

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

VŨ KỲ LONG

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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ
MÃ SỐ: 9340410

HÀ NỘI - 2025

**Công trình được hoàn thành tại
Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS. TS. Đỗ Anh Đức

2. TS. Ngô Thị Ngọc Anh

Phản biện 1: PGS.TS. Nguyễn Anh Thu

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

Phản biện 2: PGS.TS. Nguyễn Thị Tường Anh

Trường Đại học Ngoại thương

Phản biện 3: PGS.TS. Nguyễn Thu Thủy

Trường Đại học Thương mại

**Luận án đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

Vào hồi 09 giờ 00 ngày 18 tháng 05 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng:



**Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc gia và
Thư viện Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

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. Với diện tích đất đai 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 thống nhất quản lý. Luật Đất đai 2024 và Luật Quy hoạch đặt ra yêu cầu mới về quản lý đất đai minh bạch, hiệu quả và bền vững. Hà Nội cần đáp ứng các quy định này để phát triển cân bằng kinh tế, xã hội và môi trường, đồng thời thực hiện mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030. Việc tham vấn cộng đồng trong quy hoạch cần được tăng cường để tạo sự đồng thuận. Luận án này nhằm 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.

Công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất luôn được quan tâm, ngày càng hoàn thiện theo hướng linh hoạt, phù hợp với định hướng phát triển quốc gia. Tuy nhiên, vẫn tồn tại nhiều hạn chế như hệ thống quy hoạch chưa bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ, chất lượng chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn. Trong giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn 2050, định hướng Thủ đô Hà Nội trở thành đô thị thông minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp và an toàn, đòi hỏi công tác quản lý đất đai phải được nâng cao tương xứng với yêu cầu phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, thực trạng quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội thời gian qua bộc lộ nhiều bất cập như: quy trình thẩm định, phê duyệt kéo dài gây trì trệ dự án; dự báo nhu cầu sử dụng đất chưa sát thực tế dẫn đến lãng phí hoặc thiếu hụt; tình trạng vi phạm như lấn chiếm, sử dụng sai mục đích phổ biến, nhất là ở ngoại thành. Quy hoạch sử dụng đất chưa được tích hợp hiệu quả với các quy hoạch khác gây mâu thuẫn trong triển khai. Các văn bản hướng dẫn chưa rõ ràng, công tác phối hợp giữa các cấp và cơ quan còn yếu; chỉ đạo từ cấp trên chưa kịp thời, dẫn tới chất lượng quy hoạch chưa cao. Nhiều dự án chậm tiến độ, thậm chí không thể triển khai, gây lãng phí tài nguyên; quy hoạch bị phá vỡ; vi phạm đất đai chưa được xử lý nghiêm, gây áp lực rất lớn đến công tác quản lý của thành phố.

Các nghiên cứu trước đây mặc dù đã thừa nhận vai trò của quản lý quy hoạch sử dụng đất nhưng vẫn chưa có công trình nào tiếp cận quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thông qua các nội dung quản lý; chưa phân tích đầy

đủ các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và điều tra các đối tượng liên quan đến quản lý quy hoạch.

Trước những bất cập trong công tác quản lý quy hoạch và yêu cầu về phát triển thủ đô Hà Nội trong tương lai, 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 đề xuất các 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 đất 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 các mục tiêu cụ thể 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 sử dụng đất 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 nghiên cứu các nội dung về quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội từ khi quy hoạch sử dụng đất 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. Gồm 03 cách tiếp cận: Tiếp cận hệ thống, tiếp cận trên xuống và tiếp cận theo phương pháp xã hội học.

5.2. 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.

6. Đóng góp mới của đề tài

- Về lý luận: Làm rõ hơn lý luận 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. Mô tả rõ nội hàm về nội dung quản lý 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 thành phố Hà Nội, từ đó đưa ra

các 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

** Các nghiên cứu về việc lập quy hoạch*

Ở Hàn Quốc, việc lập quy hoạch sử dụng đất thực hiện theo các cấp: quốc gia; cấp tỉnh, vùng thủ đô; cấp huyện, vùng đô thị cơ bản. Quy hoạch sử dụng đất được thực hiện từ tổng thể tới chi tiết.

Ở Việt Nam, nghiên cứu ứng dụng mô hình toán tối ưu trong lập quy hoạch xây dựng của Tôn Thất Lộc và các cộng sự; Nguyễn Đắc Nhân và cộng sự đã cho thấy: quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay sử dụng 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 việc thực hiện quy hoạch*

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. Theo nghiên cứu của Ng, M. K., & Tang, W. 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.

Về chất lượng của một phương án quy hoạch sử dụng đất, nghiên cứu của Nguyễn Tiến Cường 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 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 2004 - 2009 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; 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.

Theo nghiên cứu của Ngân hàng thế giới cho thấy, việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị còn một số vướng mắc như: (1) chồng chéo về một số nội dung giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị; (2) hạn chế về chất lượng và tính khả thi của kế hoạch; (3) 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) khó tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, cũng như các bản sửa đổi.

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

Kai Cao 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. 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.

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 xem xét 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.

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

Theo nghiên cứu của Đặng Hồng Đế, 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. Nội dung của 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 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 sử dụng đất được coi trọng và thực hiện các kế hoạch tương đối cao.

Một số ít các nghiên cứu liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên phạm vi cấp tỉnh như nghiên cứu của Lê Thị Phúc chỉ ra: (1) pháp luật về quy hoạch chưa có tính đồng bộ thống nhất; (2) pháp luật 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 hiện nay chưa đảm bảo được tính công khai và minh bạch, dân chủ, chưa bảo đảm được quyền và lợi ích của những người sử dụng đất. Ngoài ra, theo nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông, đề tài đề xuất các nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất đại cho phát triển bền vững. Trong thời gian tới, để quy hoạch sử dụng đất được thực hiện 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.

Như vậy có thể thấy, các công trình nghiên cứu về quy hoạch, quản lý quy hoạch sử dụng đất có xu hướng ngày càng tăng, cho thấy sự quan tâm nhiều hơn đến quy hoạch sử dụng đất.

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*

Xem xét đánh giá về quản trị nhà nước của các quốc gia, Ngân hàng thế giới đưa ra 6 tiêu chí để đánh giá khả năng quản trị nhà nước.

Ở nước ta, hiện nay chưa có hệ thống tiêu chí đánh giá hoạt động của cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh. 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 và Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh.

Nghiên cứu của Nguyễn Minh Tuấn đã tiếp cận 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 trong quá trình 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. Nghiên cứu của Lương Tuấn Phương xác định nội dung quản lý của chính quyền cấp tỉnh về ứng dụng công nghệ thông tin tại các cơ quan nhà nước.

** Các nghiên cứu về yếu tố ảnh hưởng*

Các nghiên cứu cho thấy: Nhóm yếu tố nguồn vốn và tổ chức thực hiện có mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến công tác tạo quỹ đất; Nhóm yếu tố kinh tế xã hội có tác động quyết định đến kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Theo nghiên cứu 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 sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Sóc Trăng, 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.

Ngoài ra, sự gia tăng dân số đô thị tác động đến việc sử dụng đất, sự thay đổi dân số đô thị là một thách thức đối với quy hoạch sử dụng đất. Nghiên cứu của Đinh Thanh Sang, 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. 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.

Bên cạnh đó, theo nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông, 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.

Nhìn chung, có nhiều công trình 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, 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

Hầu hết các công trình nghiên cứu của các tác giả khi đánh giá ở Việt Nam và thế giới đều nhằm khẳng định vai trò không thể thiếu của quy hoạch sử dụng đất và công tác quản lý quy hoạch. Các nghiên cứu của tác giả khi phân

tích tại Việt Nam đều có điểm chung là đánh giá việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở 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 các công trình nghiên cứu tập trung vào việc so sánh kết quả đạt được so với các chỉ tiêu sử dụng đất. 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 nghiên cứu 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 để thực hiện quy hoạch sử dụng đất. 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.

Việc đánh giá thực hiện quy hoạch sử dụng đất 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.

1.3.3. Khung phân tích của luận án

Luận án thực hiện đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội 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; Đồng thời, phân tích các yếu tố 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 hoàn thiện quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

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

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

- Quy hoạch sử dụng đất có thể được áp dụng ở 03 cấp theo FAO;

- Ở Việt Nam, Luật Đất đai 2024 quy định quy hoạch sử dụng đất 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 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.

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. 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.

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

Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất bao gồm các cơ quan từ Trung ương đến địa phương. 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 sử dụng đất cấp huyện trình UBND cấp tỉnh 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

Mục tiêu quản lý quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh nhằm đạt được sự phát triển bền vững, sử dụng tài nguyên đất đai một cách hiệu quả và đáp ứng các nhu cầu đa dạng của 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; (2) Nguyên tắc thống nhất; (3) Nguyên tắc chủ động, sáng tạo; (4) Nguyên tắc công khai, minh bạch; (5) Nguyên tắc dân chủ.

Ngoài ra, nhằm đạt được các mục tiêu trên, nguyên tắc quản lý quy hoạch phải đảm bảo: (1) Tâm nhìn chiến lược và dự báo; (2) Tích hợp và phối hợp; (3) Tính bền vững và cân bằng; (4) Củng cố khung pháp lý và thể chế; (5) Trách nhiệm giải trình và giám sát; (6) Xem xét tới yếu tố kinh tế - xã hội.

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

- Các chính sách liên quan đến quy hoạch sử dụng đất;
- Các văn bản pháp luật về quy hoạch.

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

- Lập quy hoạch sử dụng đất;
- Công bố, phổ biến quy hoạch sử dụng đất;
- Thực hiện, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;
- Đánh giá, báo cáo kết quả thực hiện.

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

Hoạt động thanh tra được chia thành 02 nội dung là thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành. 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. 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.

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

(1) Ban hành hệ thống văn bản có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất: 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 pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất; Số lượng các văn bản pháp luật về quy hoạch sử dụng đất: 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 tại địa phương; Hải lòng của người sử dụng đất về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2016 – 2020; Một số yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng 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: 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 tra 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

- 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 và yếu tố quản lý).

- 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 về kinh tế, các yếu tố xã hội).

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

- Trung Quốc: Đánh giá thực thi quy hoạch tại thành phố Thành Đô
- Nhật Bản: Đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Tokyo
- Canada: Đánh giá quản lý quy hoạch sử dụng đất tại tỉnh Ontario

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

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

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

2.3.3. Bài học rút ra cho thành phố Hà Nội

- Cần xây dựng hệ thống văn bản pháp luật linh hoạt, cập nhật thường xuyên để đáp ứng áp lực đô thị hóa.

- 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. 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.

- 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 như lấn chiếm hay sử dụng sai mục đích.

CHƯƠNG 3 PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH

3.1.1. Thu thập dữ liệu

* **Dữ liệu thứ cấp:** 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 thành phố Hà Nội; Thu thập các thông tin, quy định pháp luật trên các trang thông tin điện tử chính thống.

*** Dữ liệu sơ cấp**

Bước 1: Xác định số mẫu điều tra

Đề tài lựa chọn sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính để đánh giá mức độ ảnh hưởng. Theo Hair et al, 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). 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).

Để đảm bảo độ tin cậy và đánh giá được thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng, đề tài lựa chọn đối tượng điều tra gồm: (1) Nhóm chủ thể quản lý: các cán bộ liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội gồm các công chức, viên chức, cán bộ hợp đồng làm việc tại một số cơ quan chuyên ngành thuộc UBND thành phố Hà Nội, 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 là 320 phiếu, trong đó 80 phiếu điều tra thuộc nhóm (1) và 240 phiếu điều tra thuộc nhóm (2).

Bước 2: Xây dựng phiếu điều tra

Xây dựng bộ câu hỏi cho 02 Phiếu điều tra: (1) Phiếu điều tra dành cho cán bộ chuyên môn tham gia công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) Phiếu điều tra dành cho hộ gia đình, cá nhân.

Bước 3: Tiến hành điều tra

Bước 4: Chuẩn hóa dữ liệu trước khi xử lý

3.1.2. Phương pháp chuyên gia

Số lượng chuyên gia tác giả lấy ý kiến là 05. Nội dung lấy ý kiến tập trung vào câu hỏi điều tra liên quan đến tiêu chí đánh giá và các yếu tố ảnh hưởng tới quản lý quy hoạch sử dụng đất.

3.1.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

- *Nội thành*: Lựa chọn 03 quận Nam Từ Liêm, Tây Hồ và Long Biên có diện tích đất chuyển đổi từ nông nghiệp lớn.

- *Ngoại thành*: Lựa chọn 05 địa bàn gồm 04 huyện: Thạch Thất, Quốc Oai, Mỹ Đức, Mê Linh và thị xã Sơn Tây có diện tích chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp lớn.

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

Sử dụng thang đo Likert 5 mức độ để đánh giá các tiêu chí về 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. 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 sử dụng đất; 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: 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 xử lý, phân tích số liệu

Các số liệu thu thập được xử lý trên phần mềm Excel. Đối với số liệu về các yếu tố ảnh hưởng, thực hiện phân tích bằng phần mềm SPSS 20.0.

3.2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH LƯỢNG

3.2.1. Phân tích độ tin cậy

Độ tin cậy thang đo 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], hệ số tương quan biến tổng > 0,3 thì số liệu của mô hình đảm bảo độ tin cậy.

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

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 hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. 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.

3.2.3. Phân tích tương quan Pearson

Hệ số tương quan Pearson r có giá trị dao động từ - 1 đến 1. Giá trị sig. nói lên tính phù hợp của hệ số tương quan giữa các biến. Với giá trị sig. < 0,05, mối tương quan giữa các biến được chấp nhận.

3.2.4. Phân tích hồi quy đa biến

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.

- X₁; X₂; X_n: Là các biến độc lập thể hiện các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.

- $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$: Là các hệ số hồi quy chuẩn hóa thể hiện mức độ tác động của các yếu tố X₁, X₂, X_n lên biến phụ thuộc Y.

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

4.1.1.2. Các nguồn tài nguyên

4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế

4.1.2.2. Vấn đề xã hội

4.1.3. Hiện trạng sử dụng đất

4.1.4. Thực trạng quản lý, sử dụng đất

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

4.1.5.1. Lợi thế

4.1.5.2. Hạn chế

4.1.5.3. Cơ hội

4.1.5.4. Thách thức

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

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

- Về lập và phê duyệt quy hoạch
- Về điều chỉnh quy hoạch

4.2.1.2. Đánh giá chất lượng văn bản

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 liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.

Kết quả điều tra 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, 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%). 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, văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội, 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 quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng đất. 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 pháp luật về quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội: có 82,50% cán bộ cho rằng số lượng văn bản đảm bảo quy trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, sự thống nhất của các văn bản pháp luật

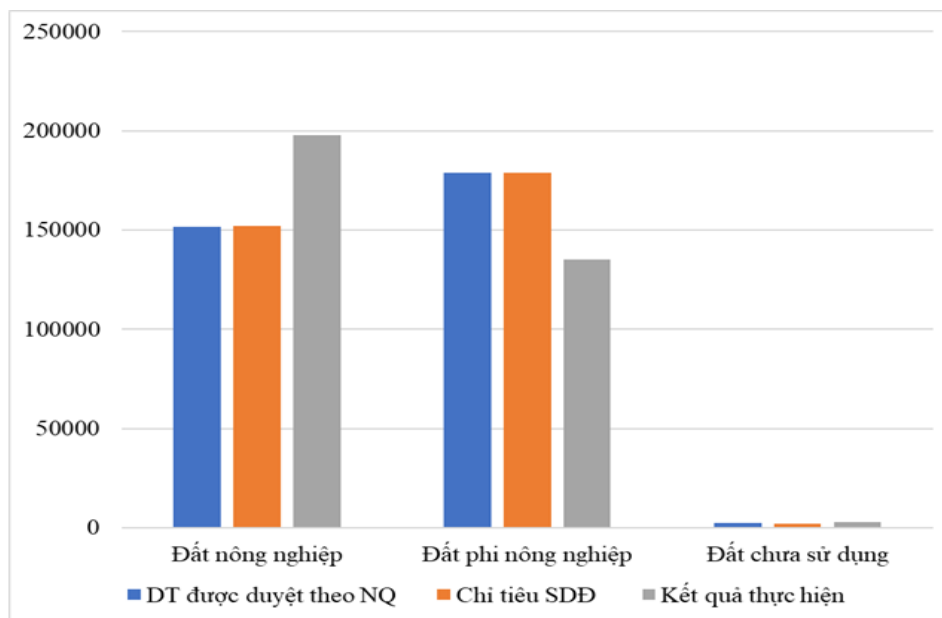
liên quan đến quy hoạch sử dụng đất còn có sự hạn chế, 20% cán bộ cho rằng giữa các văn bản ban hành chỉ thống nhất một phần. Thực tế, các văn bản pháp luật khi ban hành còn có sự chông chéo do có nhiều cơ quan ban hành và nhiều văn bản luật ban hành có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất như Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở.

4.2.2. Tổ chức các hoạt động quy hoạch từ khi 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**

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. Đất phi nông nghiệp: Tính đến năm 2020 có 135.286,60 ha, thấp hơn so với diện tích phân bổ (đạt 75,65%). Đất chưa sử dụng: Đến năm 2020 còn 2.692,8 ha cao hơn 881,8 ha so với chỉ tiêu phân bổ.



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

Chuyển diện tích đất nông nghiệp sang 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.

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, diện tích đất được UBND thành phố Hà Nội thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khoảng: 7.232,5 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

Kết quả đánh giá của cán bộ cho thấy: Cơ cấu tổ chức bộ máy cơ quan chức năng thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội được đánh giá phù hợp (100%), trình độ chuyên môn của cán bộ thực hiện quản lý quy hoạch sử dụng đất được đánh giá là 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 quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội 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%). Tất cả các tài liệu về quy hoạch sử dụng đất các cấp đều phải công bố công khai cho người dân biết và trong suốt kỳ quy hoạch. Tuy nhiên việc công bố công khai đối với bản quy hoạch sử dụng đất chỉ mới quy định dừng lại ở tại trụ sở cơ quan UBND các cấp và trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp có thẩm quyền.

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 cho thấy: 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 ở địa phương với tỷ lệ 42,50%. Sự thay đổi do quy hoạch sử dụng đất 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%). 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%).

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

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; trong đó có công tác quản lý đất đai theo quy hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở kết quả thanh tra, kiểm tra, UBND thành phố đã ban hành trên 30 Kết luận thanh tra về công tác quản lý, sử dụng đất công, đất nông nghiệp đối với từng quận, huyện, thị xã. Ngoài ra, công tác quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 – 2020 còn

tồn tại một số vấn đề về thực hiện quy hoạch sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chưa tổ chức tiến hành kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

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

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 cho thấy: Trong 240 người sử dụng đất thực hiện điều tra, tỷ lệ sử dụng đúng mục đích chiếm 92,5%. Tuy nhiên, trên thực tế tình trạng tự ý chuyển mục đích lại diễn ra khá phổ biến (mức phổ biến chiếm 19,17%). Tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất 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 (không biết, chiếm 25%), việc xử lý vi phạm về quy hoạch sử dụng đất là rất ít và hầu như không có (mức không có chiếm 30%).

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

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

*** Một là, nhóm yếu tố thể chế, chính sách:** Thể chế, chính sách có vai trò 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. Nhóm yếu tố thể chế, chính sách bao gồm: thứ nhất là các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, đây là cơ sở để các nhà quản lý thực hiện việc lập, triển khai quy hoạch sử dụng đất; 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.

*** 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, thực hiện quy hoạch. Bộ máy hoạt động tốt hay không phụ thuộc rất nhiều vào trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ 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, chuyên môn của tổ chức hỗ trợ lập quy hoạch sử dụng đất. Yếu tố tầm nhìn, định hướng phát triển mang tính vĩ mô của thành phố 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 phục vụ cho quá trình quản lý quy hoạch sử dụng đất sẽ giúp ích rất nhiều cho các cán bộ thực hiện các công việc liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.

*** *Ba là nhóm yếu tố kinh tế:***

Nhóm yếu tố kinh tế gồm các nhân tố tác động đến quản lý quy hoạch sử dụng đất: kinh phí cho quy hoạch sử dụng đất thành phố Hà Nội (lập, triển khai và điều chỉnh quy hoạch); Tăng trưởng kinh tế; Cơ cấu kinh tế; Tốc độ đô thị hóa. Kinh phí cho việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hà Nội 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. Yếu tố tốc độ đô thị hóa là yếu tố được quan tâm nhất đối với một đô thị loại đặc biệt như Hà Nội. Tỷ lệ đô thị hóa của Hà Nội thấp hơn kế hoạch đề ra đã phản ánh chất lượng công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011 – 2020, tỷ lệ đất nông nghiệp còn cao và tỷ lệ đất phi nông nghiệp để thực hiện 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 yếu tố ảnh hưởng đến quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội. 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. Trước khi lập quy hoạch sử dụng đất, các 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. Để một bản quy hoạch sử dụng đất 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: dân biết, dân làm, dân kiểm tra. 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 xây dựng và phát triển Thủ đô, ảnh hưởng 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

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

20 biến quan sát được đưa vào kiểm định 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.

*** Phân tích nhân tố khám phá EFA**

Phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Kiểm định Bartlett's có giá trị $\text{sig} = 0,000 < 0,05$ 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.

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 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 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. 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.

*** Phân tích hồi quy đa biến**

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					

Dựa vào hệ số β chuẩn hóa, ảnh hưởng của các nhóm yếu tố 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%) đóng vai trò then chốt trong việc xác định hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội; (2) Nhóm yếu tố thể chế,

chính sách ($\beta = 0,375$ - tỷ lệ ảnh hưởng 27,51%) có ảnh hưởng quan trọng đến hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội, với vai trò định hướng và giám sát; (3) Nhóm yếu tố kinh tế ($\beta = 0,316$ - tỷ lệ ảnh hưởng 23,18%) có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả quản lý quy hoạch sử dụng đất tại Hà Nội, với vai trò định hình nguồn lực và định hướng phát triển; (4) Nhóm yếu tố xã hội ($\beta = 0,255$ - tỷ lệ ảnh hưởng 18,71%) 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.

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

4.4.1. Đánh giá chung

4.4.1.1. Ưu điểm

Một là, hệ thống văn bản 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, 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.

Ba là, các cuộc thanh tra định kỳ và đột xuất tuân thủ quy định, với vai trò quan trọng của cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trong 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.

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; thời gian phê duyệt quy hoạch chậm so với giai đoạn quy hoạch ảnh hưởng tới quá trình triển khai dự án và tiến độ phát triển đô thị.

Hai là, chỉ tiêu sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020 chưa đạt được theo phương án đã đề ra (diện tích đất phi nông nghiệp chỉ đạt 75,65% thấp hơn so với chỉ tiêu). Tỷ lệ diện tích đất chuyển từ đất nông nghiệp thấp, phản ánh dự báo không sát thực tế. Tiến độ của các dự án 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 tự ý chuyển mục đích sử dụng đất; có 19,17% người sử dụng đất cho rằng việc tự ý thay đổi mục đích sử dụng 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. Cơ quan có thẩm quyền 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.

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 về quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng còn bất cập, các quy định pháp luật có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác còn mâu thuẫn, chồng chéo và khó thực thi.

- Việc tổ chức thực hiện công tác quy hoạch ở cấp tỉnh và triển khai ở cấp huyện trên địa bàn thành phố Hà Nội 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 việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất còn yếu.

4.4.2.2. Nguyên nhân khách quan

Các nguyên nhân khách quan ảnh hưởng đến quản lý phần 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. 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.

- 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.

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.

Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư phát triển mạnh mẽ, tác động sâu

sắc tới mọi mặt đời sống của nhân loại.

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.

5.1.1.2. Bối cảnh Việt Nam và Hà Nội

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.

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. 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.

Các Luật mới có hiệu lực góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý quy hoạch sử dụng đất. Luật Thủ đô đã được sửa đổi, khẳng định rõ vị trí, vai trò của Thủ đô.

Hà Nội đang thực hiện sắp xếp lại bộ máy quản lý, thành lập mô hình chính quyền hai cấp, sáp nhập và điều chỉnh ranh giới, địa giới hành chính cấp xã. Mục tiêu là tinh giản bộ máy, tăng hiệu quả quản lý và mở rộng không gian phát triển.

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

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

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;

Hai là, rà soát, hoàn thiện các văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của Thành phố liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất;

Ba là, cần đẩy mạnh việc công khai các chính sách và văn bản pháp luật liên quan đến quản lý quy hoạch sử dụng đất.

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

Một là, nâng cao chất lượng quy hoạch;

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

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

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

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

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

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

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

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

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 kinh tế - xã hội;

Hai là, cần tầm nhìn, định hướng phát triển chiến lược, bao quát, bền vững, thực hiện tốt công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất đối với Thủ đô;

Ba là, tăng cường tham vấn cộng đồng và nâng cao nhận thức pháp luật, nhằm cải thiện sự đồng thuận từ người dân;

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.

5.3. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị Quốc hội, Chính phủ cần có quy định làm rõ mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và các loại hình 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 tỉnh phải lập quy hoạch sử dụng đất trước và đảm bảo nguyên tắc các quy hoạch chuyên ngành khi ban hành phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

KẾT LUẬN

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.

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.

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. Qua đó, xác định được những tồn tại những hạn chế trong công tác quản lý. Đồng thời, 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. 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 thế giới và trong nước; Từ kết quả đánh giá cho thấy còn tồn tại hạn chế, bất cập trong công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất; 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.

Đề tài chỉ tập trung phân tích, đánh giá, điều tra trên địa bàn thành phố Hà Nội 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.