



CƠ SỞ LÝ LUẬN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

PHAN VĂN TỰ

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU & ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ ĐỊA CHÍNH
BỘ MÔN QUY HOẠCH - KHOA QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI & BẤT ĐỘNG SẢN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM TP. HỒ CHÍ MINH

Tel/Fax CQ: [08.37245422](tel:08.37245422) , NR:08.35533871, DĐ: 0918199183

E.mail : phanvantu@hcmuaf.edu.vn; phanvantu@gmail.com

Website : www.cadas.hcmuaf.edu.vn/phanvantu
www2.hcmuaf.edu.vn/?ur=phanvantu

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

- **Định nghĩa:** “Quy hoạch sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế của Nhà nước về tổ chức sử dụng và quản lý đất đai đầy đủ, hợp lý, khoa học và có hiệu quả cao nhất thông qua việc phân bổ quỹ đất đai (khoanh định cho các mục đích và các ngành) và tổ chức sử dụng đất đai nhằm tăng cao hiệu quả sản xuất của xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất đai và môi trường”.
- **Tính đầy đủ:** Mọi loại đất đều đưa vào sử dụng theo các mục đích nhất định.
- **Tính hợp lý:** Đặc điểm tính chất tự nhiên, vị trí, diện tích phù hợp với yêu cầu và mục đích sử dụng.
- **Tính khoa học:** áp dụng thành tựu khoa học - kỹ thuật và các biện pháp tiên tiến.
- **Tính hiệu quả:** Đáp ứng đồng bộ cả 3 lợi ích kinh tế - xã hội - môi trường.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

II. Các loại hình quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai

1. Quy hoạch sử dụng đất đai theo lãnh thổ:

- Quy hoạch sử dụng đất đai cả n- ớc (gồm cả QHSDD các vùng kinh tế);
- Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh;
- Quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện;

Đôi t- ơng của QHSDD là toàn bộ diện tích tự nhiên của lãnh thổ. Tùy thuộc vào cấp vị lãnh thổ hành chính QHSDD theo lãnh thổ sẽ có nội dung cụ thể, chi tiết khác nhau và đ- ợc thực hiện theo nguyên tắc: *từ trên xuống, từ d- ới lên, từ toàn cục đến bộ phận, từ các chung đến cái riêng, từ vĩ mô đến vi mô và b- ớc sau chỉnh lý b- ớc tr- ớc.*

Mục đích chung của QHSDD theo các cấp lãnh thổ hành chính bao gồm: *Đáp ứng nhu cầu đất đai (tiết kiệm, khoa học, hợp lý và có hiệu quả) cho hiện tại và t- ơng lai* để phát triển các ngành kinh tế quốc dân; Cụ thể hoá một b- ớc QHSDD của các ngành và đơn vị hành chính cấp cao hơn; Làm căn cứ để các ngành (cùng cấp) và các đơn vị hành chính cấp d- ới triển khai quy hoạch sử dụng đất đai của ngành và địa ph- ơng mình; *Làm cơ sở để lập KHSDD 5 năm và hàng năm* (căn cứ để chuyển mục đích SD đất, giao thuê đất, thu hồi đất theo thẩm quyền đ- ợc quy định trong luật đất đai); Phục vụ cho công tác thống nhất quản lý Nhà n- ớc về đất đai.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

2. Quy hoạch sử dụng đất đai theo ngành

- Quy hoạch sử dụng đất an ninh, quốc phòng
- Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp
- Quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp
 - Quy hoạch sử dụng đất các khu dân cư - nông thôn;
 - Quy hoạch sử dụng đất đô thị;
 - Quy hoạch sử dụng đất chuyên dùng.

Đối tượng của QHSDD theo ngành là diện tích đất đai thuộc quyền sử dụng và diện tích dự kiến cấp thêm cho ngành (trong phạm vi ranh giới đã được xác định rõ mục đích cho từng ngành ở các cấp lãnh thổ tương ứng). QHSDD giữa các ngành có quan hệ chặt chẽ với sự phát triển của lực lượng sản xuất, với kế hoạch sử dụng đất và phân vùng của cả nước. Khi tiến hành cần phải có sự phối hợp chung của nhiều ngành.

QHSDD theo lãnh thổ và theo ngành có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Trước tiên, Nhà nước căn cứ vào chiến lược phát triển KT-XH của cả nước và hệ thống thông tin tài liệu về điều kiện đất đai hiện có để xây dựng quy hoạch tổng thể sử dụng các loại đất. Các ngành chức năng căn cứ vào quy hoạch tổng thể sử dụng đất đai để xây dựng QHSDD cụ thể cho từng ngành phù hợp với yêu cầu và nội dung sử dụng đất của ngành.

Quy hoạch tổng thể đất đai phải đi trước và có tính định hướng cho QHSDD theo ngành. Nói khác đi, quy hoạch ngành là một bộ phận cấu thành trong QHSDD theo lãnh thổ.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

III. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất đai

- 1. Tính lịch sử - xã hội*
- 2. Tính tổng hợp*
- 3. Tính dài hạn*
- 4. Tính chiến lược và chỉ đạo vĩ mô*
- 5. Tính chính sách*
- 6. Tính khả biến*

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Tính lịch sử - xã hội

Lịch sử phát triển của xã hội chính là lịch sử phát triển của QHSDD. Mỗi hình thái KT - XH đều có một ph- ơng thức sản xuất của xã hội thể hiện theo 2 mặt: Lực l- ợng sản xuất và Quan hệ sản xuất. Trong QHSDD, luôn nảy sinh quan hệ giữ ng- ời với đất đai - là sức tự nhiên (*nh- điều tra, đo đạc, khoanh định, thiết kế...*), cũng nh- quan hệ giữa ng- ời với ng- ời (*xác nhận bằng văn bản về sở hữu và quyền sử dụng đất giữa những ng- ời chủ đất - giấy CNQSDĐ*). **QHSDD thể hiện đồng thời là yếu tố thúc đẩy phát triển lực l- ợng sản xuất, vừa là yếu tố thúc đẩy các mối quan hệ sản xuất, vì vậy nó luôn là một bộ phận của ph- ơng thức sản xuất của xã hội.**

Trong xã hội có phân chia giai cấp, QHSDD mang tính tự phát, h- ớng tới mục tiêu vì lợi nhuận tối đa và nặng về mặt pháp lý (*là ph- ơng tiện mở rộng, củng cố, bảo vệ quyền t- hữu đất đai: phân chia, tập trung đất đai để mua, bán, phát canh thu tô...*).

N- ớc ta, QHSDD phục vụ nhu cầu của ng- ời sử dụng đất và quyền lợi của toàn xã hội; Góp phần tích cực thay đổi quan hệ sản xuất ; Nhằm sử dụng, bảo vệ đất và nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội. Đặc biệt, trong nền kinh tế thị tr- ờng, QHSDD góp phần giải quyết các mâu thuẫn nội tại của từng lợi ích kinh tế, xã hội và môi tr- ờng nảy sinh trong quá trình sử dụng đất, cũng nh- mâu thuẫn giữa các lợi ích trên với nhau.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

2. Tính tổng hợp :

Tính tổng hợp của QHSDD biểu hiện chủ yếu ở hai mặt:

- Đối tượng của QHSDD là khai thác, sử dụng, cải tạo, bảo vệ...toàn bộ tài nguyên đất đai cho nhu cầu của toàn bộ nền kinh tế quốc dân (*trong QHSDD thường động chạm đến việc sử dụng đất của các nhóm đất chính là: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ch- a sử dụng*);
- QHSDD đề cập đến nhiều lĩnh vực về khoa học, kinh tế, xã hội nh- : khoa học tự nhiên, khoa học xã hội, dân số và đất đai, sản xuất nông, công nghiệp, môi tr- ờng sinh thái...

Với đặc điểm này, *quy hoạch tổng hợp toàn bộ nhu cầu sử dụng đất; Điều hoà các mâu thuẫn về đất đai của các ngành, lĩnh vực; Xác định và điều phối ph- ơng h- ớng, ph- ơng thức phân bố sử dụng đất phù hợp với mục tiêu KT-XH.*

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

3. Tính dài hạn:

- Căn cứ vào các dự báo xu thế biến động dài hạn của những yếu tố KT-XH, từ đó xác định quy hoạch trung và dài hạn về sử dụng đất đai, đề ra các phương hướng, chính sách và biện pháp có tính chiến lược, tạo căn cứ khoa học cho việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất ngắn hạn.
- Quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển KT-XH. Cơ cấu và phương thức sử dụng đất được điều chỉnh từng giai đoạn quy hoạch, kế hoạch (*cùng với quá trình phát triển dài hạn kinh tế - xã hội*) cho đến khi đạt được mục tiêu dự kiến.
- Thời hạn (*xác định phương hướng, chính sách và biện pháp sử dụng đất để phát triển KT-XH*) của QHSDD từ 10 năm hoặc lâu hơn.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

4. Tính chiến lược và chỉ đạo vĩ mô:

Với đặc tính trung và dài hạn, QHSDD chỉ dự kiến trước các xu thế thay đổi phương hướng, mục tiêu, cơ cấu và phân bố sử dụng đất (*mang tính đại thể, không dự kiến trước các hình thức và nội dung cụ thể, chi tiết của sự thay đổi*). Vì vậy, **QHSDD là quy hoạch mang tính chiến lược, các chỉ tiêu của quy hoạch mang tính chỉ đạo vĩ mô, tính phương hướng và khái lược về sử dụng đất của các ngành** như:

- Phương hướng, mục tiêu và trọng điểm chiến lược của việc sử dụng đất trong vùng;
- Cân đối tổng quát nhu cầu sử dụng đất của các ngành;
- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và phân bố đất đai trong vùng;
- Phân định ranh giới và các hình thức quản lý việc sử dụng đất đai trong vùng;
- Đề xuất các biện pháp, các chính sách để đạt được mục tiêu của phương hướng sử dụng đất.

Thời gian dự báo tương đối dài, ảnh hưởng của nhiều nhân tố kinh tế - xã hội khó xác định, nên chỉ tiêu quy hoạch càng khái lược hoá, quy hoạch sẽ càng ổn định.

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

5. Tính chính sách:

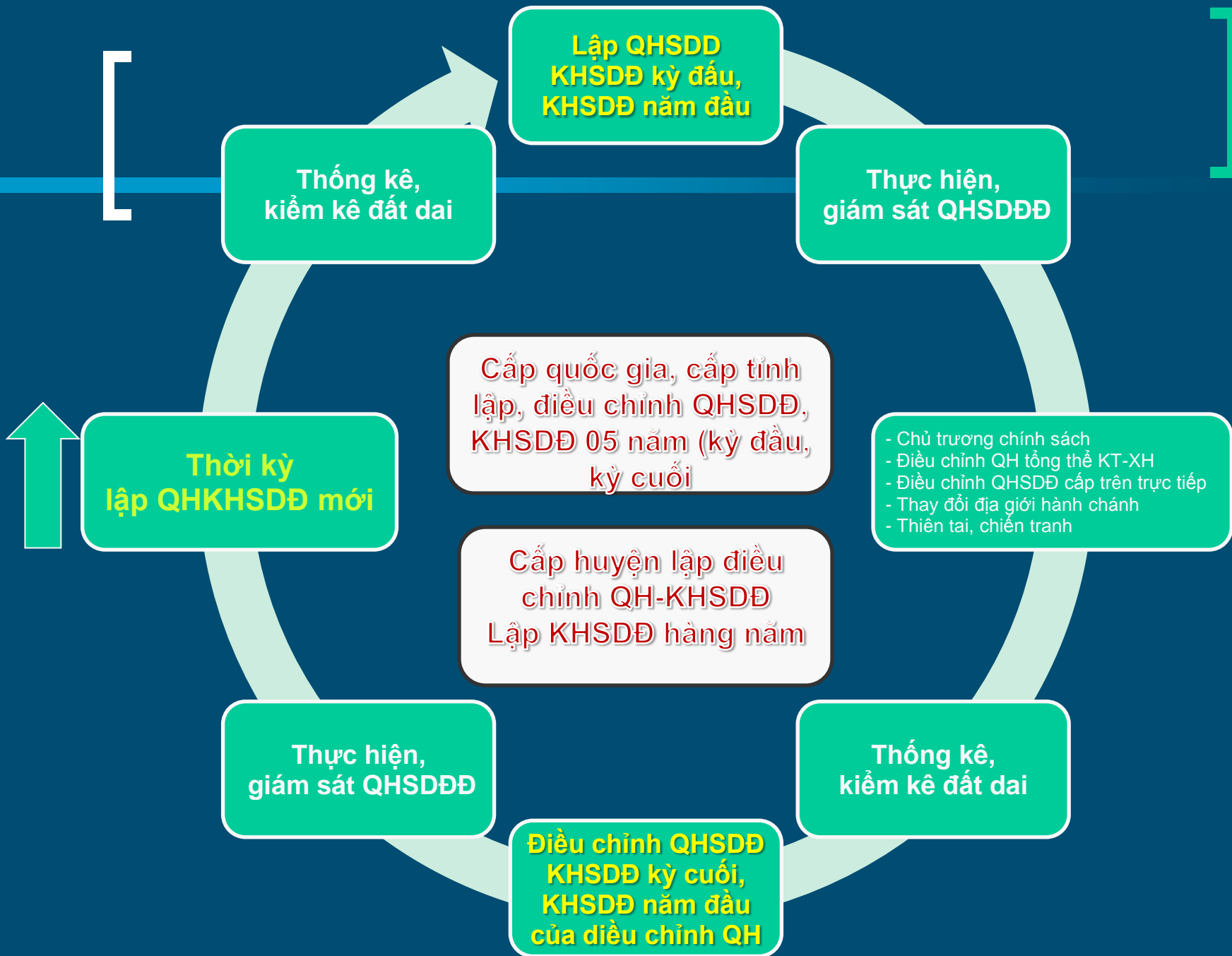
QHSDD thể hiện mạnh đặc tính chính trị và chính sách xã hội. *Khi xây dựng ph-ong án QH phải quán triệt các chính sách và quy định có liên quan đến đất đai của Đảng và Nhà n-ớc, đảm bảo thực hiện cụ thể trên mặt bằng đất đai* các mục tiêu phát triển nền kinh tế quốc dân, phát triển ổn định kế hoạch kinh tế - xã hội; Tuân thủ các quy định, các chỉ tiêu khống chế về dân số, đất đai và môi tr-ờng sinh thái.

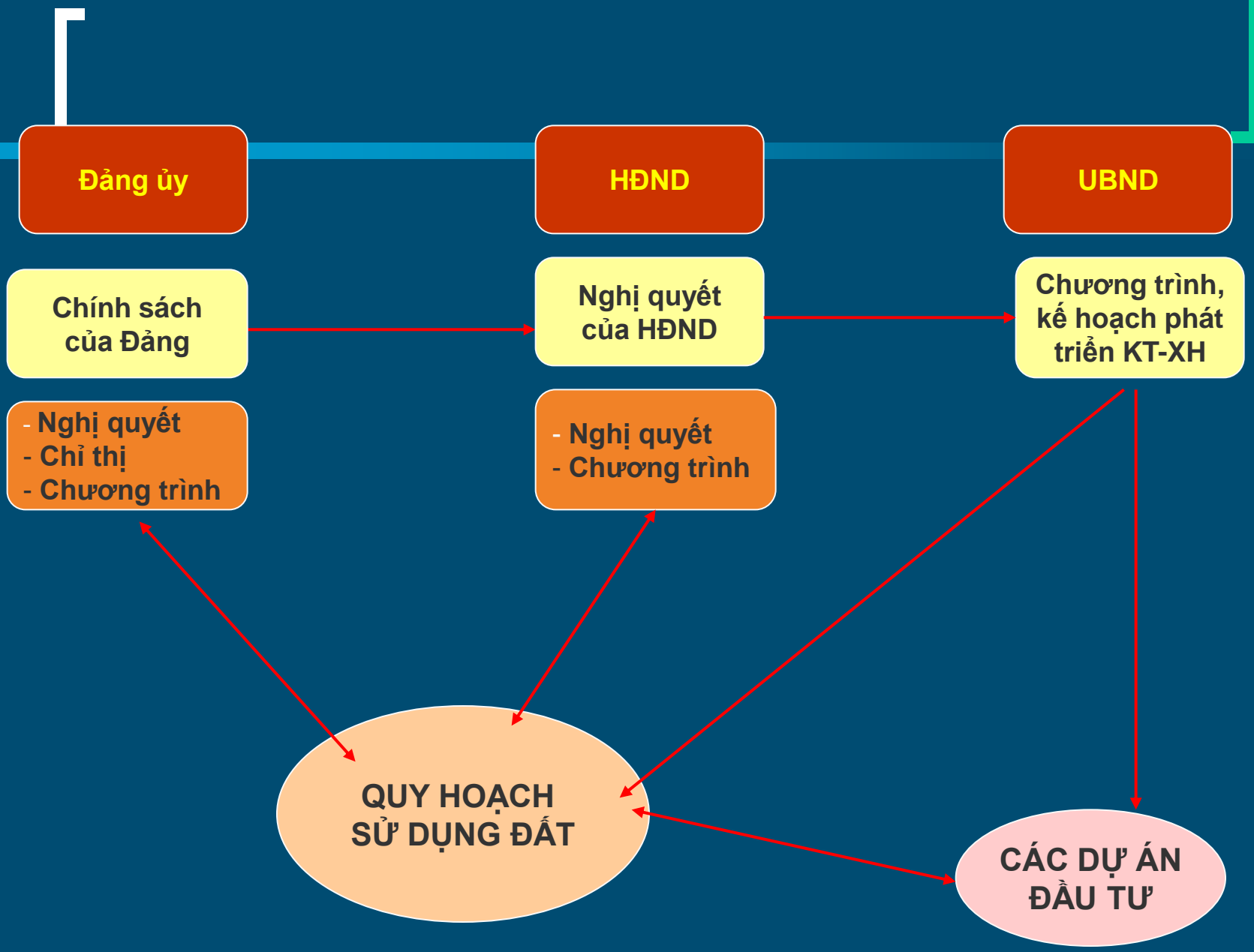
CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

6. Tính khả biến:

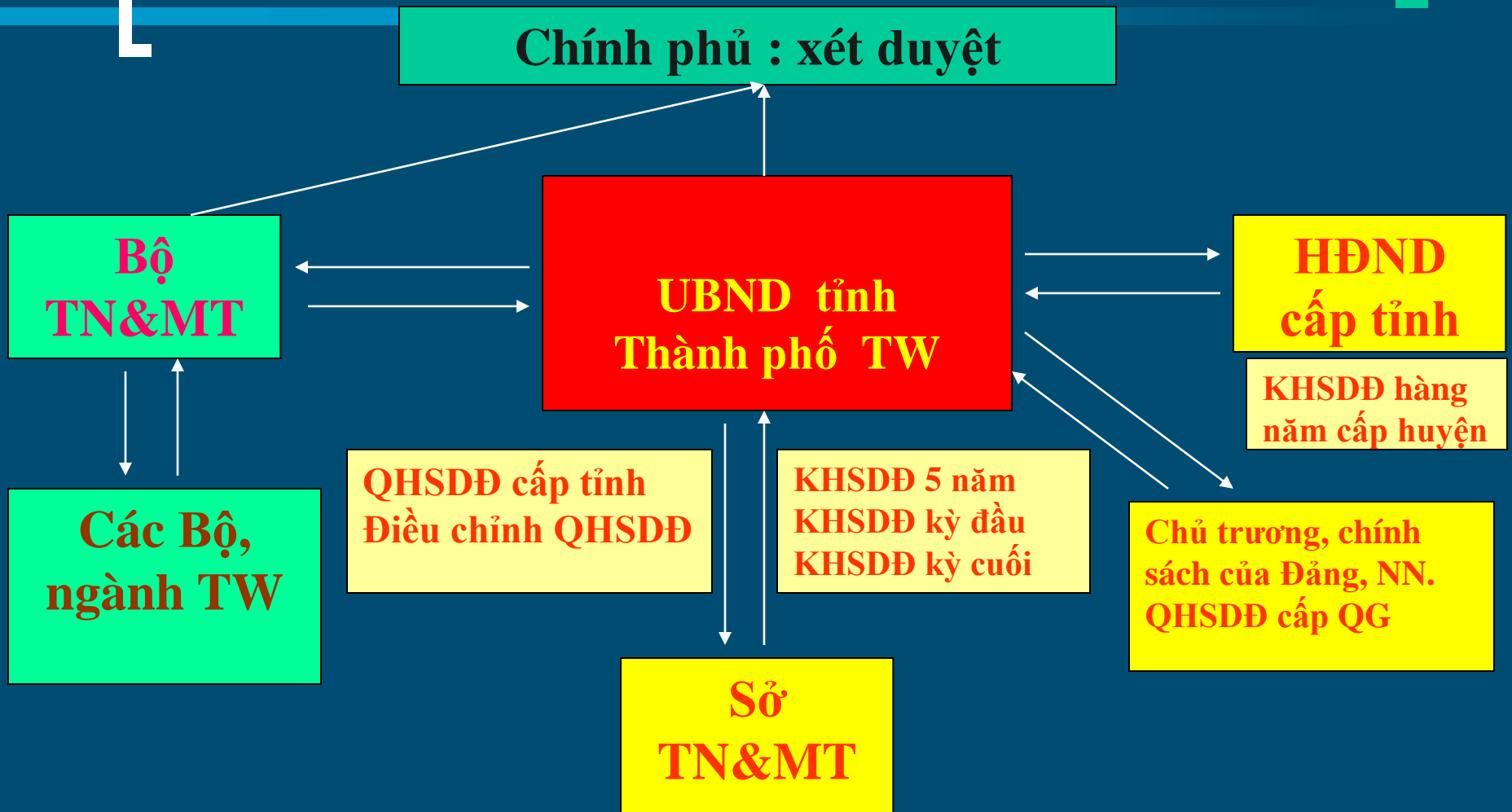
D- ới sự tác động của nhiều nhân tố khó dự đoán tr- ớc, QHSDD chỉ là một trong những giải pháp biến đổi hiện trạng sử dụng đất sang trạng thái mới thích hợp hơn cho việc phát triển kinh tế trong một thời kỳ nhất định. Khi xã hội phát triển, khoa học kỹ thuật ngày càng tiến bộ, chính sách và tình hình kinh tế thay đổi, các dự kiến của quy hoạch sử dụng đất đai không còn phù hợp. Việc chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện quy hoạch và điều chỉnh biện pháp thực hiện là cần thiết. Điều này thể hiện tính khả biến của quy hoạch.

QHSDD luôn là quy hoạch động, một quá trình lặp lại theo chiều xoắn ốc "quy hoạch - thực hiện - quy hoạch lại hoặc điều chỉnh - tiếp tục thực hiện..." với chất l- ợng, mức độ hoàn thiện và tính phù hợp ngày càng cao.





MỐI QUAN HỆ TRONG VIỆC LẬP QH, KHSDD (đối với cấp Tỉnh)



Khoanh định và lựa chọn phương án QH

