

Số: /TTr-UBND

Đức Phổ, ngày tháng 7 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phê duyệt cập nhật, điều chỉnh bổ sung Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đức Phổ - tỉnh Quảng Ngãi**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;*

*Căn cứ Quyết định số 821/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 10/9/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ - tỉnh Quảng Ngãi;*

*Căn cứ Thông báo số 275/TB-UBND ngày 07/7/2022 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đặng Văn Minh tại cuộc họp để nghe và chỉ đạo tiến độ triển khai thực hiện Tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đoạn qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;*

*Căn cứ theo Công văn số 3305/STNMT-QLĐĐ ngày 06/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để thực hiện Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 và các khu tái định cư phục vụ dự án.*

Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt cập nhật, điều chỉnh bổ sung Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đức Phổ - tỉnh Quảng Ngãi với những nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Hồ sơ trình thẩm định kèm theo Tờ trình gồm:**

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến

năm 2030;

- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đức Phổ.

## **2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:**

### **2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:**

Thực hiện Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) và Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Đức Phổ (nay là thị xã Đức Phổ), UBND thị xã Đức Phổ đã nghiêm túc triển khai việc thu hồi đất, giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng điều chỉnh quy hoạch được duyệt. Kết quả thực hiện đến năm 2020 đạt được những kết quả nhất định, giúp cho việc quản lý sử dụng đất đi vào nề nếp và phục vụ tốt cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thị xã trong những năm qua. Tuy nhiên công tác đầu tư, triển khai thực hiện một số dự án, công trình chậm tiến độ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Một số dự án đã được giao nhưng chưa triển khai thi công làm chậm tốc độ phát triển kinh tế của thị xã so với quy hoạch đề ra. Kết quả thực hiện cụ thể như sau:

#### **2.1.1. Đất nông nghiệp:**

Chỉ tiêu đất nông nghiệp đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt là 28.062,14 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 30.504,88 ha (108,70%), cao hơn 2.442,74 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đất nông nghiệp còn cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do tình hình kinh tế những năm qua bị suy giảm, ảnh hưởng đến khả năng triển khai thực hiện các dự án, đến khả năng thu hút vốn đầu tư vào các công trình theo quy hoạch, kế hoạch. Vì vậy một số công trình chưa có khả năng thực hiện trong giai đoạn 2011 - 2020 phải chuyển tiếp giai đoạn 2021 - 2030 hoặc hủy bỏ; các công trình này chủ yếu sử dụng từ đất nông nghiệp. Trong đó: Cụ thể các loại đất đạt được như sau:

- **Đất trồng lúa:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 5.365,35 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6.035,87 ha (112,50%), cao hơn 670,52 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất trồng cây hàng năm khác:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 4.584,49 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 5.958,96 ha (129,98%), cao hơn 1.374,47 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất trồng cây lâu năm:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 1.742,09 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 3.049,48 ha (175,05%), cao hơn 1.307,39 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất rừng phòng hộ:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 3.898,06 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 3.876,83 ha (99,46%), thấp hơn 21,23 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất rừng sản xuất:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 11.211,88 ha,

kết quả thực hiện đến năm 2020 là 11.248,22 ha (100,32%), cao hơn 36,34 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 0,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 977,22 ha, cao hơn 977,22 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 643,83 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 162,75 ha (25,28%), thấp hơn 481,08 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất làm muối:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 107,45 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 115,62 ha (107,60%), cao hơn 8,17 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất nông nghiệp khác:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 508,99 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 57,15 ha (11,23%), thấp hơn 451,84 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

**2.1.2. Đất phi nông nghiệp:** Chỉ tiêu đất phi nông nghiệp được UBND tỉnh phê duyệt là 8.755,10 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6.253,01 ha (71,42%), thấp hơn 2.502,09 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Cụ thể các loại đất đạt được như sau:

- **Đất quốc phòng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 595,72 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 120,23 ha (20,18%), thấp hơn 475,49 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất an ninh:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 6,27 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 4,94 ha (78,79%), thấp hơn 1,33 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất khu công nghiệp:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 538,66 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,00 ha, thấp hơn 538,66 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất cụm công nghiệp:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 75,21 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 11,59 ha (15,41%), thấp hơn 63,62 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất thương mại, dịch vụ:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 545,62 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 21,92 ha (4,02%), thấp hơn 523,70 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 37,09 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 31,24 ha (84,23%), thấp hơn 5,85 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 55,67 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 66,92 ha (120,21%), cao hơn 11,25 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã:** Chỉ

tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 4.093,53 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 3.821,54 ha (93,36%), thấp hơn 271,99 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Trong đó:

+ **Đất giao thông:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 1.479,23 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.315,25 ha (88,91%), thấp hơn 163,98 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất thủy lợi:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 917,93 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.545,81 ha (168,40%), cao hơn 627,88 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 45,54 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 10,30 ha (22,62%), thấp hơn 35,24 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất xây dựng cơ sở y tế:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 13,34 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 4,80 ha (35,98%), thấp hơn 8,54 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 85,42 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 60,37 ha (70,67%), thấp hơn 25,05 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 244,33 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 22,77 ha (9,32%), thấp hơn 221,56 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất công trình năng lượng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 377,42 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 4,61 ha (1,22%), thấp hơn 372,81 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất công trình bưu chính, viễn thông:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 0,65 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,45 ha (69,23%), thấp hơn 0,20 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 52,42 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 10,58 ha (20,18%), thấp hơn 41,84 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất bãi thải, xử lý chất thải:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 24,43 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6,84 ha (28,00%), thấp hơn 17,59 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất cơ sở tôn giáo:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 7,51 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 8,41 ha (111,98%), cao hơn 0,90 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 827,15 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 825,32 ha (99,78%), thấp hơn 1,83 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt

là 4,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,00 ha, thấp hơn là 4,00 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

+ **Đất chơ:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 14,16 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6,01 ha (42,44%), thấp hơn 8,15 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất danh lam thắng cảnh:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 1,52 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,00 ha, thấp hơn 1,52 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất sinh hoạt cộng đồng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 15,26 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 11,34 ha (74,31%), thấp hơn 3,92 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 41,79 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 3,52 ha (8,42%), thấp hơn 38,27 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất ở tại nông thôn:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 1.268,27 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 654,51 ha (51,61%), thấp hơn 613,76 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất ở tại đô thị:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 95,87 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 654,51 ha (576,44%), cao hơn 456,76 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 16,27 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 13,74 ha (84,45%), thấp hơn 2,53 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 14,03 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 7,61 ha (54,24%), thấp hơn 6,42 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất tín ngưỡng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 9,96 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 10,24 ha, cao hơn 0,28 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 710,76 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 676,77 ha, thấp hơn 33,99 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** Chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt là 633,60 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 244,27 ha, thấp hơn 389,33 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

**2.1.3. Đất chưa sử dụng:** Chỉ tiêu đất chưa sử dụng đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt là 498,88 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 547,37 ha (109,72%), cao hơn 48,49ha so với chỉ tiêu được duyệt.

**2.2. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước**

**2.2.1. Những mặt đạt được:**

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 của thị xã đạt kết quả khá, cơ bản đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phát triển hạ tầng, các cơ sở sản xuất, dịch vụ, mở rộng đô thị, khu dân cư nông thôn. Trong đó:

- Đối với nhóm đất nông nghiệp: có 5 chỉ tiêu sử dụng đất đạt cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt: đất trồng lúa đạt 112,50% (trong đó: đất chuyên trồng lúa nước đạt 111,45%); đất trồng cây hàng năm khác đạt 129,98%; đất trồng cây lâu năm đạt 175,05%; đất rừng sản xuất đạt 100,32%; đất làm muối đạt 107,60%. Có 2 chỉ tiêu sử dụng đất đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt: đất nuôi trồng thủy sản đạt 25,28%; đất nông nghiệp khác đạt 11,23%. Đất sản xuất nông nghiệp được sử dụng khá triệt để, hợp lý và hiệu quả, các chỉ tiêu đều giảm thấp hơn so với chỉ tiêu được UBND tỉnh phê duyệt. Việc chuyển mục đích đất nông nghiệp sử dụng sang các mục đích phi nông nghiệp đạt kết quả chưa cao, một số công trình đang từng bước triển khai hoặc một số công trình diện tích thực hiện thấp hơn nhiều so với diện tích công trình dự án đăng ký chuyển mục đích.

- Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

+ Có 5/32 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp đạt cao hơn với chỉ tiêu được duyệt: đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm đạt 120,21%; đất thủy lợi đạt 100,34%; đất cơ sở tín ngưỡng đạt 168,40%; đất cơ sở tôn giáo đạt 111,98%; đất ở tại đô thị đạt 576,44%; đất cơ sở tín ngưỡng đạt 102,81%.

+ Có 8/32 chỉ tiêu của đất phi nông nghiệp đạt ở mức 70 - 99% chỉ tiêu được duyệt là: đất an ninh; đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã; đất giao thông; đất cơ sở giáo dục - đào tạo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và đất sinh hoạt cộng đồng và đất sông, ngòi, kênh, rạch suối.

+ Có 3/32 chỉ tiêu của đất phi nông nghiệp đạt ở mức 50 - 70% chỉ tiêu được duyệt là: đất công trình bưu chính viễn thông; đất ở tại nông thôn và đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp.

+ Các chỉ tiêu như đất quốc phòng; đất cụm công nghiệp; đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở văn hóa; đất cơ sở thể dục - thể thao; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất chợ; đất khu vui chơi giải trí công cộng;... đạt thấp dưới 50% chỉ tiêu được duyệt.

Nhìn chung việc bố trí quỹ đất đáp ứng nhu cầu xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, chỉnh trang và xây dựng mới khu dân cư nông thôn và đô thị. Đất phi nông nghiệp được sử dụng đúng yêu cầu mục đích sử dụng, quản lý chặt chẽ việc chuyển đất sản xuất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp, nhất là việc sử dụng đất trồng lúa.

Giải quyết được nhu cầu đất ở cho người dân do dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học hoặc tái định cư khi giải tỏa để xây dựng hạ tầng, phát triển kinh tế, tạo điều kiện tốt hơn cho nhân dân an cư lạc nghiệp.

Quy hoạch sử dụng đất đã thực sự trở thành công cụ pháp lý hết sức quan trọng cho quản lý Nhà nước về đất đai; nhất là đối với công tác giao đất, cho

thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Các cấp chính quyền và ngành quản lý đất đai đã chú trọng, tăng cường quản lý đất đai theo quy hoạch; kiên quyết xử lý và ngăn chặn tình trạng giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất vi phạm quy hoạch sử dụng đất. Việc tăng cường quản lý đối với thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã góp phần quan trọng đưa công tác quản lý đất đai ở địa phương đi vào nề nếp.

### **2.2.2. Những tồn tại và nguyên nhân:**

Những tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất do một số nguyên nhân sau:

- Nguyên nhân khách quan:

+ Thủ tục thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất kéo dài (Phụ thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp trên), dẫn đến khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đã trễ, làm ảnh hưởng tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Nhu cầu sử dụng đất cho phát triển các ngành, lĩnh vực chưa được tính toán khoa học, chưa sát với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội dẫn tới tình trạng vừa thiếu, vừa thừa thường phải điều chỉnh.

+ Công tác dự báo nhu cầu và xác định danh mục dự án đầu tư đưa vào quy hoạch sử dụng đất, nhất là các dự án sử dụng vào mục đích kinh doanh thường không thể chính xác và luôn có sự thay đổi theo nhu cầu thị trường, nên quy hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh liên tục làm kéo dài thời gian lập và hoàn chỉnh hồ sơ. Trong thực tế, sau khi quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt lại có nhiều dự án phát sinh thêm có tính khả thi nhưng lại không có trong quy hoạch sử dụng đất, nên cũng không thể giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai, mặc dù phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

+ Sự gắn kết giữa quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch khác còn nhiều bất cập và khó khăn, đặc biệt là quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch ngành do không thống nhất nhau về kỳ kế hoạch, tiêu chí phân loại đất, định mức và chỉ tiêu loại đất...

+ Việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất còn thiếu sự phối hợp đồng bộ giữa các cấp, các ngành. Việc chấp hành pháp luật về quy hoạch sử dụng đất chưa nghiêm, tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lãng phí, kém hiệu quả vẫn còn xảy ra.

+ Công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất chưa thật chặt chẽ, còn thiếu sự tham gia sâu rộng của người sử dụng đất.

+ Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở một số địa phương gặp nhiều khó khăn làm chậm tiến độ xây dựng ....

+ Việc không đồng nhất các chỉ tiêu thống kê các loại đất dẫn đến việc đánh giá các chỉ tiêu thực hiện quy hoạch không đầy đủ, chính xác.

+ Kinh phí đầu tư để thực hiện các công trình quá lớn, trong khi nguồn ngân sách địa phương còn hạn chế.

### **2.3. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ tới:**

Quy hoạch sử dụng đất phải được lập và phê duyệt sát với thực tiễn trên cơ sở phân tích, dự báo có tính khoa học nhu cầu đầu tư các dự án đầu tư có sử dụng đất và có tính đến sự vận động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản. Việc xác định nhu cầu sử dụng đất cần cân nhắc kỹ, phù hợp với khả năng bố trí nguồn vốn để thực hiện, tránh tình trạng dự án treo, làm lãng phí nguồn tài nguyên đất và ảnh hưởng đến đời sống tinh thần của người dân.

Cần phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong việc lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các ngành khác đảm bảo đồng bộ, thống nhất; nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch các ngành phải phù hợp với khả năng đáp ứng quỹ đất của quy hoạch sử dụng đất.

Muốn quy hoạch sử dụng đất thực sự là công cụ pháp lý quan trọng cho quản lý Nhà nước về đất đai thì phải tăng cường quản lý chặt chẽ việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất; kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm minh, kiên quyết các hành vi vi phạm pháp luật đất đai vi phạm quy hoạch sử dụng đất. Kiên quyết xử lý trách nhiệm của cán bộ, công chức để xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, vi phạm quy hoạch sử dụng đất.

Các cấp, các ngành cần huy động mọi nguồn lực, vốn đầu tư để thực hiện các công trình, dự án đã đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất để đạt được mục tiêu phát triển của từng ngành, lĩnh vực đề ra; góp phần thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, tỉnh trong từng giai đoạn phát triển.

Quy hoạch của các ngành, lĩnh vực có liên quan đến sử dụng đất phải thống nhất với quy hoạch sử dụng đất và ngược lại quy hoạch sử dụng đất phải được xây dựng, tổng hợp trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực theo quy định của Luật Đất đai. Các ngành cần phối hợp chặt chẽ với ngành Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất và trong việc xây dựng quy hoạch phát triển ngành.

Đổi mới công tác lập quy hoạch, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất theo hướng tiếp cận phương pháp tiên tiến; quan tâm đến vấn đề kinh tế, xã hội, bảo vệ môi trường, mục tiêu bảo đảm an ninh lương thực, có tính đến tác động của biến đổi khí hậu; tạo sự đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng; có phân tích không gian nhu cầu sử dụng đất; công khai và tham vấn các bên liên quan trong quá trình lập quy hoạch.

## **3. Nội dung phương án cập nhật, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030:**

### **3.1. Diện tích, cơ cấu các loại đất:**

*(Biểu 01 đính kèm).*

3.2. Diện tích chuyên mục đích sử dụng đất:

*(Biểu 02 đính kèm).*

3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng:

*(Biểu 03 đính kèm).*

#### **4. Các giải pháp tổ chức thực hiện cập nhật, điều chỉnh bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

##### **4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách:**

Thực hiện đồng bộ các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai; đồng thời xây dựng và tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ từ tổng thể đến các địa phương đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh; đảm bảo việc sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực, các địa phương phải dựa trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất; xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần bảo vệ nghiêm ngặt; tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ quy hoạch phát triển công nghiệp, đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp...

Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã và cán bộ địa chính xã, phường có trách nhiệm hướng dẫn việc triển khai thực hiện quy hoạch sử dụng đất và cung cấp thông tin có liên quan cho chủ sử dụng đất để thực hiện;

Xây dựng chính sách đất đai và cụ thể hoá các điều khoản của Luật đất đai và các văn bản dưới Luật, đảm bảo kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

Cần có chính sách khuyến khích và thu hút các nhà đầu tư vào các dự án phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn; khuyến khích phát triển mạnh mẽ các thành phần kinh tế theo hướng sản xuất hàng hóa và nâng cao chất lượng dịch vụ, thương mại, du lịch. Thu hút người có tài và lao động có trình độ kỹ thuật từ các vùng khác đến công tác và làm việc lâu dài trên địa bàn thị xã; đồng thời đẩy nhanh tốc độ đào tạo nguồn nhân lực bằng cách đào tạo tại chỗ, gửi đi đào tạo, liên kết đào tạo;

Tăng cường đầu tư để đào tạo nâng cao trình độ cho đội ngũ cán bộ chuyên môn ở tất cả các ngành các lĩnh vực, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai;

Quan tâm và giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời có chính sách đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp, bố trí việc làm để ổn định đời sống cho các hộ khi bị thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án trong quy hoạch sử dụng đất. Giải quyết tranh chấp đất đai theo đúng Luật đất đai;

Đẩy nhanh tốc độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo sát sự biến động do chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

Khuyến khích đầu tư thâm canh tăng vụ, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;

Nghiên cứu, đề xuất các chính sách nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng sử dụng đất, khuyến khích đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên toàn

thị xã theo nguyên tắc: tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ tài nguyên đất và môi trường sinh thái.

#### **4.2. Giải pháp đào tạo nguồn nhân lực và vốn đầu tư:**

Đầu tư có trọng điểm và kịp thời trên các lĩnh vực, đặc biệt là đầu tư phát triển nông nghiệp sạch, công nghiệp và xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông, thuỷ lợi...

Tiếp tục tăng cường đầu tư cho các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hoá nhằm nâng cao trình độ dân trí, tỷ lệ lao động qua đào tạo và sức khoẻ người lao động;

Có các chính sách đãi ngộ để thu hút cán bộ khoa học kỹ thuật giỏi cho các ngành của thị xã (như tạo điều kiện về cấp đất, nhà ở, tuyển dụng thẳng vào biên chế nhà nước, không qua tập sự. Có chính sách hỗ trợ và chế độ đãi ngộ thỏa đáng để thu hút, khuyến khích trí thức trẻ về công tác tại thị xã cũng như tại các xã, phường);

Tăng cường bồi dưỡng cán bộ quản lý các doanh nghiệp, sắp xếp lại và nâng cao trình độ cán bộ quản lý nhà nước. Xây dựng đội ngũ cán bộ công chức có phẩm chất và năng lực tốt để đáp ứng nhu cầu phát triển của các ngành;

Thực hiện việc luân chuyển và tăng cường cán bộ thị xã về cấp xã, phường đảm nhận các cương vị lãnh đạo chủ chốt, thực hiện tốt chế độ trợ cấp ban đầu đối với cán bộ thuộc diện luân chuyển; có chế độ tiền lương và phụ cấp, chính sách bổ nhiệm, bố trí công tác sau khi hoàn thành nhiệm vụ;

Mở rộng dạy nghề, truyền nghề bằng nhiều hình thức thích hợp, có chính sách khuyến khích hỗ trợ học nghề cho lực lượng lao động; chú trọng đào tạo lao động là người địa phương, sử dụng họ vào các doanh nghiệp đóng trên địa bàn;

Huy động tối đa các nguồn vốn cho sản xuất và xây dựng cơ sở hạ tầng từ nguồn vốn ngân sách, vốn doanh nghiệp, vốn liên doanh liên kết và vốn tự có trong nhân dân;

Nguồn thu từ đất phải được sử dụng thỏa đáng cho mục đích phát triển kinh tế lẫn vấn đề xã hội.

Khuyến khích doanh nghiệp vào đầu tư tại các điểm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thị xã;

Huy động tiền vốn và nhân lực trong nhân dân vào các hoạt động sản xuất và kinh doanh đẩy mạnh phát triển sản xuất để có nguồn lực tài chính, phát huy và khai thác hết nội lực của địa phương từ các nguồn thu, các khoản thuế;

Mở rộng hình thức “Nhà nước và nhân dân cùng làm” để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng quy mô nhỏ, phục vụ dân sinh, nhất là các hệ thống giao thông, thuỷ lợi,... Đồng thời tranh thủ sự giúp đỡ của các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước.

#### **4.3. Giải pháp về khoa học công nghệ và kỹ thuật:**

Bố trí đủ điều kiện vật chất, từng bước ứng dụng thành tựu khoa học, công

nghệ trong việc lập và giám sát, tổ chức thực hiện quy hoạch.

Tăng cường công tác điều tra cơ bản, nâng cao chất lượng công tác dự báo, sự tham gia phản biện khoa học trong và ngoài ngành nhằm nâng cao tính khả thi của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Xây dựng và cập nhật cơ sở dữ liệu quản lý tài nguyên đất, áp dụng công nghệ tiên tiến để cải thiện chất lượng điều tra điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Củng cố và nâng cao hệ thống thông tin về đất đai, ứng dụng công nghệ viễn thám trong việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai và hội nhập quốc tế.

#### **4.4. Giải pháp về tổ chức thực hiện:**

- Trong thời gian các sở, ngành thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt cập nhật, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã, UBND thị xã Đức Phổ sẽ hoàn thiện các thủ tục lấy ý kiến thành viên UBND, trình xin ý kiến Ban Thường vụ thị ủy và trình thông qua Hội đồng nhân dân thị xã (dự kiến tổ chức vào ngày 25/7/2022) để bảo đảm quy trình theo đúng Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Sau khi phương án cập nhật, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã đã được UBND tỉnh phê duyệt, thực hiện đồng bộ một số nhiệm vụ sau:

+ Tiến hành công bố rộng rãi phương án sử dụng đất được phê duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, kết hợp với tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai ở cơ sở nhằm nâng cao ý thức sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất được duyệt, ngăn chặn các hiện tượng vi phạm pháp luật đất đai.

+ Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nhất là quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP để nâng cao nhận thức trong các cấp, các ngành và các tầng lớp nhân dân. Quá trình xử lý các quan hệ về đất đai phải tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt./.

#### **Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Hội đồng TĐQHSD đất;
- TT Thị ủy (báo cáo);
- TT HĐND thị xã (báo cáo);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng TN&MT thị xã;
- C, PCVP thị xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Minh Tâm**