



# ĐẤT ĐAI VỚI QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

**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, DD: 0918199183

E.mail : [phanvantu@hcmuaf.edu.vn](mailto:phanvantu@hcmuaf.edu.vn); [phanvantu@gmail.com](mailto:phanvantu@gmail.com)

Website : [www.cadas.hcmuaf.edu.vn/phanvantu](http://www.cadas.hcmuaf.edu.vn/phanvantu)

[www2.hcmuaf.edu.vn/?ur=phanvantu](http://www2.hcmuaf.edu.vn/?ur=phanvantu)

# ĐẤT ĐAI

## ■ I. Đặc điểm đất đai :

### ■ I.1. Tự nhiên :

- Tư liệu sản xuất đặc biệt và không thay thế
  - TLSX : đối tượng lao động/phương tiện lao động
  - Đặc biệt : có trước lao động
- Vị trí cố định
- Hạn chế về số lượng (có hạn về không gian)
- Tính không đồng nhất (chất lượng, chế độ sử dụng)
- Sử dụng được vào nhiều mục đích
- Không bị hao mòn trong quá trình sử dụng

### ■ I.2. Kinh tế – xã hội :

- Có những lợi tức tự nhiên vốn có (độ phì tự nhiên, cảnh quan)
- Gắn với mục đích sử dụng đất đai sẽ có giá trị
- Sự đầu tư xã hội làm cho đất đai ngày càng có giá trị
- Mục đích sử dụng khác nhau, yếu tố tác động đến khả năng sinh lợi khác nhau
- Cùng 1 mục đích sử dụng, tác động đến khả năng sinh lợi là tổng hợp các yếu tố tự nhiên kinh tế – xã hội

### ■ I.3. Nhân văn

# VAI TRÒ ĐẤT ĐAI TRONG SẢN XUẤT XÃ HỘI

## ■ Ngành phi nông nghiệp:

- Vật mang, sản phẩm tạo ra không phụ thuộc độ phì

## ■ Ngành nông nghiệp :

- Đối tượng của lao động: luôn chịu tác động trong quá trình sản xuất (cày, bừa,...)
- Phương tiện của lao động: trồng trọt, chăn nuôi,...
- Quá trình sản xuất nông nghiệp phụ thuộc vào độ phì

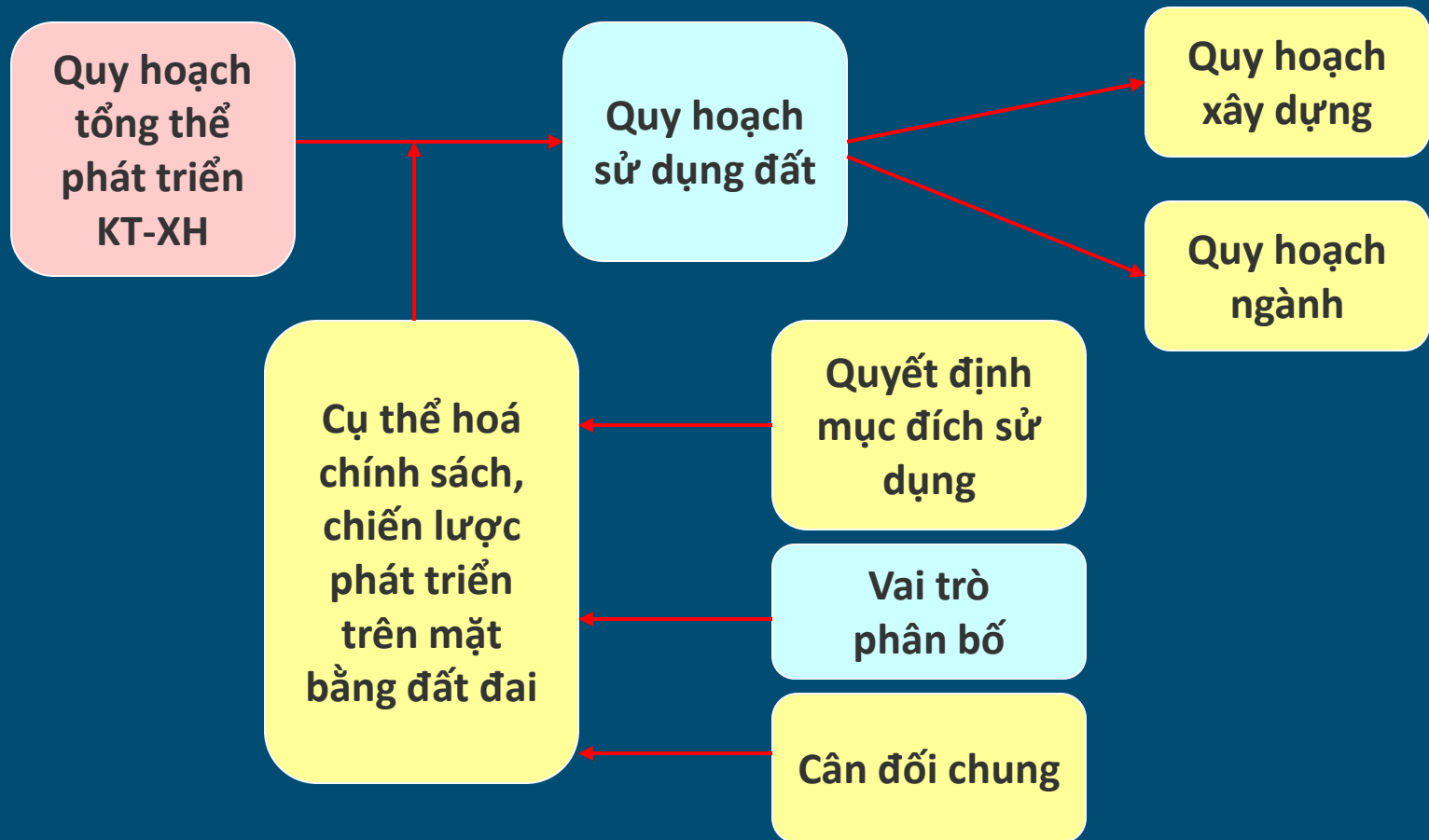
# VAI TRÒ CỦA QUY HOẠCH

- *Nền kinh tế quốc gia tồn tại và phát triển như một hệ thống*, chủ nhân điều khiển là nhà nước (thông qua quy hoạch và chính sách)
- *Nguồn lực cho phát triển có giới hạn*, sự huy động và phân bổ nguồn lực đòi hỏi có sự can thiệp và quản lý của nhà nước (thông qua quy hoạch và chính sách)
- *Sự chênh lệch về trình độ phát triển và mức sống dân cư giữa các vùng* đòi hỏi có sự điều tiết và quản lý của nhà nước (thông qua quy hoạch và chính sách)

# HỆ THỐNG QUY HOẠCH

- Phân loại quy hoạch thành các nhóm:
  - Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội
  - Quy hoạch xây dựng
  - Quy hoạch sử dụng đất
  - Quy hoạch ngành và các sản phẩm chủ lực

# VỊ TRÍ CỦA QHSDD



# SỰ CẦN THIẾT CỦA QUY HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Nhà nước quản lý đất đai thông qua quy hoạch và pháp luật (Điều 18 Hiến pháp 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”)
- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai thông qua quyết định về QH-KHSDĐ,...
- Trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai: Nhà nước thống nhất quản lý đất đai với các nội dung quản lý Nhà nước (quản lý QH-KHSDĐ,...)
- Nguyên tắc sử dụng đất phải bảo đảm đúng QH-KHSDĐ và mục đích sử dụng đất,...
- QH, KHSDĐ được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý nhà nước về đất đai (trong đó KHSDĐ hàng năm căn cứ duy nhất chuyển mục đích sử dụng, giao thuê đất, thu hồi đất, đấu giá đất,...)
- QHSDĐ được lập ở 3 cấp (quốc gia, tỉnh, huyện), UBND các cấp có trách nhiệm lập QHSDĐ cho địa phương mình



**Quản lý, sử dụng đất đai theo pháp luật và có hiệu quả cần thiết phải lập QH-KHSDĐ**

# VAI TRÒ CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- 1. QH-KHSDĐ phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực, địa phương;
- 2. UBND cấp tỉnh, huyện có trách nhiệm rà soát QH, KH của ngành, lĩnh vực, địa phương có SDĐ bảo đảm phù hợp với QH, KHSDĐ đã được cơ quan NN có thẩm quyền QĐ, phê duyệt
- 2. QH-KHSDĐ là căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

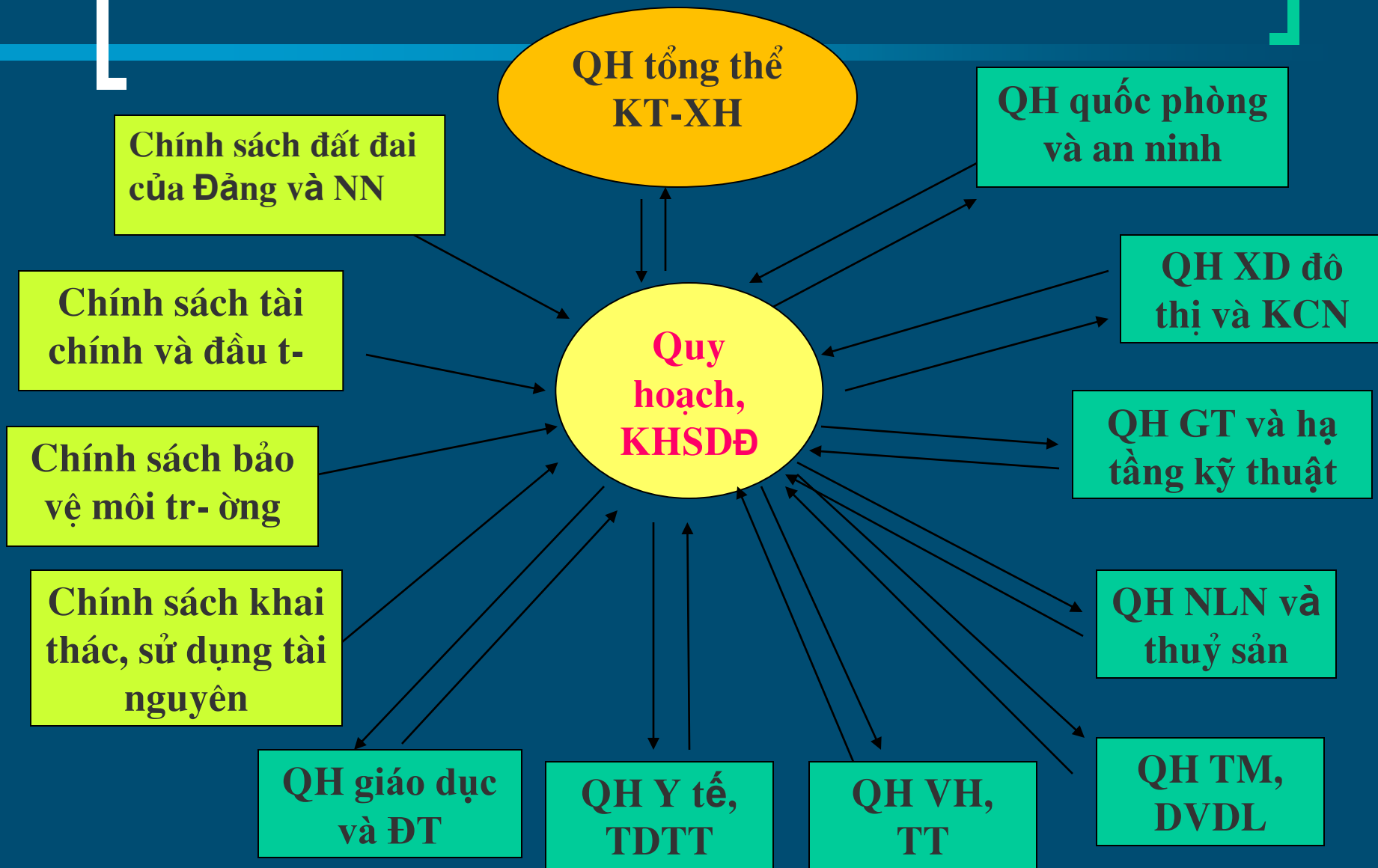




# KỠ QUY HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- 1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm và định hướng dài hạn 20 năm.;
- 2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, KHSDĐ quốc phòng, an ninh là 05 năm;
- 3. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là hàng năm

# QHSDĐ trong mối quan hệ với các ngành và các QH khác



# MỐI QUAN HỆ GIỮA QUY HOẠCH-KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC QUY HOẠCH KHÁC

QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN NGÀNH

QUY HOẠCH  
PHÁT TRIỂN  
NÔNG, LÂM  
NGHIỆP &  
THỦY SẢN

QUY HOẠCH  
PHÁT TRIỂN  
CÔNG  
NGHIỆP

QUY HOẠCH  
PHÁT TRIỂN  
THƯƠNG MẠI  
DỊCH VỤ

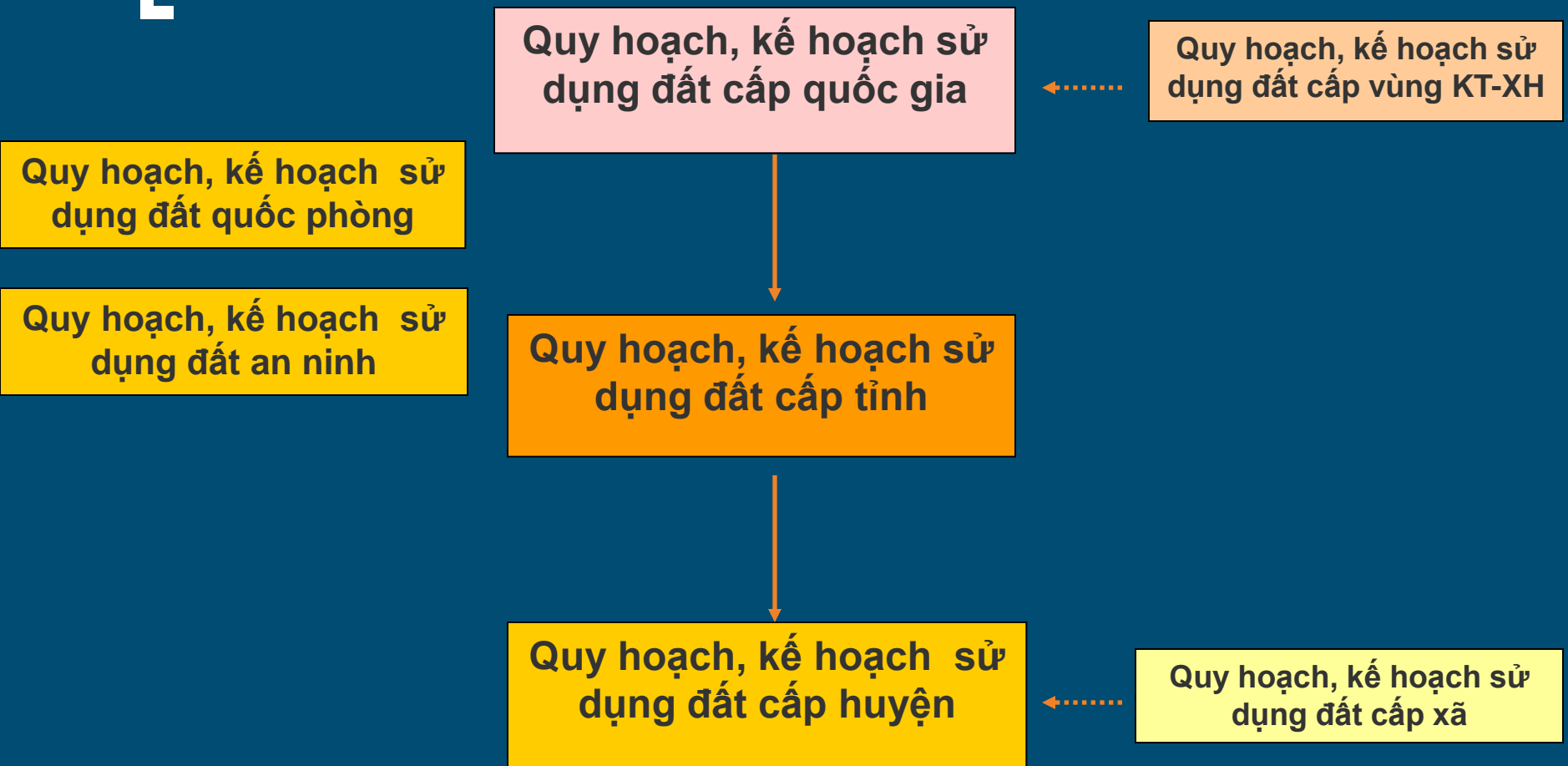
QUY HOẠCH  
PHÁT TRIỂN  
LĨNH VỰC  
VĂN HÓA -  
XÃ HỘI

QUY HOẠCH  
PHÁT TRIỂN  
KẾT CẤU HẠ  
TẦNG

LUẬT ĐẤT ĐAI

QUY HOẠCH - KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
(THEO THỜI KỲ)

# HỆ THỐNG QHSDD CÁC CẤP



**CẤP  
HÀNH CHÁNH**

**TÊN QH-KHSDD**

**CƠ QUAN  
CHỦ TRÌ VÀ THỰC HIỆN**

**Quốc  
gia**

**QH, KHSDD kỳ đầu**

**Điều chỉnh QH KHSDD kỳ cuối**

**Bộ TN&MT  
Trung tâm ĐTĐGĐĐ**

**Cấp  
tỉnh**

**QH, KHSDD kỳ đầu**

**Điều chỉnh QH KHSDD kỳ cuối**

**Sở TN&MT  
Cơ quan tư vấn QHSDD**

**Cấp  
huyện**

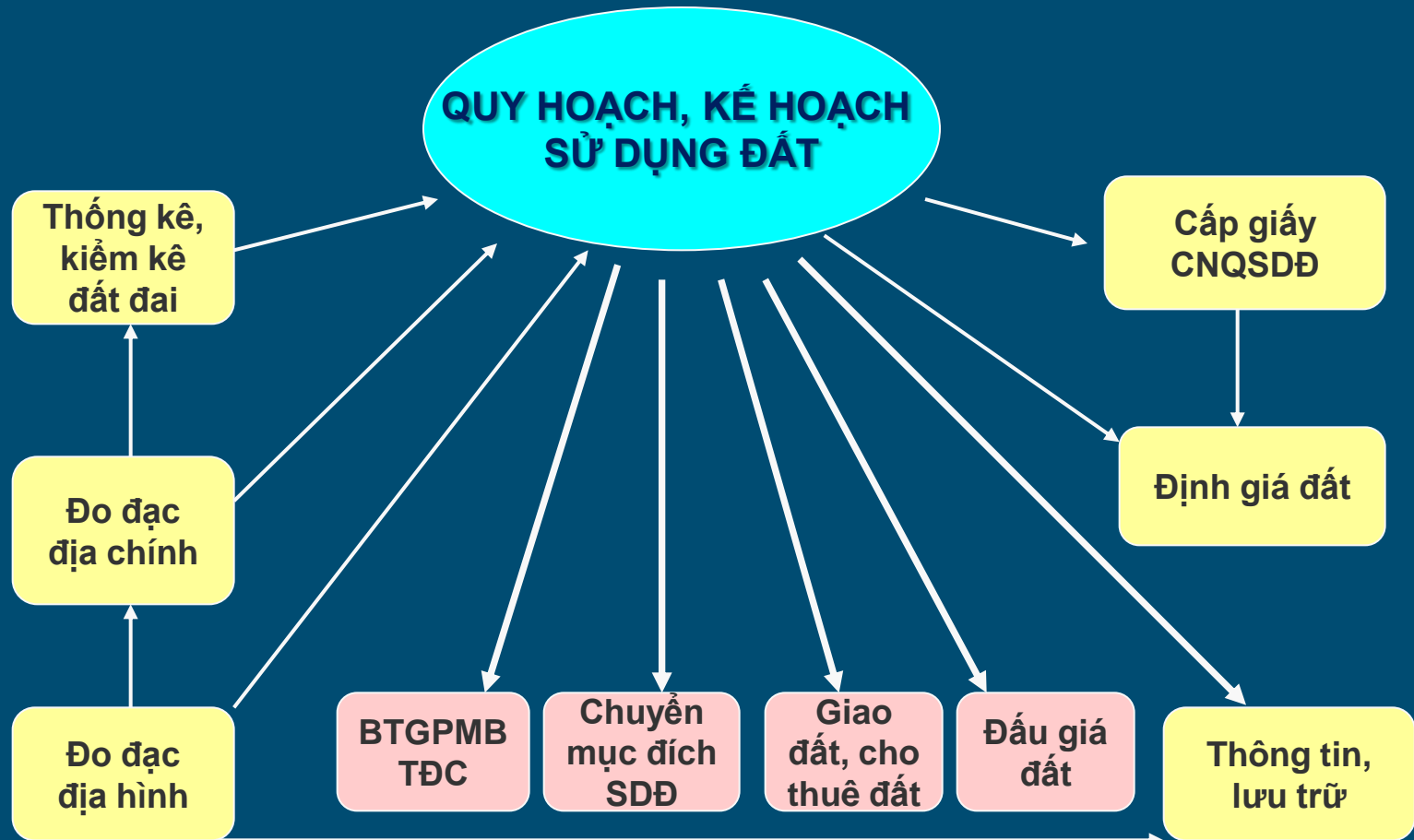
**QHSDD và KHSDD năm đầu**

**Điều chỉnh QH và KHSDD năm  
đầu của điều chỉnh QH**

**KHSDD hàng năm**

**P. TN&MT  
Cơ quan tư vấn QHSDD**

# MỐI QUAN HỆ CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI



# VĂN BẢN PHÁP QUY VỀ QHSDĐĐ

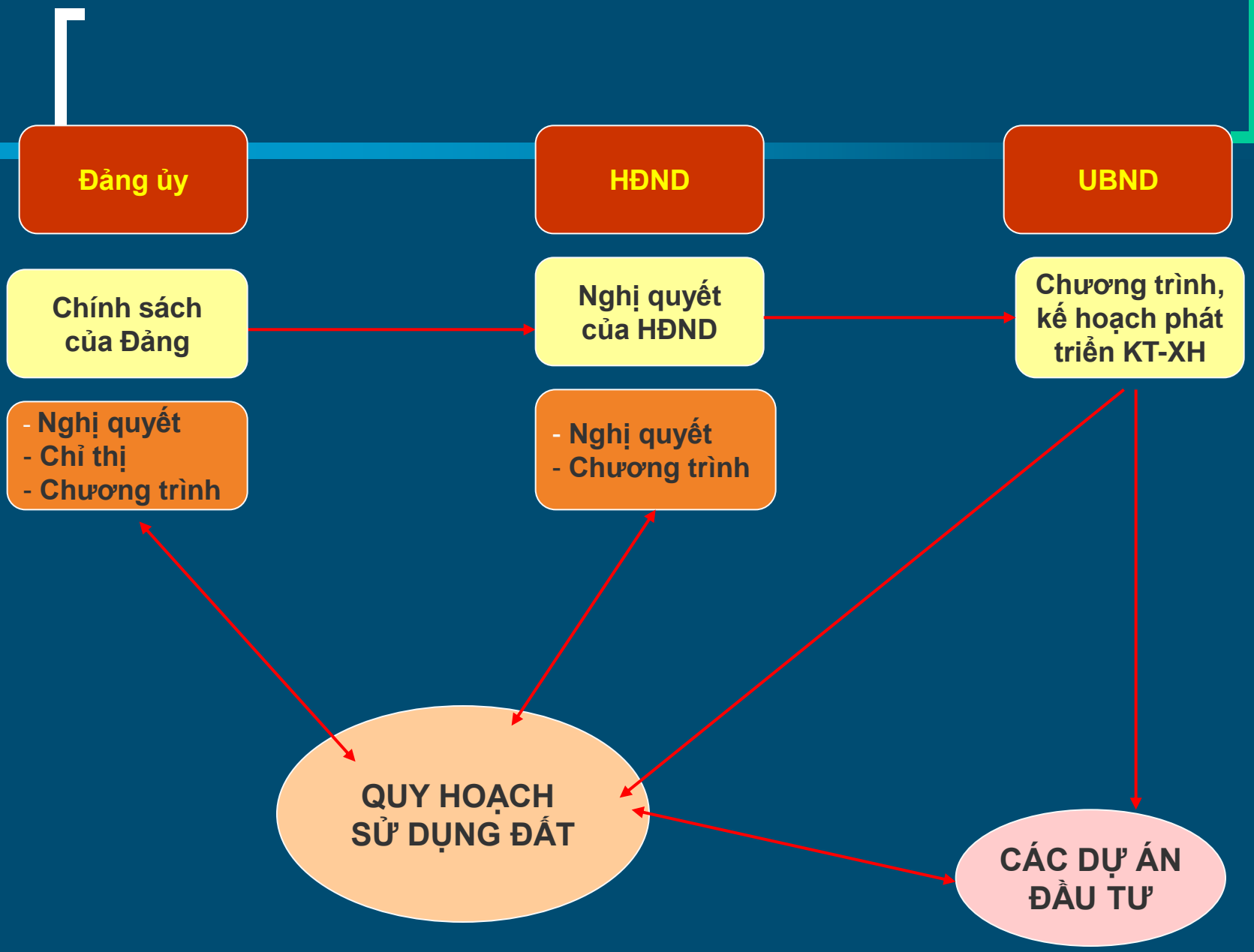
- Công tác QHSDĐ hiện nay chịu sự điều chỉnh của các văn bản sau đây:
  - 🏛️ Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam
  - 🏛️ Luật Đất đai năm 2013
  - 🏛️ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP
  - 🏛️ Chỉ thị số 01/2014/CT-TTg
  - 🏛️ Nghị quyết số 07/2014/NQ-CP
  - 🏛️ Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT
  - 🏛️ Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT

# NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

*Việc lập QH-KHSDD phải bảo đảm các nguyên tắc* (Điều 35 Luật đất đai 2013):

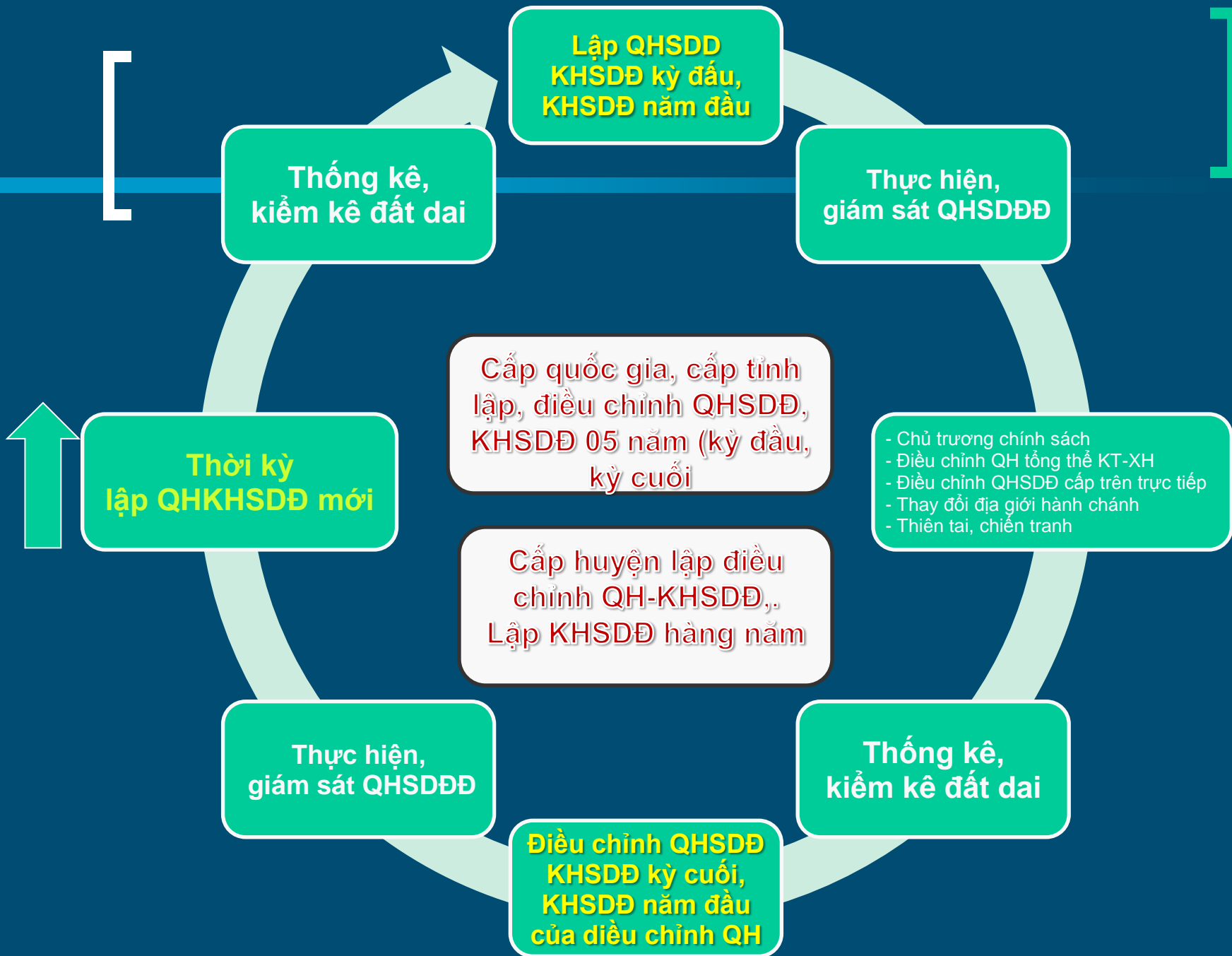
- 1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển KT - XH, quốc phòng, an ninh;**
- Được lập từ tổng thể đến chi tiết; QHSDD của cấp dưới phải phù hợp với QHSDD của cấp trên; KHSDD phải phù hợp với QHSDD đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, QHSDD cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết các vùng KT-XH; QHSDD cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất cấp xã
- Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;**
- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu**
- Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;**
- Dân chủ và công khai;**
- QH-KHSDD phải đảm bảo ưu tiên quỹ đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.
- Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với QH,KHSDD đã được cơ quan NN có thẩm quyền quyết định,**



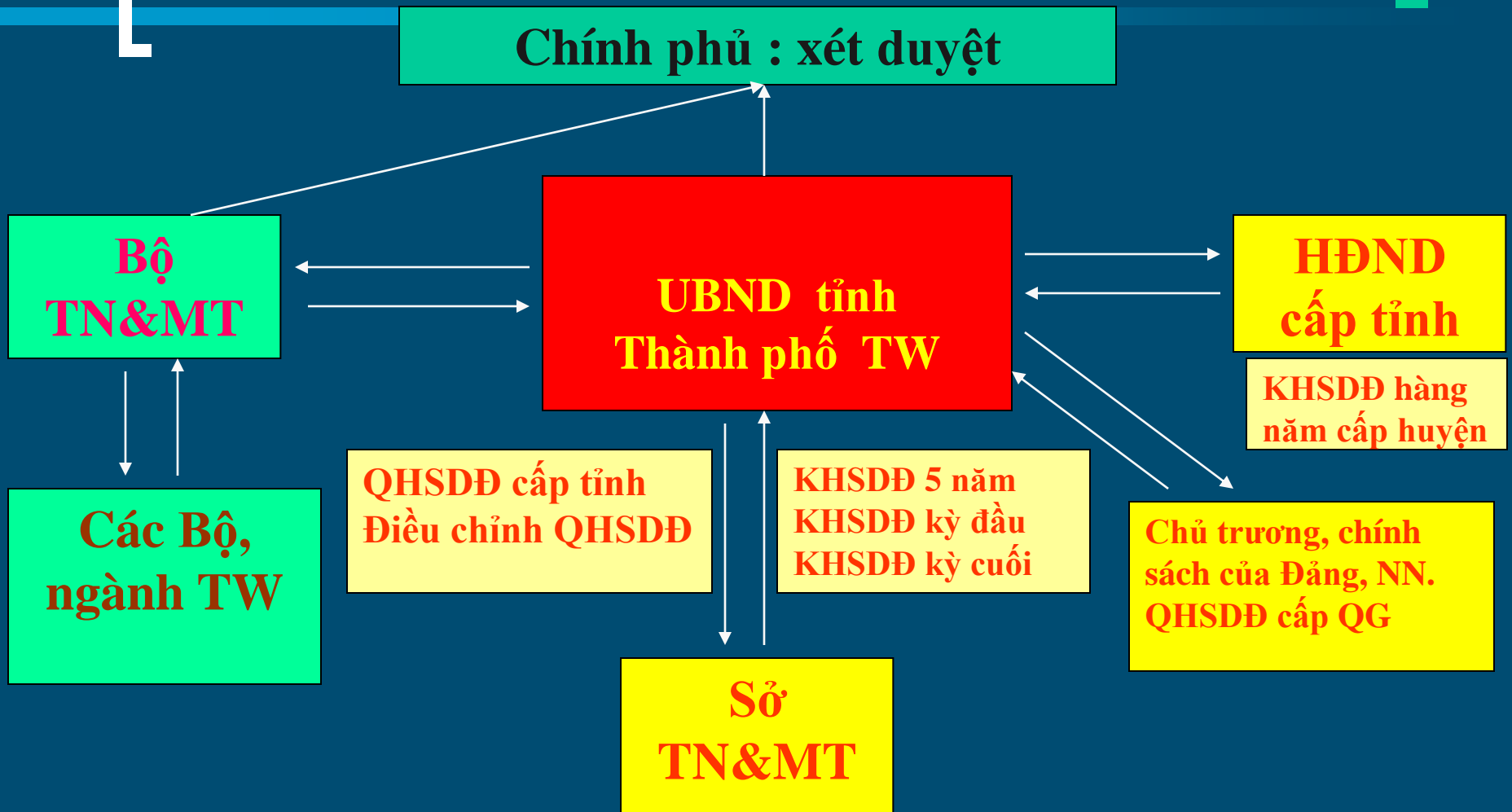


# ĐIỀU CHỈNH QH, KHSDĐ (Điều 46 Luật đất đai 2013)

1. Các trường hợp được phép điều chỉnh QHSDĐ:
  - Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển KT - XH, QPAN
  - Do tác động của thiên tai, chiến tranh
  - Có sự điều chỉnh QHSDĐ của cấp trên trực tiếp
  - Có sự điều chỉnh địa giới hành chính
2. Việc điều chỉnh KHSDĐ chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh QHSDĐ hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện KHSDĐ
3. Nội dung điều chỉnh QH, KHSDĐ là một phần của nội dung QH, KHSDĐ
4. Thẩm quyền điều chỉnh QH, KHSDĐ (Cơ quan NN có thẩm quyền quyết định, phê duyệt QH, KHSDĐ cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh QH, KHSDĐ cấp đó)

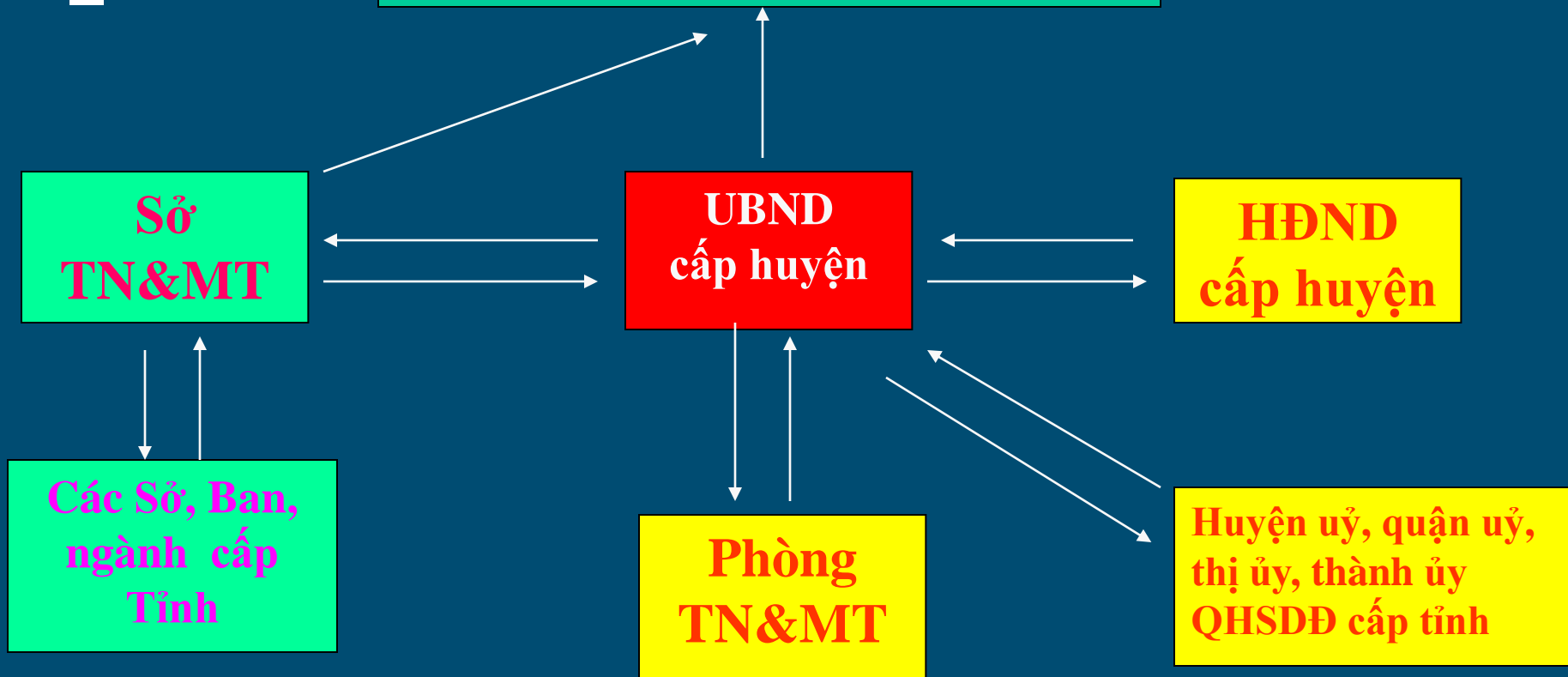


# MỐI QUAN HỆ TRONG VIỆC LẬP QH, KHSDD (đối với cấp Tỉnh)



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

**UBND Tỉnh, TP TW: xét duyệt**



## Huyện:

- ⊕ Lập QH, Điều chỉnh QHSDD cấp huyện
- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ Thể hiện SDD cấp xã, thị trấn

## ⊕ Quận của TP TW; thị xã, thành phố thuộc tỉnh:

- ⊕ Lập QH, Điều chỉnh QHSDD
- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ Thể hiện SDD cấp xã, phường

## ⊕ Quận đã có QHĐT không lập QHSDD

- ⊕ Lập KHSDD hàng năm
- ⊕ T/H QHĐT quận không phù hợp với QHSDD cấp tỉnh phải điều chỉnh theo QHSDD cấp tỉnh