện, thống nhất giữa các ngành và cấp chính quyền để thực thi quy hoạch hiệu quả.

5.1.2. Phương hướng quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội đến 2050

Đối với Hà Nội, hoàn thiện và thiết lập khung pháp lý cho quản lý quy hoạch đất đai, đảm bảo sử dụng đất bền vững là bước quan trọng giúp điều chỉnh linh hoạt các kế hoạch, phù hợp với sự phát triển của Thủ đô. Việc tổ chức thực hiện đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, chính quyền địa phương và cộng đồng để đảm bảo tính khả thi và đồng bộ nhằm chuyển hóa các chính sách và văn bản thành hành động cụ thể. Thanh kiểm tra phải phát hiện và xử lý các vấn đề về tuân thủ quy hoạch đất đai, ngăn ngừa vi phạm, duy trì trật tự đô thị và bảo vệ lợi ích cộng đồng. Những thành tích, kết quả đạt được thời gian vừa qua là tiền đề vững chắc để Hà Nội tiếp tục công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu thực trạng ở chương 4 của luận án cho thấy, còn tồn tại nhiều hạn chế từ quản lý. Trong thời gian tới, nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, Hà Nội cần xác định đúng những phương hướng sau:

Một là, đổi mới quản lý theo hướng minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát, chú trọng tầm nhìn dài hạn. Quy hoạch sử dụng đất là bước quan trọng nhằm định hướng cho các hoạt động tiếp theo khi thực hiện các thủ tục về đất đai, trên cơ sở đó người sử dụng đất thực hiện đầu tư, sản xuất, sử dụng đất đúng mục đích.

Thứ hai, cần củng cố, hoàn thiện tổ chức bộ máy và năng lực cán bộ quản lý theo hướng chuyên nghiệp.

Thứ ba, nâng cao chất lượng các nội dung quản lý:

- Đảm bảo sự khả thi và hiệu quả trong tổ chức thực hiện. Mọi hành động quản lý phải đem lại kết quả thực sự, phản ánh chất lượng quản lý. Các quyết định của UBND thành phố Hà Nội đưa ra phải có tính khả thi và được chấp hành nghiêm túc; phải tạo thuận lợi cho những người thực hiện phát huy tính chủ động khi thực hiện nhiệm vụ.

- Đảm bảo tính toàn diện và đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có sử dụng đất.

- Nghiên cứu, hoàn thiện công tác thanh kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm trong quản lý quy hoạch sử dụng đất theo hướng: củng cố vị trí, chức danh việc làm trong cơ quan có chức năng thanh kiểm tra; đẩy mạnh đào tạo, bồi dưỡng trau dồi chất lượng cán bộ thanh kiểm tra; đẩy mạnh khảo sát thực tế, thanh tra, kiểm tra thường xuyên ở các địa phương cấp xã; rà soát, hoàn thiện quy trình xử lý vi phạm phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố.

5.2. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

5.2.1. Nhóm giải pháp về ban hành hệ thống văn bản

Qua nghiên cứu kinh nghiệm trong và ngoài nước cho thấy: Xây dựng hệ thống pháp luật rõ ràng, thường xuyên cập nhật, tích hợp quy hoạch sử dụng đất với phát triển kinh tế, giúp quản lý hiệu quả quỹ đất; Chú trọng bảo vệ đất nông nghiệp và khuyến khích sự tham gia của cộng đồng thông qua các cơ chế pháp lý rõ ràng, đảm bảo tính minh bạch và đồng thuận. Tuy nhiên, kết quả đánh giá thực trạng quản lý chỉ ra: Hệ thống văn bản pháp luật chưa đồng bộ và thiếu cập nhật; Thiếu tính linh hoạt; Thiếu sự tham vấn cộng đồng. Từ thực tế trên, đề tài xuất các giải pháp như sau:

Một là, thường xuyên rà soát, cập nhật, phát hiện những vướng mắc, bất cập trong hệ thống văn bản pháp luật có liên quan đến quy hoạch để kịp thời đề xuất, tham mưu điều chỉnh, đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa các quy hoạch, phù hợp với bối cảnh đô thị hóa nhanh của Hà Nội. Trên cơ sở kết hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng cần đưa ra những quy định về chỉ tiêu cụ thể cho các

mốc thời gian thực hiện. Tiến tới có sự thống nhất về chỉ tiêu, mật độ sử dụng đất giữa các loại quy hoạch, khắc phục tình trạng chậm trễ và thiếu nhất quán.

Hai là, rà soát, hoàn thiện các văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân, UBND Thành phố liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất, đảm bảo phù hợp thực trạng giữa khu vực đô thị và nông thôn trên cơ sở tuân thủ các quy định về đất đai, quy hoạch đô thị, giúp quy hoạch phản ánh đúng nhu cầu phát triển.

Ba là, cần đẩy mạnh việc công khai các chính sách và văn bản pháp luật về quản lý quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của Thành phố, cơ quan có chức năng quản lý đất đai; đồng thời niêm yết công khai tại các trụ sở cơ quan quản lý có liên quan theo quy định. Thiết lập cơ chế pháp lý bắt buộc thu thập ý kiến người dân qua các buổi họp hoặc nền tảng trực tuyến, đảm bảo tính minh bạch và sự đồng thuận. Tăng cường cơ chế tham gia của cộng đồng qua các quy định pháp lý nhằm giảm thiểu xung đột.

5.2.2. Nhóm giải pháp về tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất

Từ kinh nghiệm trong và ngoài nước cho thấy: Sử dụng công nghệ hiện đại và dữ liệu lớn để dự báo nhu cầu đất đai và lập quy hoạch chính xác, giúp quản lý hiệu quả quỹ đất trong bối cảnh đô thị hóa nhanh; Áp dụng quy hoạch phân vùng chi tiết, kết hợp bảo tồn di sản văn hóa với phát triển đô thị, duy trì sự cân bằng giữa hiện đại hóa và bản sắc địa phương; Khuyến khích sự vào cuộc của cộng đồng khi lập phương án. Trên cơ sở phân tích thực trạng nội dung quản lý thể hiện: Dự báo nhu cầu sử dụng đất chưa chính xác; Thiếu sự đồng thuận từ cộng đồng; Thiếu đồng bộ trong triển khai quy hoạch. Từ thực tế trên, đề tài xuất các giải pháp sau:

Một là, nâng cao chất lượng quy hoạch

Lựa chọn đơn vị tư vấn đáp ứng đủ điều kiện về trình độ, năng lực chuyên môn, có trách nhiệm đảm bảo về thời gian thực hiện, chất lượng quy hoạch và trách nhiệm giải trình.

Xây dựng phương án quy hoạch theo đúng trình tự, thủ tục, trình phê duyệt theo quy định, đảm bảo đồng bộ với quy hoạch cấp trên; Phù hợp với các mục tiêu phát triển của từng chính quyền cấp xã; đảm bảo sự kết hợp giữa chỉ tiêu các loại

đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, cơ sở hạ tầng và thống nhất với quy hoạch chuyên ngành của các lĩnh vực khác có sử dụng đất. Đưa ra các quy định cụ thể về bảo tồn di sản văn hóa và môi trường trong quy hoạch, giúp Hà Nội phát triển đô thị mà vẫn giữ được bản sắc.

Lấy ý kiến công khai đến các tầng lớp nhân dân về phương án quy hoạch, tổng hợp, giải trình các ý kiến phản biện của các cơ quan. Sử dụng công nghệ tiên tiến để cải thiện dự báo, lập quy hoạch chính xác, giúp quản lý hiệu quả quỹ đất trong bối cảnh đô thị hóa nhanh.

Nâng cao tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định phương án quy hoạch. Các thành viên phải nghiên cứu kỹ hồ sơ, tài liệu liên quan, tham gia thẩm định, đánh giá phương án phân bổ, khoanh vùng sử dụng đất, phân tích kỹ các ý kiến tiếp thu, phản biện, giải trình của các cơ quan chuyên môn.

Hai là, làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến, công khai quy hoạch sử dụng đất được duyệt

Tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao nhận thức của người dân về tầm quan trọng của phương án sử dụng đất, đảm bảo toàn thể người dân được biết, nắm vững các quy định của pháp luật, sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường thông qua các phương tiện truyền thông như báo, đài, tivi, cổng thông tin điện tử các cấp; từ đó, người dân thực hiện giám sát, phát hiện, báo cáo các sai phạm về đất đai đến các cấp chính quyền để có chỉ đạo xử lý kịp thời, tổ chức thanh tra, kiểm tra, xử lý các sai phạm về quản lý, sử dụng đất khi có dấu hiệu vi phạm. Thiết lập các kênh thu thập ý kiến nhằm nâng cao tỷ lệ người dân tham gia, tăng sự đồng thuận.

Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, đảm bảo thời gian theo đúng quy định. Kiểm tra, giám sát, xử phạt nghiêm đối với các cơ quan, đơn vị không thực hiện công khai hoặc thực hiện không đúng quy định.

Bà là, chủ động chuẩn bị đầy đủ các điều kiện liên quan nhằm nâng cao chất lượng thực hiện

Một trong những nguyên nhân khiến việc triển khai quy hoạch không đúng tiến độ là do thiếu nguồn vốn. Để đảm bảo nguồn vốn đầu tư, thành phố cần (i) đẩy mạnh vai trò của cơ quan xúc tiến đầu tư, du lịch của Thành phố trong việc tìm kiếm, hỗ trợ nhà đầu tư làm hồ sơ, thủ tục, nghiên cứu và khảo sát đầu tư. Tổ chức các buổi trao đổi với các nhà đầu tư tiềm năng. Tăng cường tiếp cận trực tiếp các nhà đầu tư chiến lược, các thị trường đầu tư lớn, các hiệp hội doanh nghiệp, ngân hàng lớn của các quốc gia đang có chính sách chuyển dịch dòng vốn đầu tư để tập trung kêu gọi đầu tư các lĩnh vực ngành nghề có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. (ii) Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian đăng kí kinh doanh, thúc đẩy liên kết ngân hàng, doanh nghiệp. Nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh các dữ liệu về quy hoạch cũng như quy trình đầu tư cần được thường xuyên cập nhật và dễ dàng tiếp cận trên các Cổng thông tin điện tử chính thức của Thành phố. Đẩy mạnh tích hợp, triển khai dịch vụ công trực tuyến toàn trình.

Cập nhật thường xuyên các văn bản, chỉ đạo của Chính phủ, các Bộ, ngành để tham mưu thực hiện, điều chỉnh phương án quy hoạch phù hợp với thực tiễn Thủ đô. Chấp hành nghiêm các quy định về đất đai, quy hoạch, chỉ thực hiện đăng ký, điều chỉnh, bổ sung nhu cầu, chỉ tiêu sử dụng đất đối với các trường hợp đảm bảo điều kiện theo quy định.

Cần có sự quan tâm và điều tra về yếu tố kinh tế và xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội. Thường xuyên nắm tình hình, tiến độ thực hiện tại các quận, huyện, thị xã; đánh giá khả năng thực hiện các chỉ tiêu; làm tốt công tác dự báo để điều chỉnh quy hoạch phù hợp với thực tế. Đồng thời, tăng cường quản lý, giám sát chặt chẽ phương án điều chỉnh để bảo đảm không tăng mật độ xây dựng, quy mô dân số, không giảm diện tích cây xanh, công cộng, không gây áp lực đối với hạ tầng xã hội của khu vực.

Bốn là, phân bổ nguồn kinh phí hiệu quả cho các hoạt động quy hoạch

Khắc phục tình trạng bố trí kinh phí đầu tư của Thành phố dàn trải, thiếu tập trung, tình trạng chia nhỏ dự án với nhiều nhà thầu thực hiện, tình trạng “cò dự án”. Tăng kinh phí đầu tư cho các dự án trọng điểm có mục đích an sinh xã hội, bảo vệ

môi trường hoặc thông qua các kênh kêu gọi thu hút đầu tư trong và ngoài nước; đánh giá đúng nguồn lực đầu tư (vốn ngân sách, vốn vay, viện trợ, vốn đối ứng), đánh giá đúng năng lực đầu tư (kinh nghiệm, khả năng thực hiện dự án, chứng minh năng lực tài chính).

Năm là, theo dõi, giám sát tình hình sử dụng đất

Kiểm soát chặt chẽ việc thu hồi đất theo quy định. Nâng cao vai trò phát triển và tạo quỹ đất theo quy hoạch được phê duyệt. Thực hiện bố trí hợp lý ngân sách địa phương và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác cho công tác phát triển quỹ đất, xây dựng phương án để đầu tư kết cấu hạ tầng, nhà ở tại các khu tái định cư nhằm ổn định đời sống của người dân.

Ưu tiên thu hút dự án có mục đích lan tỏa phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh thương mại dịch vụ cho cộng đồng, kèm với cơ chế giám sát chặt chẽ; bổ sung đất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống tại những khu tái định cư có quy mô lớn và thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động.

Sáu là, nâng cao năng lực, trách nhiệm cho cán bộ

Công tác quản lý không thể thiếu lực lượng cán bộ lãnh đạo, nhà quản lý cần nâng cao năng lực lãnh đạo, kinh nghiệm, tầm nhìn và định hướng phát triển. Xây dựng đội ngũ có chuyên môn vững vàng, am hiểu công việc, xây dựng lớp cán bộ vừa hồng vừa chuyên. Có chính sách khuyến khích cán bộ tự học tập nghiên cứu nâng cao trình độ, bảo vệ cán bộ dám nghĩ, dám nói, dám làm, dám chịu trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ.

Tăng cường tổ chức tập huấn nhằm nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn, nghiệp vụ trách nhiệm hành chính cho đội ngũ làm công tác quản lý, thực hiện quy hoạch sử dụng đất; quản lý đất đai, thẩm định dự án.

Nâng cao vai trò, trách nhiệm của cán bộ được giao nhiệm vụ quản lý, giám sát, thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Trường hợp để xảy ra sai phạm, phải báo cáo, đề xuất phương án xử lý kịp thời, tuyệt đối không đề xuất “hợp thức hóa” các sai phạm do tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không theo quy hoạch được duyệt.

Ngoài ra cần có chiến lược phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; tạo ra môi trường làm việc cạnh tranh với các doanh nghiệp, thực hiện dân chủ, công bằng. Bên cạnh đó, Thành phố cần bổ sung những ưu đãi, quan tâm để đưa ra các chính sách đảm bảo an sinh xã hội cho nhân tài (như trợ cấp mua nhà, giảm thuế thu nhập cá nhân); hệ thống dịch vụ công chất lượng cao (như y tế, giáo dục, môi trường sống).

Tăng cường công tác phối hợp, thành lập các tổ công tác liên ngành để giám sát, tích hợp quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch chuyên ngành, đảm bảo tính đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

5.2.3. Nhóm giải pháp về thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Từ kinh nghiệm trong và ngoài nước cho thấy: Khả năng giám sát và phát hiện vi phạm được nâng cao thông qua ứng dụng các công nghệ; Áp dụng quy trình thanh tra chặt chẽ, đảm bảo sử dụng đất tuân thủ quy hoạch; Nâng cao nhận thức pháp luật và khuyến khích cộng đồng tham gia giám sát. Tuy nhiên, theo kết quả đánh giá thực trạng chỉ ra: Tần suất thanh tra thấp; Xử lý vi phạm thiếu triệt để; Cán bộ thiếu chuyên môn, nghiệp vụ; Nhận thức pháp luật từ người dân còn hạn chế; Thiếu sự phối hợp giữa các cấp. Từ thực tế trên, đề tài xuất các giải pháp sau:

Một là, kiện toàn tổ chức, bộ máy thanh tra, kiểm tra

Xây dựng các quy định về tiêu chuẩn để chuẩn hóa đến từng chức danh làm việc trong các cơ quan thanh tra, kiểm tra về đất đai. Xác định rõ những điều kiện, tiêu chuẩn về chuyên môn, nghiệp vụ; những kiến thức pháp lý cơ bản cần nắm rõ và phẩm chất đạo đức, lối sống của cán bộ làm việc tại cơ quan có chức năng thanh tra, kiểm tra.

Xây dựng đề án mở rộng, tăng cường lực lượng cán bộ thanh tra, nhất là cán bộ thanh tra cấp cơ sở, kịp thời đề xuất, xử lý các vi phạm về lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích. Thực tế hiện nay, các cán bộ thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra quy hoạch sử dụng đất nói riêng và quản lý đất đai nói chung còn rất ít, chưa đảm bảo số lượng để tham gia các đoàn thanh tra, kiểm tra toàn bộ các trường hợp có dấu hiệu vi phạm. Do đó, cần bổ sung nguồn nhân lực làm công tác thanh

tra, kiểm tra, xử lý vi phạm. Tăng thẩm quyền, trách nhiệm, bổ sung số lượng cán bộ địa chính tại địa bàn cấp xã.

Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ, năng lực của đội ngũ cán bộ thanh tra, kiểm tra. Việc bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cần được tiến hành thường xuyên. Áp dụng hình thức thi tuyển cạnh tranh các chức danh chuyên môn, vị trí lãnh đạo trong đơn vị nhằm nâng cao tinh thần tự giác học hỏi, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.

Hai là, ban hành kế hoạch và tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra

Ban hành kế hoạch thanh tra, kiểm tra có nội dung trọng tâm, trọng điểm, tập trung vào việc phát hiện, chấn chỉnh quản lý, xử lý vi phạm, phòng, chống tham nhũng trong quản lý đất đai; tăng cường chỉ đạo, điều hành hoạt động thanh tra, kiểm tra, sử dụng công nghệ mới để giám sát biến động đất đai giúp phát hiện vi phạm nhanh chóng và chính xác, hỗ trợ quá trình xử lý hiệu quả hơn, nâng cao chất lượng, hiệu lực và hiệu quả của công tác này.

Ban hành kế hoạch thanh tra, kiểm tra chuyên đề về nội dung thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên toàn địa bàn Thành phố, trong đó, tập trung vào công tác quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, xác định rõ diện tích, ranh giới đất nông nghiệp đang quản lý, sử dụng.

Tăng tần suất thanh tra định kỳ và đột xuất, đảm bảo giám sát chặt chẽ và liên tục hơn trong công tác quản lý, sử dụng đất, xử phạt nghiêm nhằm tăng tính răn đe đối với các trường hợp cố tình vi phạm, lấn chiếm đất, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được cấp có thẩm quyền cho phép; đồng thời, buộc khôi phục nguyên trạng mục đích sử dụng đất trước khi vi phạm. Giao cho cấp xã kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện, gắn trách nhiệm cho Lãnh đạo cấp xã nếu người sử dụng đất không hợp tác, khắc phục hậu quả.

Chủ động phối hợp với các quận, huyện, thị xã tăng cường tuyên truyền nâng cao nhận thức pháp luật cho người dân, nhằm giảm thiểu vi phạm do thiếu hiểu biết; đồng thời nắm bắt tình hình quản lý, sử dụng đất thông qua phản ánh của người dân, các cơ quan báo chí. Báo chí là kênh thông tin quan trọng phản ánh nguyện vọng và

kiến nghị của công dân, đặc biệt trong công tác quản lý đất đai. Thu tập tài liệu, xác minh thông tin liên quan, từ đó tổ chức các đoàn thanh tra, kiểm tra đột xuất.

Tăng cường hậu kiểm việc thực hiện các quyết định thanh tra, kiểm tra, giám sát theo quy hoạch. Tăng cường phối hợp liên ngành giữa các cấp chính quyền để đảm bảo sự đồng bộ và hiệu quả trong quản lý và xử lý vi phạm; đồng thời tăng mức độ xử phạt, kiên quyết thu hồi đất, đưa ra khỏi quy hoạch sử dụng đất đối với những dự án triển khai chậm tiến độ theo cam kết, vi phạm pháp luật về đất đai, quy hoạch; đề xuất chuyển cơ quan điều tra để xem xét, xử lý đối với các trường hợp chây ỳ, cố tình không thực hiện kết luận thanh tra.

5.2.4. Nhóm giải pháp từ các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội

Qua nghiên cứu kinh nghiệm trong và ngoài nước cho thấy: Cải thiện thể chế thông qua quản lý tập trung và ứng dụng tiến bộ khoa học để theo dõi biến động đất đai, tăng tính chính xác và linh hoạt trong quy hoạch; Quy hoạch phân vùng chi tiết tạo cân bằng giữa đô thị hóa và phát triển bền vững; Tăng cường tham vấn cộng đồng và nâng cao nhận thức pháp luật, giúp cải thiện sự tham gia của người dân vào quy hoạch. Theo kết quả nghiên cứu xác định 04 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội, đề tài đề xuất các giải pháp như sau:

Một là, đồng bộ hóa và cập nhật các văn bản pháp luật, tăng tính linh hoạt để thích ứng với nhu cầu phát triển. Điều này trực tiếp khắc phục sự thiếu đồng bộ và chậm trễ trong chính sách; đồng thời, tổ chức tập huấn, hướng dẫn triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, tập trung nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức làm việc tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, các đơn vị trực thuộc, cán bộ địa chính xã nhằm hiểu luật và thực hiện tốt việc giám sát, quản lý đất đai, giúp cải thiện chất lượng đội ngũ và tăng hiệu quả thực thi.

Hai là, cần tầm nhìn, định hướng phát triển chiến lược, bao quát, bền vững, thực hiện tốt việc phân bổ đất đai cho các ngành. Khi xây dựng quy hoạch phải bao gồm những sự phân tích trước nhu cầu cần thiết cho thay đổi trong sử dụng đất đai

cũng như những tác động lên sự thay đổi đó. Những mục tiêu của quy hoạch phải được thiết lập từ sự cấp bách của yêu cầu xã hội hay của nhà nước và được tính toán theo tình trạng hiện tại của khu vực. Mật độ dân số trong quá trình đô thị hóa có xu hướng tăng do Hà Nội là một thành phố lớn, dân nhập cư ngày càng tăng, trong khi diện tích đất đai ít biến động đòi hỏi quy hoạch cần có tính dự báo chuẩn xác đáp ứng quy mô dân số hiện tại và trong tương lai. Bên cạnh đó cần tính tới các điều kiện về kinh tế, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, yếu tố môi trường đô thị. Nhà quản lý phải tìm ra những yêu cầu, kiến thức, kỹ năng, nhân lực và vốn của cộng đồng hay nguồn vốn từ các tổ chức khác để điều chỉnh quy hoạch linh hoạt và huy động nguồn lực từ cộng đồng, giúp giảm áp lực kinh tế và đáp ứng nhu cầu đô thị hóa nhanh chóng.

Ba là, tăng cường tham vấn cộng đồng và nâng cao nhận thức pháp luật, nhằm cải thiện sự đồng thuận từ người dân. Phải nghiên cứu các vấn đề khó khăn trong thực trạng sử dụng đất, từ đó tuyên truyền rộng rãi cho người dân trong cộng đồng hiểu rõ sự nguy hại nếu tiếp tục sử dụng đất như hiện nay và giải thích để họ hiểu rõ những khả năng tốt đẹp và cần thiết trong việc thay đổi cách sử dụng đất cho tương lai. Ngoài ra, việc lấy ý kiến của người dân khi lập quy hoạch sử dụng đất là hết sức cần thiết, vì vậy, cần có sự đổi mới điều chỉnh nội dung quy định về công tác lấy ý kiến nhân dân, các cộng đồng đối với quy hoạch sử dụng đất và thực hiện đầy đủ thủ tục xin ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc triển khai dự án theo đúng quy định, đảm bảo thời gian phê duyệt đúng yêu cầu.

Quá trình lập quy hoạch đất đai cũng phải quan tâm đến văn hóa lịch sử, tập quán địa phương vùng quy hoạch. Nền tảng của đời sống chính là “văn hóa”, trước khi lập phương án quy hoạch cần nghiên cứu kỹ về phong tục tập quán và các yếu tố lịch sử của địa phương. Sự am hiểu về văn hóa của vùng quy hoạch sẽ là điều kiện quan trọng để có được sự đồng thuận xã hội trong chuyển đổi mô hình kinh tế hay chuyển đổi cơ cấu đất đai phù hợp với tập quán canh tác của người dân, giúp người dân cải thiện đời sống trên chính mảnh đất của họ.

Bốn là, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu gồm các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý để các cấp có thể tích hợp sự thay đổi trong hệ thống chung.

Đồng thời, ban hành quy định về trao đổi dữ liệu, sử dụng thông tin giữa các cấp thông qua hệ thống cơ sở dữ liệu chung, góp phần rút ngắn thời gian phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo cải cách hành chính, tránh việc chồng chéo nội dung thực hiện của các cấp.

5.3. KIẾN NGHỊ

Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 chưa thể hiện rõ vai trò đặc biệt quan trọng của quy hoạch sử dụng đất. Tác giả kiến nghị Quốc hội, Chính phủ cần có quy định làm rõ mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác trong bối cảnh thực hiện quy hoạch tích hợp theo Luật quy hoạch và thống nhất về giai đoạn quy hoạch giữa các chính sách. Phải khẳng định rằng quy hoạch sử dụng đất là nền tảng của các quy hoạch khác có sử dụng đất. Đối với cấp tỉnh, khi xây dựng quy hoạch phải lập quy hoạch sử dụng đất trước và đảm bảo nguyên tắc các quy hoạch chuyên ngành khi ban hành phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh Việt Nam tiến vào kỷ nguyên mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc thực hiện các chiến lược về phát triển xanh, phát triển bền vững đô thị, sử dụng đất bền vững ứng phó với biến đổi khí hậu, việc quản lý quy hoạch sử dụng đất hợp lý, hiệu quả là vô cùng cần thiết, có ý nghĩa về lý thuyết và thực tiễn. Tác giả lựa chọn địa bàn nghiên cứu là thành phố Hà Nội - Trung tâm đầu não chính trị hành chính của cả nước. Với vị thế là Thủ đô, Hà Nội luôn quan tâm triển khai thực hiện các nhiệm vụ chính trị quan trọng, trong đó có công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất.

Đề tài đã tổng quan được các công trình nghiên cứu về quản lý quy hoạch sử dụng đất, tổng quan các công trình nghiên cứu về tiêu chí đánh giá và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở đó, đề tài xác định được khoảng trống nghiên cứu, đó là, chưa có công trình nghiên cứu nào tiếp cận đến quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua 03 nội dung (1) Ban hành văn bản có liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt và (3) thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Bên cạnh đó, các công trình nghiên cứu cũng chưa phân tích được đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch.

Dựa trên cơ sở lý luận về quản lý quy hoạch sử dụng đất, luận án góp phần bổ sung lý luận, làm rõ hơn khái niệm về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, xác định được khung nghiên cứu, phương pháp tiến hành nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Nội. Thực tiễn quản lý quy hoạch sử dụng đất của một số tỉnh trên thế giới và ở 02 địa phương là thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Quảng Ninh đã đem lại những bài học kinh nghiệm quý báu cho thành phố Hà Nội.

Luận án sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng kết hợp với việc mô hình hóa, thống kê mô tả, so sánh để phân tích và đánh giá nội dung quản lý quy hoạch sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020.

Luận án đã đánh giá được thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 đã đạt được những thành tựu nhất định, góp phần không nhỏ vào quá trình phát triển của thành phố. Bên cạnh đó, còn có những hạn chế nhất định như: thời gian phê duyệt luôn có độ trễ so với giai đoạn quy hoạch, gây chậm trễ trong việc thực hiện; Dự báo nhu cầu sử dụng đất chưa sát thực tế; Số lượng cuộc thanh tra, kiểm tra về quy hoạch sử dụng đất còn ít, việc xử lý vi phạm trong quy hoạch sử dụng đất còn hạn chế, chưa giải quyết triệt để các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

Đề tài đã xác định được 04 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội mà các nghiên cứu trước đây rất ít đề cập đến và đưa vào phân tích hồi quy gồm nhóm yếu tố thể chế chính sách, nhóm yếu tố quản lý, nhóm yếu tố kinh tế và nhóm yếu tố xã hội. Theo kết quả phân tích cho thấy các yếu tố đều có quan hệ tuyến tính cùng chiều với yếu tố quản lý. Dựa vào hệ số chuẩn hóa xác định được mức ảnh hưởng như sau: Yếu tố quản lý, tỷ lệ ảnh hưởng 30,6% và Yếu tố thể chế, chính sách, tỷ lệ ảnh hưởng 27,51%; Tiếp theo là yếu tố kinh tế, tỷ lệ ảnh hưởng 23,18%; Cuối cùng là yếu tố xã hội, tỷ lệ ảnh hưởng 18,71%. Kết quả này đã khẳng định các giả thuyết nghiên cứu đã đưa ra.

Qua nghiên cứu kinh nghiệm trên thế giới và trong nước; Từ kết quả đánh giá cho thấy còn tồn tại bất cập, hạn chế trong công tác quản lý; Trên cơ sở bối cảnh và phương hướng đặt ra, đề tài đề xuất 04 nhóm giải pháp hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội gồm: (1) Nhóm giải pháp về ban hành hệ thống văn bản; (2) Nhóm giải pháp về tổ chức các hoạt động quy hoạch sử dụng đất; (3) Nhóm giải pháp về thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất; (4) Nhóm giải pháp từ các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Thông qua kết quả nghiên cứu, luận án đã chỉ ra được điểm mới về mặt lý luận và thực tiễn. Về lý luận, luận án đã làm rõ hơn khái niệm về quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; đã xác định và làm rõ nội hàm về nội dung quản lý thông qua các tiêu chí đánh giá; cũng như đưa ra các yếu tố ảnh hưởng mà các nghiên cứu

trước đây rất ít đề cập đến. Về thực tiễn, luận án đưa ra các giải pháp giải pháp có tính mới, khả thi nhằm hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Kết quả nghiên cứu của luận án có thể sử dụng làm tài liệu tham khảo cho chính quyền cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất và những người quan tâm, nghiên cứu vấn đề quản lý quy hoạch sử dụng đất.

Quá trình nghiên cứu của đề tài chỉ tập trung phân tích, đánh giá, điều tra trên địa bàn thành phố Hà Nội, với tính chất đặc thù là Thủ đô nên có thể bị hạn chế khi áp dụng ở các địa phương khác. Trong luận án cũng chưa phân tích, đánh giá rõ hiệu quả công tác lập quy hoạch trong nội dung quản lý, do đó, vấn đề này cần được kế thừa và tiếp tục nghiên cứu trong tương lai. Ngoài ra, luận án chỉ xác định 04 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất, vì vậy cần có những nghiên cứu xác định các nhóm yếu tố khác có ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN
QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Vũ Kỳ Long (2019), “Về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, tháng 8/2019, Hà Nội.
2. Vũ Kỳ Long (2022), “Assessment enforcement of land use planning in Hanoi city for the period of 2011-2020”, *Kỷ yếu The fifth International Conference on “Sustainable economic development and business management in the context of globalisation” (SEDBM5)*, tháng 7/2022, Hà Nội.
3. Vũ Kỳ Long (2023), “Quản lý quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Quảng Ninh - kinh nghiệm cho thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Quản lý Nhà nước*, đăng ngày 12/12/2023.
4. Vũ Kỳ Long (2024), “Yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Quản lý Nhà nước*, đăng ngày 25/7/2024.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt

1. Bùi Tuấn Anh (2015), *Nghiên cứu một số yếu tố tác động đến quản lý sử dụng đất trên địa bàn Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội*, Luận án Tiến sĩ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
2. Lê Xuân Bá và các cộng sự (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
3. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2003), *Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12/3/2003 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*, Hà Nội.
4. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 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*, Hà Nội.
5. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2022), *Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*, Hà Nội.
6. Báo Kiểm toán số 52/2018 (2019), *Công tác quản lý, sử dụng đất đai: Cái nhìn tổng quan từ Kiểm toán nhà nước*, tại trang <https://www.sav.gov.vn/Pages/chi-tiet-tin.aspx?ItemID=119&l=Traodoikinhnghiem>, [truy cập ngày 11/3/2021]
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), *Quyết định số 3411/QĐ-BTNMT ngày 24/10/2024 phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2023*, Hà Nội.
8. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Báo cáo Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*, Hà Nội.
9. Nguyễn Đình Bồng (2021), *Pháp luật đất đai Việt Nam (1980-2020): Khảo cứu và bình luận*, Nhà xuất bản Tri thức, Hà Nội.

10. Võ Tử Can (2008), *Phương pháp luận cơ bản về quy hoạch sử dụng đất*, Dự án 3 - Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy Điển về đổi mới hệ thống tài chính, Hà Nội, tr. 11.
11. Chính phủ (2013), *Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013 về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm đầu (2011 - 2015) của thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
12. Chính phủ (2013), *Nghị quyết số 22/NQ-CP ngày 07/02/2013 về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) tỉnh Quảng Ninh*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2014), *Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 06/01/2014 về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của thành phố Hồ Chí Minh*, Hà Nội.
14. Chính phủ (2018), *Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 13/02/2018 về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh Quảng Ninh*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2018), *Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/6/2018 về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020)*, Hà Nội.
16. Chính phủ (2021), *Báo cáo quy hoạch sử dụng đất quốc gia Thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2021 - 2025)*, Hà Nội.
17. Chính phủ (2023), *Nghị quyết số 12/NQ-CP ngày 07/02/2023 ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, Hà Nội.
18. 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 sỹ Quy hoạch và sử dụng đất nông nghiệp, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội, Hà Nội.
19. Đặng Hồng Đế (2011), *Giới thiệu về quy hoạch sử dụng đất Trung Quốc*, Viện Điều tra quy hoạch đất đai Trung Quốc, Tôn Gia Huyền (biên dịch -7.2011).

20. FAO (1992), Hướng dẫn lập quy hoạch sử dụng đất, Đất và nước.
21. FAO (1997), Quy hoạch sử dụng bền vững tài nguyên đất đai - Hướng tới một phương pháp mới, Đất và nước.
22. Phạm Trần Hải (2021), “Đánh giá thực thi quy hoạch: Các bài học kinh nghiệm từ thực tiễn trên thế giới”, *Tạp chí Người Xây dựng*, (1, 2), tr. 15-23.
23. Đinh Văn Hải, Vũ Sỹ Cường (2014), *Giáo trình Quy hoạch và quản lý Đất đai*, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội, tr. 40-41.
24. Đỗ Hậu, Nguyễn Đình Bồng (2015), *Đất đai và bất động sản đô thị*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội, tr. 5-6.
25. Phan Trung Hiền và cộng sự (2017), *Giáo trình Pháp luật về quy hoạch và giải phóng mặt bằng*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
26. Huỳnh Phú Hiệp (2020), *Đánh giá các yếu tố tác động đến kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho quy hoạch sử dụng đất trong điều kiện biến đổi khí hậu -trường hợp nghiên cứu tại thành phố Cần Thơ*, Luận án Tiến sĩ Quản lý đất đai, Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
27. Học viện Hành chính (2010), *Giáo trình Quản lý học đại cương*, Nhà xuất bản Khoa học và kỹ thuật, Hà Nội.
28. Hội đồng quốc gia chỉ đạo biên soạn từ điển Bách khoa Việt Nam (2003), *Từ điển Bách Khoa 3*, Nhà xuất bản Từ điển Bách Khoa, Hà Nội, Quyển 3 tr. 616.
29. Nguyễn Tuấn Hùng (2019), *Nghiên cứu ảnh hưởng của một số chính sách đất đai đến quản lý và sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định*, Luận án Tiến sĩ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
30. Phạm Lan Hương (2020), *Bài giảng Quản lý nhà nước về đất đai*, Nhà xuất bản Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội.
31. Đào Đức Hưởng (2021), *Ảnh hưởng của đô thị hóa đến biến động sử dụng đất trên địa bàn thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương*, Luận án Tiến sĩ Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông lâm Huế, Huế.
32. Tôn Gia Huyền (2010), *Nghiên cứu cơ sở khoa học của chính sách đất đô thị - Chính sách đất đô thị - Cơ sở khoa học quản lý đất đai đô thị*, Tổng hội Xây dựng.

33. Hồ Kiệt và các cộng sự (2014), “Chính sách và thực tế của phương án quy hoạch sử dụng đất ở vùng ven đô. Trường hợp nghiên cứu tại xã Phú Thượng, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế”, *Tạp chí khoa học Đại học Huế*, (5), tr. 93-101.
34. Nguyễn Duy Lâm (1996), *Sổ tay thuật ngữ pháp lý thông dụng*, Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội, tr 124.
35. Tôn Thất Lộc và các cộng sự (2019), “Ứng dụng mô hình toán tối ưu và đánh giá đa tiêu chí trong lập quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp bền vững cho huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang”, *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, (55), tr: 61-69.
36. Vũ Lê Minh (2021), “Sốt đất ảo” và vấn đề thực thi chưa nghiêm pháp luật về công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tại trang <https://phaply.net.vn/sot-dat-ao-va-van-de-thuc-thi-chua-nghiem-phap-luat-ve-cong-khai-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-a249565.html>, [truy cập ngày 12/5/2024].
37. Ngân hàng thế giới (2004), “Chính sách sử dụng đất của địa phương và sự khuyến khích đầu tư” (Local land use policy and investment incentives).
38. Ngân hàng thế giới (2004), “Những chính sách đất đai cho phát triển và xóa giảm đói nghèo” (Land policies for growth and poverty reduction).
39. Nguyễn Hữu Ngữ và các cộng sự (2020), “Các yếu tố ảnh hưởng đến việc tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội ở thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình”, *Tạp chí khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, (3B), tr. 5-18.
40. Nguyễn Đắc Nhẫn và các cộng sự (2020), *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*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ 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, Mã số đề tài: BĐKH/16-20.

41. Lương Tuấn Phương (2023), *Quản lý nhà nước của chính quyền cấp tỉnh về ứng dụng công nghệ thông tin trong các cơ quan hành chính nhà nước*, Luận án Tiến sỹ Quản lý Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
42. Lê Thị Phúc (2014), *Pháp luật về quy hoạch sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận án Tiến sỹ Luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
43. Lê Văn Phùng, Nguyễn Địch, Trần Thị Tuyết (2014), *Khoa học quản lý*, Nhà xuất bản Thông tin và Truyền thông, Hà Nội.
44. Trần Hồng Quang, Trần Thị Thanh Phiệt và Nguyễn Việt Dũng (2019), “Một số vấn đề lý luận về phân vùng lập quy hoạch trong thực hiện luật quy hoạch 2017”, *Tạp chí Kinh tế và Quản lý*, (30), tr. 16-20.
45. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2003), *Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003*, Hà Nội.
46. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013*, Hà Nội.
47. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2016), *Nghị quyết số 134/2016/QH13 ngày 09/04/2016 Về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) cấp quốc gia*, Hà Nội.
48. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2018), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch của Quốc hội số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018*, Hà Nội.
49. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2021), *Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025*, Hà Nội.
50. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*, Hà Nội.
51. Đoàn Công Quỳ (2006), *Giáo trình quy hoạch sử dụng đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.

52. Đinh Thanh Sang (2017), “Tri thức bản địa với công tác quy hoạch và sử dụng đất đai, trường hợp nghiên cứu ở vườn quốc gia Cát Tiên”, *Kỷ yếu Hội thảo Khoa học Vai trò của công tác quản trị địa phương đối với sự phát triển bền vững vùng kinh tế trọng điểm phía Nam*, Bình Dương, Tr. 699-705.
53. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (2016), *Quyết định số 2148/QĐ-STNMT ngày 29/9/2016 về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy và biên chế của Thanh tra Sở*, Hà Nội.
54. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (2021), *Quyết định số 1702/QĐ-STNMT-VP ngày 31/12/2021 về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy và biên chế của Phòng Quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất*, Hà Nội.
55. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (2024), *Văn bản số 7677/STNMT-KHTC ngày 27/9/2024 về việc báo cáo phục vụ Đoàn giám sát của Hội đồng nhân dân Thành phố*, Hà Nội.
56. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (2021), *Văn bản số 3183/STNMT-QLĐ ngày 29/4/2021 về báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và đề xuất nhu cầu sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, thành phố Hồ Chí Minh*.
57. Đỗ Thị Tám, Đỗ thị Đức Hạnh và Nguyễn Trung Kiên (2018), “Đánh giá tình thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Khoa học đất*, (54): tr. 88-95.
58. Nguyễn Thảo (2013), *Kinh nghiệm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới*, Ban nội chính Trung ương.
59. Nguyễn Tiến Thân và cộng sự (2019), *Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn để hoàn thiện quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện phù hợp với luật đất đai 2013*, Báo cáo đề tài cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
60. Thanh tra Chính phủ (2021), *Thông báo số 1068/TB-TTCP ngày 06/7/2021 Kết luận thanh tra về công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp*,

khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội.

61. Lê Văn Thành (2012), *Áp dụng pháp luật trong quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân ở thành phố Hồ Chí Minh hiện nay*, Luận án Tiến sỹ Lý luận và lịch sử Nhà nước và pháp luật, Học viện Chính trị - Hành chính Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
62. Nguyễn Hồng Thảo (2021), *Phân tích mối quan hệ giữa các yếu tố kinh tế - xã hội - môi trường làm cơ sở xây dựng mô hình tích hợp hỗ trợ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp - Trường hợp nghiên cứu tại tỉnh Sóc Trăng*, Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
63. Nguyễn Minh Thông (2022), *Đánh giá và đề xuất cơ chế quản lý Nhà nước về quy hoạch sử dụng đất đai cho phát triển bền vững*, Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
64. Lê Quang Trí (2005), *Giáo trình quy hoạch sử dụng đất đai*, Nhà xuất bản Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
65. Nguyễn Văn Trị (2014), *Nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất lồng ghép yếu tố môi trường tại khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Cầu Treo, Hà Tĩnh*, Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
66. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, Nhà xuất bản Hồng Đức, tập 2, tr. 24, 30-31, 215-220, Hà Nội.
67. Trường Đại học Luật Hà Nội (2020), *Giáo trình luật đất đai*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội, tr. 100.
68. Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội (2011), *Từ điển bách khoa Nông nghiệp Việt Nam*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, tr. 492.
69. Nguyễn Minh Tuấn (2021), *Quản lý nhà nước về phát triển nông nghiệp công nghệ cao của chính quyền địa phương cấp tỉnh - nghiên cứu tại thành phố Hà Nội*, Luận án Tiến sỹ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
70. Nguyễn Trọng Tuấn (2010), “Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới và vấn đề đối với Việt Nam”, *Tạp Chí Châu Mỹ Ngày Nay*, tr. 11-14.

71. UBND thành phố Hà Nội (2013), *Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
72. UBND thành phố Hà Nội (2017), *Báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
73. UBND thành phố Hà Nội (2020), *Kế hoạch số 237/KH-UBND ngày 08/12/2020 thực hiện chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
74. UBND thành phố Hà Nội (2021a), *Dự thảo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai thời kỳ 2021-2030 thành phố Hà Nội*, Đề án tích hợp trong Quy hoạch thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050, Hà Nội, [Tài liệu chưa xuất bản].
75. UBND thành phố Hà Nội (2021b), *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai thời kỳ 2021-2030 thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
76. UBND thành phố Hà Nội (2021c), *Báo cáo số 126/BC-UBND ngày 15/5/2021 về kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 và đề xuất nhu cầu sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
77. UBND thành phố Hà Nội (2021d), *Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của STNMT thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
78. UBND tỉnh Quảng Ninh (2020), *Báo cáo số 265/BC-UBND ngày 29/12/2020 việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020 và đề xuất nhu cầu sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030*, Quảng Ninh.
79. Phạm Văn Vân (2013), *Ảnh hưởng của các dự án đầu tư đến tình hình quản lý sử dụng đất nông nghiệp huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội*, Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
80. Vann Varth (2012), *Nghiên cứu ảnh hưởng của chính sách đất đai đến quy hoạch và quản lý sử dụng đất ở tỉnh Mondulkiri - Campuchia*, Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội, Hà Nội.

81. Văn Tiến Mai (2013), *Những yếu tố tác động tới kết quả hoạt động thanh tra*, tại trang <https://thanhtravietnam.vn/nguyen-cuu-trao-doi/nhung-yeu-to-tac-dong-toi-ket-qua-hoat-dong-thanh-tra-139629.html>, [truy cập ngày 13/5/2024].
82. Viện Ngôn ngữ học (2003), *Từ điển Tiếng Việt*, Viện Ngôn ngữ học, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.
83. Nguyễn Quốc Việt (2014), *Quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển nông lâm nghiệp bền vững tỉnh Quảng Ninh*, Luận án Tiến sĩ Quy hoạch và sử dụng đất nông nghiệp, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Hà Nội.
84. Nguyễn Thế Vinh (2008), *Hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền quận Tây Hồ*, Luận án Tiến sĩ Kinh tế, Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
85. Vụ Khoa học, Công nghệ và hợp tác quốc tế (2019), *Tổng hợp kinh nghiệm về quy hoạch sử dụng đất của một số nước*, Tổng cục Quản lý đất đai, Hà Nội.

Tài liệu tiếng Anh

86. Cao, K. (2018), “Spatial Optimization for Sustainable Land Use Planning”, *Reference Module in Earth Systems and Environmental Sciences*.
87. Carola Hein (2010), “Shaping Tokyo: Land Development and Planning; Practice in the Early Modern Japanese Metropolis”, Scholarship, Research, and Creative Work at Bryn Mawr College, Bryn Mawr College.
88. FAO (1993), *Guidelines for land-use planning*. FAO development series, FAO, Rome.
89. Fresco L.O, Huizing H.G.J, H. Van Keulen, H.A. Luing and R.A. Schipper, (1993). *Land evaluation and farming system analysis for land use planning*. FAO/ITC/Wageningen Agricultural University. FAO working document. 200p.
90. Henry Campbell Black, M,A (1991), *Black’s Law Dictionary* - St, Paul, Minn, West Publishing, Co.
91. Lewis, Roger K. (1987), “The right and pitfalls of zoning” and “From zoning to master planning and back”, In *shaping the City*. Washington DC: AIA Press 1987, P 274 281. ISBN 0913962880.

92. London (2018), Industrial intensification and co-location through plan-led and masterplan approaches.
93. Miljković, J. Z., Tijana C. and Igor M., (2012), “Land use planning for sustainable development of peri-urban zones”, *SPATIUM International Review* (28), pp 15-22.
94. Nguyen, H. L., Duan, J., & Liu, J. H. (2018). State control versus hybrid land markets: Planning and urban development in transitional Hanoi, Vietnam. *Sustainability*, 10(9), 2993. <https://doi.org/10.3390/su10092993>.
95. Ng, M. K., & Tang, W. (1999), Land-use planning in “one country, two systems”: Hong Kong, Guangzhou and Shenzhen, *International Planning Studies*, 4(1), 7-27. doi:10.1080/13563479908721724.
96. Ronja Herzberg, Tung Gia Pham, Martin Kappas, Daniel Wyss và Chau Thi Minh Tran (2019) Multi-Criteria Decision Analysis for the Land Evaluation of Potential Agricultural Land Use Types in a Hilly Area of Central Vietnam. *Land* 2019, 8(6), 90; <https://doi.org/10.3390/land8060090> .
97. Tuyen V. Ha, MikeTuohy, MatthewIrwin, Pham V.Tuan (2020) Monitoring and mapping rural urbanization and land use changes using Landsat data in the northeast subtropical region of Vietnam. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*, Volume 23, Issue 1, April 2020, pp. 11-19.
98. 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 1996.
99. Savini, Federico; Aalbers, Manuel B (2016), “Con-textual land use planning through financialization: Urban redevelopment in Milan”, *European regional and urban research*, 23(4): 878-894, Doi: 10.1177/0969776415585887, ISSN 0969-7764.
100. Semla (2009), Integrated Land Use Planning: Results and Lessons Learnt. S.
101. Sunya Sarapirome (2012), GIS modelling for industrial-agricultural land use planning: A case study of Phra Nakhon Si Ayutthaya Province, Thailand.

102. Toan T.D., Van Dong D., (2020), *Integrated Transport Planning for Sustainable Urban Development - Singapore' Approach and Lessons for Vietnam*, In: Ha-Minh C., Dao D., Benboudjema F., Derrible S., Huynh D., Tang A. (Editors).
103. Tommy Osterberg (2011), *Experiences Report of Sweden and International Land Administration System*.
104. Tran Trong, P., Tran Duc, V., Truong, S. C., Thanh, T. D., Huu, D. N., & Scholz, W. (2023). Analysing factors influencing land use planning for sustainable land resource management in Vietnam: A case study of Dan Phuong District in Hanoi City. *Sustainability*, 15(24), 16557. <https://doi.org/10.3390/su152416557>.
105. United National (1996), *Land administration guidelines-1996*.
106. Voogd H (1983), *Multicriteria Evaluation for Urban and Region Planning*, Pion, London.
107. World Bank (2009), “Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization”, Chapter 14 “Guiding Spatial Changes: Singapore Urban Planning”.
108. World Bank (2012), *Revising the Land Law to Enable Sustainable Development in Vietnam: Summary of Priority Policy Recommendations Drawn from World Bank Studies*. World Bank.
109. World Bank. (2014). *Land Transparency Study: Synthesis Report*; <https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/25fd1268-8c53-54ed-8ca4-52fd7186f65d>.
110. Yialouris C P, Kollias V, Lorentzos N A, Kalivas D, Sideridis A B (1997), “An integrated Expert Geographical Information System for soil suitability and soil evaluation”, *Journal of Geographic Information and Decision Analysis*, 1 (2) 88-89.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách các chuyên gia thực hiện điều tra

STT	Tên chuyên gia	Đơn vị công tác
1	TS. Nguyễn Thị Thu Trang	Trung tâm điều tra Quy hoạch và Định giá đất - Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất
2	TS. Thái Thị Quỳnh Như	Bộ Tài nguyên và Môi trường
3	TS. Phạm Anh Tuấn	Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường
4	TS. Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường
5	TS. Xuân Thị Thu Thảo	Trường Đại học Lâm nghiệp Việt Nam

Phụ lục 2: Phiếu điều tra xin ý kiến chuyên gia nghiên cứu trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

Mã phiếu

HỒ CHÍ MINH

.....



PHIẾU ĐIỀU TRA

(Xin ý kiến chuyên gia nghiên cứu trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất)

Phục vụ đề tài:

“QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI”

- Tên người được điều tra:
- Số điện thoại:.....
- Chức vụ:.....
- Học hàm/ học vị:
- Đơn vị công tác:

Xin ông (bà) vui lòng đánh dấu (X) vào các ô trống thích hợp:

I. Thông tin chung về người được điều tra

1. Giới tính: 1. Nam: ☐ 2. Nữ: ☐

2. Tuổi:

- 1. 26-35 tuổi ☐
- 2. 36-45 tuổi ☐
- 3. 46-55 tuổi ☐
- 4. trên 55 tuổi ☐

3. Trình độ học vấn của ông /bà:

- 1. Cao đẳng ☐
- 2. Đại học ☐
- 3. Thạc sĩ ☐
- 4. Tiến sĩ ☐
- 5. Giáo sư/Phó giáo sư ☐

4. Kinh nghiệm nghiên cứu và làm việc trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất:

- 1. 5 - 10 năm ☐
- 2. 10 - 20 năm ☐
- 3. trên 20 năm ☐

II. TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011 - 2020

1. Theo ông (bà) tiêu chí nào đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020?

- ☐ Chính sách, văn bản pháp luật, văn bản hành chính về quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội
- ☐ Công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020
- ☐ Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện công tác quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020
- ☐ Khác (nêu cụ thể):

2. Theo ông (bà) các chính sách, văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020 được đánh giá thông qua chỉ tiêu nào?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)		
		Phù hợp	Không phù hợp	Lý do không phù hợp
1	Tính công khai của chính sách và văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
1.1	Được công khai trên phương tiện thông tin đại chúng (cổng thông tin điện tử của TP, trụ sở làm việc của UBND thành phố...)			
1.2	Chỉ được công khai tại các trụ sở cơ quan quản lý.			
1.3	Chỉ công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.			
1.4	Không công khai			
2	Thời điểm ban hành chính sách, văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
2.1	Ban hành sớm hơn so với tiến độ thực hiện quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
2.2	Ban hành đúng với tiến độ thực hiện quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
2.3	Ban hành muộn hơn so với tiến độ thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
3	Số lượng các văn bản pháp luật, văn bản hành chính về quy hoạch			

	sử dụng đất thành phố Hà Nội			
3.1	Số lượng văn bản đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
3.2	Số lượng văn bản đảm bảo một phần quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
3.3	Số lượng văn bản không đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
3.4	Khác:			
4	Sự thống nhất của các văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
4.1	Đảm bảo sự thống nhất			
4.2	Chỉ thống nhất một phần			
4.3	Không thống nhất			
5	Chỉ tiêu khác (Ghi cụ thể)			

3. Theo ông (bà) công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020 được đánh giá thông qua chỉ tiêu nào?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)		
		Phù hợp	Không phù hợp	Lý do không phù hợp
1	Cơ cấu tổ chức bộ máy cơ quan chức năng thực hiện việc quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
1.1	Phù hợp			
1.2	Không phù hợp			
2	Số lượng cán bộ chuyên môn liên quan đến việc thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
2.1	Đủ			
2.2	Thiếu			
2.3	Thừa			
3	Trình độ chuyên môn của cán bộ			

	liên quan đến việc thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
3.1	Phù hợp với vị trí việc làm			
3.2	Đáp ứng 1 phần vị trí việc làm			
3.3	Không đáp ứng vị trí việc làm			
4	Sự phối kết hợp giữa các phòng ban chức năng và các cơ ngành trong việc lập và thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
4.1	Chặt chẽ			
4.2	Tương đối chặt chẽ			
4.3	Không chặt chẽ			
5	Trình tự thực hiện lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
5.1	Đảm bảo đúng quy định của pháp luật			
5.2	Còn chậm hơn so với kế hoạch đề ra			
5.3	Nhanh hơn so với kế hoạch đề ra			
6	Trình tự thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
6.1	Đảm bảo đúng quy định của pháp luật			
6.2	Còn chậm hơn so với kế hoạch đề ra			
6.3	Nhanh hơn so với kế hoạch đề ra			
7	Trình độ năng lực của đơn vị tư vấn khi lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
7.1	Có trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư			
7.2	Không có trình độ chuyên môn và năng lực để đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư			
7.3	Trình độ chuyên môn và năng lực hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu của chủ đầu tư			
8	Địa điểm công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			

8.1	Công khai trên phương tiện thông tin đại chúng			
8.2	Công khai tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của thành phố Hà Nội			
8.3	Công khai trên trang thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường			
8.4	Không công khai, không thông báo			
9	Thời điểm công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
9.1	Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt			
9.2	Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn từ 30 đến 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt			
9.3	Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn quá 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt			
9.4	Không công bố công khai			
10	Thời hạn công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
10.1	Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch sử dụng đất			
10.2	Việc công khai được thực hiện trong năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất			
10.3	Việc công khai được thực hiện trong 5 năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất			
10.4	Không công bố công khai			
11	Tham vấn cộng đồng (người dân) trong quá trình lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
11.1	Người dân được có ý kiến về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			

11.2	Người dân không được có ý kiến về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
11.3	Người dân chỉ được ý kiến theo ý kiến chủ quản của lãnh đạo địa phương về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
12	Các nội dung ý kiến của người dân tập trung và những nội dung gì?			
12.1	Chuyển đất nông nghiệp sang đất ở			
12.2	Chuyển đất trồng lúa sang cây lâu năm			
12.3	Chuyển đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở			
12.4	Chuyển đất rừng sản xuất sang đất trồng cây lâu năm mại dịch vụ			
13	Chỉ tiêu khác (Ghi cụ thể)			

4. Theo ông (bà) chất lượng của phương án quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020 được đánh giá thông qua tiêu chí nào?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)		
		Phù hợp	Không phù hợp	Lý do không phù hợp
1	Cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến công tác quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
2	Kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên			
3	Thống nhất với quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành thuộc Sở, ngành khác quản lý			
4	Phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố			
5	Đồng bộ với quy hoạch cấp trên (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia)			
6	Sự tham gia của người dân vào quá trình góp ý kiến về phương án			
7	Ý kiến phản biện của các sở, ban ngành lĩnh vực liên quan			

8	Trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
9	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của cán bộ thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất tại các bộ phận liên quan			
10	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội			
11	Trình độ và năng lực chuyên môn của đơn vị tư vấn			
12	Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý các sai phạm về quản lý, sử dụng đất			
13	Vốn đầu tư vào phát triển kinh tế - xã hội			
14	Yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng tại địa phương			
15	Trình độ dân trí và nhận thức của người dân			
16	Kinh phí thực hiện các dự án đầu tư phát triển trong kỳ quy hoạch sử dụng đất			
17	Khác (Ghi cụ thể)			

5. Theo ông (bà) công tác tổ chức thanh tra, kiểm tra quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020 được đánh giá thông qua chỉ tiêu nào?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)		
		Phù hợp	Không phù hợp	Lý do không phù hợp
1	Văn bản pháp luật liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất			
2	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra thường xuyên quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử			

	dụng đất			
3	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra đột xuất quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất			
4	Nội dung thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất			
5	Kết quả của công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất			
6	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đoàn thanh tra			
7	Chất lượng thông tin, tài liệu sử dụng trong quá trình thực hiện thanh tra, kiểm tra, giám sát			
8	Khác (Ghi cụ thể)			

6. Theo ông (bà) yếu tố nào ảnh hưởng đến công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)		
		Phù hợp	Không phù hợp	Lý do không phù hợp
I	Nhóm yếu tố kinh tế			
1	Kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch...)			
2	Tăng trưởng kinh tế của thành phố Hà Nội			
3	Cơ cấu kinh tế của thành phố Hà Nội			
4	Tốc độ đô thị hóa			
II	Nhóm yếu tố xã hội			
1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập...)			
2	Sự đồng thuận của người dân			
3	Văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán			
4	Trình độ dân trí			

III	Nhóm yếu tố môi trường			
1	Môi trường đất			
2	Môi trường nước			
3	Môi trường không khí, bụi mịn, tiếng ồn			
4	Môi trường cảnh quan tự nhiên			
5	Biến đổi khí hậu			
IV	Nhóm yếu tố thể chế, chính sách			
1	Các quy định pháp luật về quy hoạch sử dụng đất			
2	Công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất			
3	Sự đồng bộ với Quy hoạch ngành, lĩnh vực khác			
4	Sự đồng bộ với Quy hoạch cấp trên			
V	Nhóm yếu tố quản lý			
1	Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý...) phục vụ trong công tác quy hoạch sử dụng đất			
2	Tầm nhìn, định hướng phát triển			
3	Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất- Đơn vị tư vấn			
4	Hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất			
VI	Yếu tố khác (Ghi cụ thể)			

III. Ý kiến khác về quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội (nếu có)

.....

.....

.....

.....

Ý kiến góp ý của ông (bà) sẽ là cơ sở để nghiên cứu sinh tiến hành triển khai phiếu điều tra trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của ông (bà)!

Người điều tra

Hà Nội, ngày tháng..... năm 20.....

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

NCS. Vũ Kỳ Long

Phụ lục 3: Phiếu điều tra cán bộ chuyên môn tham gia công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất

**HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
HỒ CHÍ MINH**

Mã phiếu

.....



PHIẾU ĐIỀU TRA

(dành cho cán bộ chuyên môn tham gia công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất)

Phục vụ đề tài:

“QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI”

A. THÔNG TIN CHUNG

Tên người được điều tra:.....

Chức vụ (nếu có):

Đơn vị công tác:.....

Thời gian làm việc:

Xin ông (bà) vui lòng đánh dấu (X) vào các ô trống thích hợp:

Câu 1. Giới tính: 1. Nam: ☐ 2. Nữ: ☐

Câu 2. Tuổi:.....

1. ≤ 25 tuổi ☐

2. 26-35 tuổi ☐

3. 36-45 tuổi ☐

4. 46-55 tuổi ☐

5. trên 55 tuổi ☐

Câu 3. Trình độ học vấn của ông (bà):

1. Cao đẳng ☐

2. Đại học ☐

3. Thạc sĩ ☐

4. Tiến sĩ ☐

5. Trung học Phổ thông ☐

6. Trung học cơ sở ☐

7. Trung cấp ☐

8. Khác (xin ghi rõ).....

Câu 4. Kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất hoặc quản lý đất đai:

1. ≤ 5 năm ☐

2. 5 -10 năm ☐
 3. 10 - 20 năm ☐
 4. trên 20 năm ☐

B. TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011 - 2020

Xin ông (bà) vui lòng xem xét kỹ từng câu hỏi, sau đó dựa trên hiểu biết và kinh nghiệm của mình đưa ra đáp án bằng cách đánh dấu (X) câu trả lời mà ông (bà) cho là thích hợp nhất.

1. Đánh giá chính sách, văn bản pháp luật, văn bản hành chính

Câu 1. Đánh giá của ông (bà) về tính công khai của chính sách và văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội?

- ☐ Được công khai trên phương tiện thông tin đại chúng (cổng thông tin điện tử của TP, trụ sở làm việc của UBND thành phố...)
☐ Chỉ được công khai tại các trụ sở cơ quan quản lý.
☐ Chỉ công khai trên phương tiện thông tin đại chúng.
☐ Không công khai

Câu 2. Đánh giá của ông (bà) về thời điểm ban hành chính sách, văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Ban hành sớm hơn so với tiến độ thực hiện quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Ban hành đúng với tiến độ thực hiện quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Ban hành muộn hơn so với tiến độ thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Khác:

Câu 3. Đánh giá của ông (bà) về số lượng các văn bản pháp luật, văn bản hành chính về quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Số lượng văn bản đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Số lượng văn bản đảm bảo một phần quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Số lượng văn bản không đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất
☐ Khác:

Câu 4. Đánh giá của ông (bà) về sự thống nhất của các văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Đảm bảo sự thống nhất
☐ Chỉ thống nhất một phần
☐ Không thống nhất

2. Đánh giá công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Câu 1. Đánh giá của ông (bà) về cơ cấu tổ chức bộ máy cơ quan chức năng thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Phù hợp ☐ Không phù hợp

Câu 2. Đánh giá của ông (bà) về số lượng cán bộ chuyên môn liên quan đến việc thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Đủ ☐ Thiếu ☐ Thừa

Câu 3. Đánh giá của ông (bà) về trình độ chuyên môn của cán bộ liên quan đến việc thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Phù hợp với vị trí việc làm
- ☐ Đáp ứng 1 phần vị trí việc làm
- ☐ Không đáp ứng vị trí việc làm

Câu 4. Đánh giá của ông (bà) về sự phối hợp giữa các phòng ban chức năng và các Sở ngành trong việc lập và thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Chặt chẽ
- ☐ Tương đối chặt chẽ
- ☐ Không chặt chẽ

Câu 5. Đánh giá của ông (bà) về trình độ năng lực của đơn vị tư vấn khi lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Có trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư
- ☐ Không có trình độ chuyên môn và năng lực để đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư
- ☐ Trình độ chuyên môn và năng lực hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu của chủ đầu tư

Câu 6. Đánh giá của ông (bà) về trình tự thực hiện lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Đảm bảo đúng quy định của pháp luật
- ☐ Còn chậm hơn so với kế hoạch đề ra
- ☐ Nhanh hơn so với kế hoạch đề ra

Câu 7. Đánh giá của ông (bà) về trình tự thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Đảm bảo đúng quy định của pháp luật
- ☐ Còn chậm hơn so với kế hoạch đề ra
- ☐ Nhanh hơn so với kế hoạch đề ra

Câu 8. Đánh giá của ông (bà) về địa điểm công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Công khai trên phương tiện thông tin đại chúng
- ☐ Công khai tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của thành phố Hà Nội
- ☐ Công khai trên trang thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường
- ☐ Không công khai, không thông báo

Câu 9. Đánh giá của ông (bà) về thời điểm công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất TP?

- ☐ Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt
- ☐ Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn từ 30 đến 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt
- ☐ Công bố công khai được thực hiện trong thời hạn quá 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt
- ☐ Không công bố công khai

Câu 10. Đánh giá của ông (bà) về thời hạn công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch sử dụng đất
☐ Việc công khai được thực hiện trong năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất
☐ Việc công khai được thực hiện trong 5 năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất
☐ Không công bố công khai

Câu 11. Đánh giá của ông (bà) về tham vấn cộng đồng (người dân) trong quá trình lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội?

- ☐ Người dân được có ý kiến về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội
☐ Người dân không được có ý kiến về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội
☐ Người dân chỉ được ý kiến theo ý kiến chủ quan của lãnh đạo địa phương về phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội

Câu 12. Đánh giá của ông (bà) về các nội dung ý kiến của người dân tập trung vào những nội dung gì?

- ☐ Chuyển đất nông nghiệp sang đất ở
☐ Chuyển đất trồng lúa sang cây lâu năm
☐ Chuyển đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở
☐ Chuyển đất rừng sản xuất sang đất trồng cây lâu năm mại dịch vụ
☐ Khác (ghi rõ):

Câu 13. Theo ông (bà) yếu tố nào ảnh hưởng đến chất lượng của quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá				
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Anhr hưởng bình thường	Ít ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
1	Cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
2	Kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên					
3	Thông nhất với quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành thuộc Sở, ngành khác quản lý					
4	Phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố					
5	Đồng bộ với quy hoạch cấp					

	trên (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia)					
6	Sự tham gia của người dân vào quá trình góp ý kiến về phương án					
7	Dựa trên ý kiến phản biện của các sở, ban ngành lĩnh vực liên quan					
8	Trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
9	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của cán bộ thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất tại các bộ phận liên quan					
10	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
11	Trình độ, năng lực chuyên môn của đơn vị tư vấn					
12	Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý các sai phạm về quản lý, sử dụng đất					
13	Vốn đầu tư vào phát triển kinh tế - xã hội					
14	Yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng tại địa phương					
15	Trình độ dân trí và nhận thức của người dân					
16	Kinh phí thực hiện các dự án đầu tư phát triển của địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					

14. Theo ông (bà) yếu tố nào ảnh hưởng đến công tác tổ chức thanh tra, kiểm tra quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020 đất tại thành phố Hà Nội?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)				
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Ảnh hưởng bình thường	Ít ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
1	Văn bản pháp luật liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất trong kỳ					

	quy hoạch sử dụng đất					
2	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra thường xuyên quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					
3	Số lượng các trường hợp thanh tra, kiểm tra đột xuất quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					
4	Nội dung thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					
5	Kết quả thanh tra, kiểm tra, giám sát quản lý, sử dụng đất đã thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					
6	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đoàn thanh tra					
7	Chất lượng thông tin, tài liệu sử dụng trong quá trình thực hiện thanh tra, kiểm tra, giám sát					
8	Khác					

15. Theo ông (bà) yếu tố nào ảnh hưởng đến công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)				
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Ảnh hưởng bình thường	Ít ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
I	Nhóm yếu tố kinh tế					
1	Kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch...)					
2	Tăng trưởng kinh tế					
3	Cơ cấu kinh tế					
4	Tốc độ đô thị hóa					
II	Nhóm yếu tố thể chế, chính sách					
1	Các quy định của PL về quy hoạch sử dụng đất					
2	Công tác thanh tra, kiểm tra và					

	giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất					
3	Sự đồng bộ với Quy hoạch ngành, lĩnh vực khác					
4	Sự đồng bộ với Quy hoạch cấp trên					
III	Nhóm yếu tố xã hội					
1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập...)					
2	Sự đồng thuận của người dân					
3	Văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán					
4	Trình độ dân trí					
IV	Nhóm yếu tố quản lý					
1	Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý...) phục vụ trong công tác quy hoạch sử dụng đất					
2	Tầm nhìn, định hướng phát triển					
3	Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất- Đơn vị tư vấn					
4	Hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất					
V	Nhóm yếu tố phụ thuộc					
1	Ảnh hưởng của yếu tố kinh tế đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
2	Ảnh hưởng của yếu tố đến thể chế chính sách đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
3	Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					

4	Ảnh hưởng của yếu tố quản lý đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
---	--	--	--	--	--	--

C. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Theo ông (bà) hiện nay công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất có những thuận lợi gì?

.....

2. Theo ông (bà) hiện nay công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất có khó khăn gì?

.....

3. Kiến nghị của ông (bà) đối với việc quản lý quy hoạch sử dụng đất?

.....

Xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của ông (bà)!

Người điều tra

Hà Nội, ngày tháng..... năm 20....

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

NCS. Vũ Kỳ Long

Phụ lục 4: Phiếu điều tra người sử dụng đất

Mã phiếu

.....

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
HỒ CHÍ MINH

PHIẾU ĐIỀU TRA

(dành cho người sử dụng đất)

Phục vụ đề tài:

“QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI”

A. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung về người sử dụng đất

- Tên người được điều tra:

- Tên tổ chức (trường hợp người sử dụng đất thuộc tổ chức):

.....

- Địa chỉ thường trú (Địa chỉ trụ sở):.....

.....

Xin ông (bà) vui lòng đánh dấu (X) vào các ô trống thích hợp:

Câu 1. Giới tính: 1. Nam: ☐ 2. Nữ: ☐

Câu 2. Tuổi:.....

1. ≤ 25 tuổi ☐2. 26-35 tuổi ☐3. 36-45 tuổi ☐4. 46-55 tuổi ☐5. trên 55 tuổi ☐

Câu 3. Trình độ học vấn của ông (bà):

1. Cao đẳng ☐2. Đại học ☐3. Thạc sĩ ☐4. Tiến sĩ ☐5. Trung học Phổ thông ☐6. Trung học cơ sở ☐7. Trung cấp ☐

8. Khác (xin ghi rõ).....

Câu 4. Nghề nghiệp:

1. Công chức, viên chức ☐

2. Kinh doanh thương mại dịch vụ ☐
3. Công nhân ☐
3. Nhân viên văn phòng ☐
4. Công nhân, nhân viên ☐
5. Khác (xin ghi rõ):

2. Thông tin chung về thửa đất đang sử dụng

- Thời điểm sử dụng đất:.....
- Diện tích thửa đất:..... m², diện tích được cấp GCN:.....m²
- Mục đích sử dụng đất:
- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất:.....
- Địa chỉ của thửa đất (đường, phường/ xã/ thị trấn, huyện/ quận):

B. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011 - 2020

Xin ông (bà) vui lòng xem xét kỹ từng câu hỏi, sau đó dựa trên hiểu biết và kinh nghiệm của mình đưa ra đáp án bằng cách đánh dấu (X) những câu trả lời mà ông (bà) cho là thích hợp nhất.

I. Sự quan tâm của ông (bà) về quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội

1. Ông (bà) có quan tâm đến phương án quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội không?

1. Có

2. Không

2. Nếu có, ông (bà) cho biết thông tin về phương án quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội thông qua nguồn nào?

- ☐ Thông tin phương tiện thông tin đại chúng (báo, đài)
- ☐ Người thân quen
- ☐ Cán bộ của tổ dân phố/ thôn - tại Nhà văn hóa tổ dân phố
- ☐ Cán bộ ở cấp xã/ phường/ thị trấn - tại UBND xã/ phường/ thị trấn
- ☐ Cán bộ ở cấp huyện/ quận -Trụ sở UBND huyện/ quận
- ☐ Cổng thông tin của Thành phố Hà Nội
- ☐ Khác (xin ghi rõ):.....

3. Ý kiến của ông (bà) về chính sách liên quan đến quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội?

- ☐ Rất đầy đủ ☐ Đầy đủ ☐ Đầy đủ trung bình ☐ Ít đầy đủ ☐ Không đầy đủ

4. Ý kiến của ông (bà) về khả năng áp dụng của chính sách liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với người sử dụng đất tại địa phương?

- ☐ Dễ áp dụng ☐ Áp dụng bình thường
- ☐ Áp dụng được ít ☐ Khó áp dụng ☐ Không áp dụng

5. Theo ông (bà) quá trình tiếp cận các chính sách này có khó khăn không?

1. Có

2. Không

6. Nếu có, ông (bà) cho biết khó khăn tập trung vào những nội dung gì?

- ☐ Tham vấn của người dân trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất
☐ Chuyên mục đích sử dụng đất
☐ Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội
☐ Khác:

II. Vai trò của người sử dụng đất trong việc tham vấn phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội**1. Ý kiến của ông (bà) về vấn đề tổ chức tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất?**

- ☐ Rất Tốt ☐ Tốt ☐ Bình thường ☐ Kém ☐ Rất kém

2. Ý kiến của ông (bà) về tài liệu tham vấn trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất?

- ☐ Rất Tốt ☐ Tốt ☐ Bình thường ☐ Kém ☐ Rất kém

3. Ý kiến của ông (bà) về quy trình tham vấn trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất?

- ☐ Rất Tốt ☐ Tốt ☐ Bình thường ☐ Kém ☐ Rất kém

4. Ý kiến của ông (bà) về kết quả tham vấn trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất?

- ☐ Rất Tốt ☐ Tốt ☐ Bình thường ☐ Kém ☐ Rất kém

5. Theo ông (bà) nhận xét về sự tham gia, góp ý kiến của nhân dân đối với phương án quy hoạch sử dụng đất tại địa phương như thế nào?

- ☐ Được chủ động đóng góp ý kiến
☐ Góp ý mang tính thụ động, theo chỉ định.
☐ Không được tham gia.
☐ Không thích tham gia góp ý
☐ Khác:

III. Trình tự thủ tục thực hiện quy hoạch sử dụng đất**1. Ông (bà) có thường xuyên được phổ biến văn bản liên quan đến quy hoạch sử dụng đất tại địa phương hay không?**

- ☐ Thường xuyên ☐ Bình thường ☐ Thi thoảng ☐ Hiếm khi ☐ Không bao giờ

2. Nội dung các văn bản liên quan đến quy hoạch sử dụng đất mà ông (bà) đã biết có dễ hiểu không?

- ☐ Rất dễ hiểu ☐ Dễ hiểu ☐ Bình thường ☐ Khó hiểu ☐ Không hiểu

3. Ông (bà) có biết về trình tự và thủ tục thực hiện quy hoạch sử dụng đất không?

- ☐ Có ☐ Không

4. Nếu có, thông qua kênh nào ông (bà) được biết về trình tự, thủ tục này?

- ☐ Tự tìm hiểu
☐ Được mời tham gia
☐ Thông tin từ phương tiện thông tin đại chúng (báo, đài)

- ☐ Người thân quen
- ☐ Cán bộ của tổ dân phố/ thôn - tại Nhà văn hóa tổ dân phố
- ☐ Cán bộ ở cấp xã/ phường/ thị trấn - tại UBND xã/ phường/ thị trấn
- ☐ Cán bộ ở cấp huyện/ quận -Trụ sở UBND huyện/ quận
- ☐ Cổng thông tin của Thành phố Hà Nội
- ☐ Khác (xin ghi rõ):.....

IV. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất

1. Trong giai đoạn 2011 - 2020, thửa đất ông (bà) sử dụng có bị thay đổi mục đích sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất không?

☐ Có

☐ Không

+ Nếu có, ông (bà) có thuận lợi trong việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất của gia đình không?

☐ Rất thuận lợi ☐ Thuận lợi ☐ Trung bình ☐ Ít thuận lợi ☐ Không thuận lợi

2. Theo ông (bà), các chính sách về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương có được ban hành kịp thời không?

☐ Rất kịp thời ☐ Kịp thời ☐ Bình thường ☐ Chậm ☐ Rất chậm

3. Theo ông (bà), quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất tại địa phương có được ban hành kịp thời?

☐ Rất kịp thời ☐ Kịp thời ☐ Bình thường ☐ Chậm ☐ Rất chậm

4. Ông (bà) đánh giá việc công bố quy hoạch sử dụng đất của địa phương như thế nào?

☐ Rất kịp thời ☐ Kịp thời ☐ Bình thường ☐ Chậm ☐ Rất chậm

5. Ông (bà) cho biết quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 có phù hợp với nhu cầu của người sử dụng đất tại địa phương không?

☐ Rất phù hợp ☐ Phù hợp ☐ Bình thường ☐ Ít phù hợp ☐ Không phù hợp

6. Quy hoạch sử dụng đất tại địa phương có ảnh hưởng như thế nào đến việc thay đổi quyết định sử dụng đất?

☐ Rất lớn ☐ Lớn ☐ Trung bình ☐ Nhỏ ☐ Rất nhỏ

7. Đánh giá của ông (bà) về tiến độ triển khai các dự án tại địa phương

☐ Rất kịp thời ☐ Kịp thời ☐ Bình thường ☐ Chậm ☐ Rất chậm

8. Nếu chậm: Theo ông (bà) nó có ảnh hưởng gì tới cuộc sống của người dân tại địa phương?

- ☐ Ảnh hưởng đến môi trường (khói bụi, tiếng ồn...)
- ☐ Ảnh hưởng đến vấn đề phát triển kinh tế của địa phương
- ☐ Ảnh hưởng đến giao thông, đi lại của người dân khu vực lân cận
- ☐ Ảnh hưởng đến cảnh quan của địa phương
- ☐ Ảnh hưởng khác (ghi rõ):.....

9. Mức độ hài lòng của ông (bà) về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2015-2020?

- ☐ Rất hài lòng
 ☐ Hài lòng
 ☐ Trung lập
☐ Hài lòng ít
 ☐ Không hài lòng

10. Theo ông (bà) yếu tố nào ảnh hưởng đến chất lượng của quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020?

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá				
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Ảnh hưởng bình thường	Ít ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
1	Cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến công tác quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
2	Kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên					
3	Thống nhất với quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành thuộc Sở, ngành khác quản lý					
4	Phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố					
5	Đồng bộ với quy hoạch cấp trên (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia)					
6	Sự tham gia của người dân vào quá trình góp ý kiến về phương án					
7	Dựa trên ý kiến phản biện của các sở, ban ngành lĩnh vực liên quan					
8	Trình tự, thủ tục thẩm định, xét duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
9	Tính chuyên nghiệp và năng					

	lực chuyên môn của cán bộ thẩm định và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất tại các bộ phận liên quan					
10	Tính chuyên nghiệp và năng lực chuyên môn của Hội đồng thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội					
11	Trình độ và năng lực chuyên môn của đơn vị tư vấn					
12	Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý các sai phạm về quản lý, sử dụng đất					
13	Vốn đầu tư vào phát triển kinh tế - xã hội					
14	Yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng tại địa phương					
15	Trình độ dân trí và nhận thức của người dân					
16	Kinh phí thực hiện các dự án đầu tư phát triển của địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất					
17	Khác (ghi rõ):.....					

V. Đánh giá công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm về quản lý quy hoạch sử dụng đất

1. Thửa đất đang sử dụng hiện tại có phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương không?

☐ Có

☐ Không

2. Ông (bà) có thấy tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất diễn ra phổ biến tại địa phương không?

☐ Rất phổ biến

☐ Phổ biến

☐ Bình thường

☐ Rất ít

☐ Không có

3. Ông (bà) có biết về vụ việc thanh tra, kiểm tra về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương mình đang ở không?

☐ Có

☐ Không

+ Nếu có, công tác thanh tra kiểm tra có được thực hiện thường xuyên không?

☐ Rất phổ biến

☐ Phổ biến

☐ Bình thường

☐ Rất ít

☐ Không có

4. Ông (bà) có biết về các quy định liên quan đến xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai không?

☐Biết rất rõ ☐Biết rõ ☐Trung bình ☐Biết ít ☐Không biết

5. Ông (bà) đánh giá mức độ xử lý vi phạm về quy hoạch sử dụng đất tại địa phương như thế nào?

☐Rất phổ biến ☐Phổ biến ☐Bình thường ☐Rất ít ☐Không có

IV. Yếu tố nào ảnh hưởng đến công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

STT	Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của ông (bà)				
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Ảnh hưởng bình thường	Ít ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
I	Nhóm yếu tố kinh tế					
1	Kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch...)					
2	Tăng trưởng kinh tế					
3	Cơ cấu kinh tế					
4	Tốc độ đô thị hóa					
II	Nhóm yếu tố thể chế, chính sách					
1	Các quy định của PL về quy hoạch sử dụng đất					
2	Công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất					
3	Sự đồng bộ với Quy hoạch ngành, lĩnh vực khác					
4	Sự đồng bộ với Quy hoạch cấp trên					
III	Nhóm yếu tố xã hội					
1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân tại thành phố (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập...)					
2	Sự đồng thuận của người dân					

3	Văn hóa, phong tục, lịch sử tập quán					
4	Trình độ dân trí					
IV	Nhóm yếu tố quản lý					
1	Trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý...) phục vụ trong công tác quy hoạch sử dụng đất					
2	Tầm nhìn, định hướng phát triển					
3	Trình độ năng lực, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất- Đơn vị tư vấn					
4	Hệ thống các thông tin, tài liệu phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất					
V	Nhóm yếu tố phụ thuộc					
1	Ảnh hưởng của yếu tố kinh tế đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
2	Ảnh hưởng của yếu tố đến thể chế chính sách đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
3	Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					
4	Ảnh hưởng của yếu tố quản lý đến quản lý quy hoạch sử dụng đất					

C. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Theo ông (bà) hiện nay công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất có những thuận lợi gì?

.....

.....

2. Theo ông (bà) hiện nay công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất có khó khăn gì?

.....

.....

3. Kiến nghị của ông (bà) đối với việc lập quy hoạch (về lấy ý kiến, công khai, thực hiện quy hoạch)?

.....

Xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của ông (bà)!

Hà Nội, ngày tháng..... năm 20....

Người điều tra

Người được điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

NCS. Vũ Kỳ Long

Phụ lục 5: Số lượng phiếu điều tra cán bộ và người sử dụng đất*Đơn vị tính: phiếu*

TT	Nơi điều tra	Số phiếu điều tra
I	Cán bộ liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất	80
1	UBND thành phố Hà Nội	6
2	STNMT thành phố Hà Nội	10
3	Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Nam Từ Liêm	4
4	Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tây Hồ	4
5	Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Long Biên	4
6	Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sơn Tây	4
7	Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất	4
8	Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai	4
9	Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỹ Đức	4
10	Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mê Linh	4
11	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận Nam Từ Liêm	4
12	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận Tây Hồ	4
13	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận Long Biên	4
14	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thị xã Sơn Tây	4
15	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Thạch Thất	4
16	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Quốc Oai	4
17	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Mỹ Đức	4
18	Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Mê Linh	4
II	Người sử dụng đất	240
1	Quận Nam Từ Liêm	30
2	Quận Tây Hồ	30
3	Quận Long Biên	30
4	Thị xã Sơn Tây	30
5	Huyện Thạch Thất	30
6	Huyện Quốc Oai	30
7	Huyện Mỹ Đức	30
8	Huyện Mê Linh	30

Phụ lục 6**6.1. Hệ thống văn bản về lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội**

Thứ tự	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Nội dung văn bản
1	Quyết định số 5229/QĐ-UBND ngày 09/10/2009	UBND thành phố Hà Nội	phê duyệt Đề cương nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) của thành phố Hà Nội
2	Văn bản số 1251/UBND-TNMT ngày 23/02/2010	UBND thành phố Hà Nội	về việc triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015)
3	Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011	Thủ tướng Chính phủ	về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030
4	Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011	Thủ tướng Chính phủ	về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050
5	Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 04/10/2012	UBND thành phố Hà Nội	báo cáo Bộ TNMT trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội
6	Nghị Quyết số 11/NQ-TW ngày 06/11/2012	Bộ Chính trị	về phương hướng nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2011-2020

7	Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013	Chính phủ	Về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội
8	Văn bản số 451/UBND- TNMT ngày 15/01/2013	UBND thành phố Hà Nội	Thực hiện Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm thời kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội
9	Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 01/02/2013	UBND thành phố Hà Nội	về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội
10	Văn bản số 1089/UBND- TNMT ngày 04/02/2013	UBND thành phố Hà Nội	về việc chuyển nội dung, kinh phí một số hạng mục dự án lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2011-2015 thành phố Hà Nội, sang năm 2013
11	Kế hoạch 23/KH-UBND ngày 31/10/2013	UBND thành phố Hà Nội	Triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Hà Nội
12	Văn bản số 6245/UBND- TNMT ngày 27/8/2013	UBND thành phố Hà Nội	Về việc chỉ đạo thực hiện công tác quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) thành phố Hà Nội

13	Văn bản số 8002/UBND- TNMT ngày 28/10/2013	UBND thành phố Hà Nội	Về việc đôn đốc hoàn thành việc lập, thẩm định tình UBND thành phố phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 và kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2015 cấp huyện
14	Văn bản số 8506/UBND- TNMT ngày 12/11/2013	UBND thành phố Hà Nội	Về việc thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quản lý sử dụng quỹ nhà tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố
15	Văn bản số 4226/UBND- TNMT ngày 12/6/2014	UBND thành phố Hà Nội	Về việc rà soát các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất, lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch sử dụng đất khi thực hiện Luật Đất đai 2013

6.2. Hệ thống văn bản về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội

Thứ tự	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Nội dung văn bản
1	Kế hoạch 80/KH-UBND ngày 30/3/2015	UBND thành phố Hà Nội	Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội và lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cấp huyện
2	Văn bản số	UBND thành phố	Về việc rà soát các chỉ tiêu, hoàn

	7330/UBND-TNMT ngày 15/10/2015	Hà Nội	thiện dự thảo Báo cáo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
3	Tờ trình số 7375/TTr-STNMT ngày 04/11/2015	Sở TNMT	Về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
4	Tờ trình số 83/TTr-UBND, ngày 13/11/2015	UBND thành phố Hà Nội	về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
5	Báo cáo 216/BC-UBND ngày 27/11/2015	UBND thành phố Hà Nội	Giải trình và làm rõ các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2016-2020
6	Nghị quyết số 12/2015/NQ-HĐND ngày 02/12/2015	Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội	thông qua điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
7	Văn bản số 6773/UBND-ĐT ngày 24/11/2016	UBND thành phố Hà Nội	về việc rà soát, hoàn thiện báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
8	Tờ trình số 153/TTr-UBND ngày 26/12/2016	UBND thành phố Hà Nội	báo cáo Bộ TNMT về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế

			hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
9	Thông báo số 42/TB-BTNMT ngày 13/3/2017	Bộ TNMT	về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
10	Tờ trình số 25/TTr-UBND ngày 12/5/2017	UBND thành phố Hà Nội	báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
11	Báo cáo số 105/BC-UBND ngày 12/5/2017	UBND thành phố Hà Nội	Tiếp thu, giải trình theo Thông báo số 42/TB-BTNMT ngày 13/3/2017 của BTNMT về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
12	Văn bản số 6075/UBND-ĐT ngày 29/11/2017	UBND thành phố Hà Nội	về việc giải trình một số nội dung liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
13	Nghị quyết số 65/NQ-CP ngày 25/5/2018	Chính phủ	phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội
14	Quyết định số	UBND thành phố	phân bổ chỉ tiêu điều chỉnh quy

	5234/QĐ-UBND ngày 02/10/2018	Hà Nội	hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội cho từng đơn vị hành chính cấp huyện trên địa bàn thành phố
15	Kế hoạch 145/KH-UBND ngày 02/7/2018	UBND thành phố Hà Nội	Triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
16	Quyết định số 5234/QĐ-UBND ngày 02/10/2018	UBND thành phố Hà Nội	Phân bổ chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
17	Quyết định số 831/TB-UBND ngày 28/8/2018	UBND thành phố Hà Nội	Kết luận của tập thể UBND thành phố về việc phân bổ chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội cho các quận, huyện, thị xã trên địa bàn
18	Văn bản 1019/UBND-ĐT ngày 14/3/2018	UBND thành phố Hà Nội	về việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng trong phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của thành phố Hà Nội
19	Văn bản số	UBND thành phố	về việc thực hiện kết luận của Thủ

	1766/UBND-ĐT ngày 24/4/2018	Hà Nội	tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất cuối (2016-2020)
20	Văn bản số 2627/UBND-ĐT ngày 12/6/2018	UBND thành phố Hà Nội	về việc thực hiện Nghị quyết số 65/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hà Nội

Phụ lục 7. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt theo NQ số 06/NQ-CP (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định 695/QĐ-UBND (ha)	Kết quả thực hiện		
					Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
						Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)	(7)=(5)/(4) %
	Tổng diện tích tự nhiên			332.889,02	335.983,58	3.094,56	100,93
1	Đất nông nghiệp	NNP	151.780,00	152.242,00	198.004,17	45.762,17	130,06
	Trong đó:						
1.1	Đất trồng lúa	LUA	92.120,00	92.120,00	100.899,98	8.779,98	109,53
	<i>TĐ: đất chuyên trồng lúa nước</i>	LUC	92.000,00	92 000,00	94.231,90	2.231,90	102,43
1.2	Đất trồng cây	HNK			25.792,00		
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN		11.459,59	29.251,71	17.792,12	255,26
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	9.000,00	9.000,01	4.327,45	-4.672,56	48,08
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	13.546,00	13.546,74	10.295,29	-3.250,45	76,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	4.161,00	4.161,18	5.685,13	1.523,95	136,62
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	10.261,00	10.317,86	15.044,86	4.727,00	145,81
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	178.830,00	178.836,00	135.286,60	-43.549,40	75,65
	Trong đó:						
2.1	Đất quốc phòng	CQP	14.477,00	14.477,27	7.359,24	-7.118,03	50,83
2.2	Đất an ninh	CAN	787,00	786,52	491,19	-295,33	62,45
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	4.255,00	4.255,00	1.776,40	-2.478,60	41,75

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt theo NQ số 06/NQ-CP (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định 695/QĐ-UBND (ha)	Kết quả thực hiện		
					Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
						Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN		4.628,00	1.185,99	-3.442,01	25,63
2.5	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS		841,91	128,18	-712,73	15,24
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD		0,00	1.861,40		
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC		0,00	3.986,00		
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	66.597,00	66.597,30	46.665,20	-19.932,10	70,07
	<i>Trong đó:</i>			0,00	0,00		
+	<i>Đất xây dựng cơ sở văn hóa</i>	DVH	2.628,00	2.627,88	1.078,30	-1.549,58	41,03
+	<i>Đất xây dựng cơ sở y tế</i>	DYT	994,00	1.045,40	409,33	-636,07	39,16
+	<i>Đất xây dựng cơ sở giáo dục</i>	DGD	8.896,00	8.899,93	3.825,05	-5.074,88	42,98
+	<i>Đất xây dựng cơ sở thể thao</i>	DTT	1.834,00	1.834,36	1.682,50	-151,86	91,72
2.9	Đất có di tích lịch sử văn hóa	DDT	1.626,00	1.626,05	329,49	-1.226,74	4,29
2.10	Đất danh lam thắng cảnh	DDL			69,82		
2.11	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	3.713,00	3.720,50	504,83	-3.215,67	13,57
2.12	Đất ở tại nông thôn	ONT		32.062,54	28.579,97	-3.482,57	89,14
2.13	Đất ở tại đô thị	ODT	9.522,00	9.522,34	11.196,57	1.674,33	117,58

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt theo NQ số 06/NQ-CP (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định 695/QĐ-UBND (ha)	Kết quả thực hiện		
					Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
						Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
2.14	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC		2.194,06	626,69	-1,152,49	0,47
2.15	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS			414,88		
2.16	Đất cơ sở ngoại giao	DNG		0,00	40,53	40,53	
2.17	Đất cơ sở tôn giáo	TON		0,00	804,86	804,86	
2.18	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD		3832,78	3.372,25	-406,53	87,98
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN		0,00	718,40	718,40	
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX		0,00	1.089,89	1.089,89	
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH		0,00	108,06	108,06	
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV		0,00	1.169,16	1.169,16	
2.23	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON		0,00	14.998,37	14.998,37	
2.24	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC		0,00	7.370,03	7.370,03	
2.25	Đất công trình công cộng khác	DCK		0,00	144,40	144,40	
2.26	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK		0,00	32,69	32,69	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	2.279,00	1.811,00	2.692,81	881,81	148,69

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt theo NQ số 06/NQ-CP (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định 695/QĐ-UBND (ha)	Kết quả thực hiện		
					Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
						Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất khu công nghệ cao			1.586,00	1.586,00		
5	Đất khu kinh tế			0,00	0,00		
6	Đất đô thị			66.875,23	45.632,38		

Nguồn: [76]

Phụ lục 8. Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2011-2020

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt theo NQ số 06/NQ-CP 09/01/2013 (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định 695/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 (ha)	Kết quả thực hiện		
					Kết quả thực hiện đến 31/12/2020 (ha)	So sánh	
						Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6) = (5)-(4)	(7) = (5/4)%
1	Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp	NNP/PNN	43.075,19	43.075,19	8 450,41	-34.624,78	23,80
	Trong đó:						
1.1	Đất trồng lúa	LUA/PNN	21.370,01	21.370,01	5.074,90	-16.295,10	27,92
	<i>TĐ: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC/PNN</i>	<i>19.460,00</i>	<i>19.460,00</i>	<i>4.932,60</i>	<i>-14.527,40</i>	<i>47,84</i>
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	4.551,92	4.551,92	703,52	-3.848,40	18,35
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN	6,00	6,00	7,55	1,55	
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN			216,83		
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN	3.092,76	3.092,76	301,03	-2.791,73	9,73
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	942,42	942,42	997,19	54,77	105,81
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp		1.680,90	1.680,90	10.570,29	8.889,39	628,85

	Trong đó:						
2.1	Đất trồng lúa chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUA/CLN	53,98	53,98	1.162,93	1.108,95	2.154,37
2.2	Đất trồng lúa chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản	LUA/NTS	519,92	519,92	2.077,15	1.557,23	399,51
2.3	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR	1.107,00	1.107,00	5,04	-1.101,96	0,46
3	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở	PKO/OCT	46,66	46,66	503,58	456,92	1.079,25

Nguồn: [76]

**Phụ lục 9. Kết quả đánh công tác tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất của
cán bộ tại thành phố Hà Nội**

STT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Cơ cấu tổ chức bộ máy cơ quan chức năng thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	80	100,00
1.1	Phù hợp	80	100,00
1.2	Không phù hợp	0	0,00
2	Trình độ chuyên môn của cán bộ liên quan đến việc thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	80	100,00
2.1	Phù hợp với vị trí việc làm	59	73,75
2.2	Đáp ứng 1 phần vị trí việc làm	21	26,25
2.3	Không đáp ứng vị trí việc làm	0	0,00
3	Sự phối hợp giữa các phòng ban chức năng và các Sở ngành trong việc lập và thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	80	100,00
3.1	Chặt chẽ	45	56,25
3.2	Tương đối chặt chẽ	35	43,75
3.3	Không chặt chẽ	0	0,00
4	Trình độ năng lực của đơn vị tư vấn khi lập phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	80	100,00
4.1	Có trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư	69	86,25
4.2	Không có trình độ chuyên môn và năng lực để đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư	2	2,5

4.3	Trình độ chuyên môn và năng lực hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu của chủ đầu tư	9	11,25
5	Thời điểm công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất TP	80	100,00
5.1	Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt	71	88,75
5.2	Từ 30 đến 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt	9	11,25
5.3	Quá 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt	0	0
5.4	Không công bố, công khai	0	0
6	Thời hạn công khai của phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội	80	100,00
6.1	Trong suốt kỳ quy hoạch sử dụng đất	74	92,50
6.2	Trong năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất	2	2,50
6.3	Trong 5 năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất	4	5,00
6.4	Không công bố công khai	0	0,00

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

Phụ lục 10. Đánh giá công tác thực hiện quy hoạch sử dụng đất của người sử dụng đất tại thành phố Hà Nội

STT	Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Sự phù hợp của quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 với nhu cầu của người sử dụng đất tại địa phương	240	100,00
1.1	Rất phù hợp	16	6,67
1.2	Phù hợp	102	42,50
1.3	Bình thường	92	38,33
1.4	Ít phù hợp	29	12,08
1.5	Không phù hợp	1	0,42
2	Ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến việc thay đổi quyết định sử dụng đất	240	100,00
2.1	Rất lớn	71	29,58
2.2	Lớn	111	46,25
2.3	Trung bình	57	23,75
2.4	Nhỏ	1	0,42
2.5	Rất nhỏ	0	0,00
3	Tiến độ triển khai các dự án tại địa phương	240	100,00
3.1	Rất kịp thời	7	2,92
3.2	Kịp thời	33	13,75
3.3	Bình thường	124	51,67
3.4	Chậm	53	22,08
3.5	Rất chậm	23	9,58
4	Hài lòng của người sử dụng đất về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2016-2020	240	100,00
4.1	Rất hài lòng	11	4,58
4.2	Hài lòng	96	40,00
4.3	Trung lập	81	33,75
4.4	Hài lòng ít	47	19,58
4.5	Không hài lòng	5	2,09

Nguồn: Dữ liệu thu thập từ nghiên cứu

Phụ lục 11. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test cho biến phụ thuộc

TT	Chỉ tiêu		Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO		0,776
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	322,363
		Df	6
		Sig.	0,000

Nguồn: Kết quả phân tích

Phụ lục 12: Kết quả phân tích tương quan Pearson giữa từng nhóm yếu tố đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

		AH	KT	XH	CS	QL
AH	Pearson Correlation	1	.349**	.442**	.304**	.433**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000
	N	320	320	320	320	320
KT	Pearson Correlation	.349**	1	-.047	.040	.114*
	Sig. (2-tailed)	.000		.398	.473	.041
	N	320	320	320	320	320
QL	Pearson Correlation	.442**	-.047	1	.082	.049
	Sig. (2-tailed)	.000	.398		.142	.379
	N	320	320	320	320	320
XH	Pearson Correlation	.304**	.040	.082	1	.004
	Sig. (2-tailed)	.000	.473	.142		.948
	N	320	320	320	320	320
CS	Pearson Correlation	.433**	.114*	.049	.004	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.041	.379	.948	
	N	320	320	320	320	320

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Nguồn: Kết quả phân tích