

# ĐỀ XUẤT BỘ TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Nguyễn Đắc Nhân<sup>1</sup>, Nguyễn Tiến Cường<sup>2</sup>, Trần Trọng Phương<sup>3</sup>

## TÓM TẮT

Trong những năm qua, việc đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại do những khiếm khuyết về mặt tiêu chí đánh giá ở cả góc độ cơ sở pháp lý và thực tiễn triển khai. Trong khuôn khổ đề tài "Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đổi mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững", đã nghiên cứu đề xuất hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, nhằm đáp ứng yêu cầu của công tác lựa chọn, thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất; góp phần nâng cao chất lượng, tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất sẽ khẳng định được vị trí, vai trò: vừa mang tính tích hợp, vừa mang tính điều phối đất đai, phân bổ quỹ đất cho các ngành, lĩnh vực; quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch nền để các ngành, lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực phù hợp với nhiệm vụ, mục tiêu, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh của cả nước và các địa phương.

Từ khóa: Quy hoạch sử dụng đất, tiêu chí đánh giá hiệu quả.

## 1. BẬT VẦN ĐỀ

Quy hoạch sử dụng đất có vai trò, vị trí quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và từng địa phương; phương án quy hoạch sử dụng đất với chất lượng cao sẽ đảm bảo cân đối và đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực để đất đai được sử dụng tiết kiệm, hiệu quả và bền vững. Tuy nhiên chất lượng và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất hiện nay chưa được như mong muốn, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là chưa có quy định đầy đủ mang tính hệ thống về tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất phục vụ công tác thẩm định, lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất. Để khắc phục tình trạng này, đã tiến hành nghiên cứu thực trạng để bước đầu đề xuất bộ tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp điều tra, thu thập thông tin: Thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến lý thuyết kinh tế, đánh giá hiệu quả, tiêu chí, chỉ tiêu,...

- Phương pháp tiếp cận hệ thống, phương pháp phân tích tổng hợp được sử dụng nhằm đưa ra các đánh giá, luận cứ khoa học trong quá trình nghiên cứu.

## 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Một số vấn đề cơ bản liên quan đến xây dựng tiêu chí

### 3.1.1. Các khái niệm có liên quan

Để xác định tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch, một số khái niệm có liên quan được hiểu như sau:

- Hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là kết quả đạt được (về lợi ích kinh tế, xã hội, môi trường) so với nguồn lực, chi phí bỏ ra (nhân lực, vật lực, tiền vốn và các yếu tố khác) để thực hiện phương án quy hoạch, hay chính là kết quả thu nhận được do thực hiện quy hoạch so với các chi phí cần thiết.

- Tiêu chí đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là những dấu hiệu, tính chất dùng để nhận biết hiệu quả do phương án quy hoạch sử dụng đất mang lại khi thực hiện trong thực tiễn (có thể là tiêu chí định lượng hoặc định tính).

- Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất là những định hướng mục tiêu phấn đấu cần đạt được của các biện pháp để ra trong phương án quy hoạch với những chỉ số hoặc yêu cầu cần đạt được cho đối tượng phản ánh ở năm định hình quy hoạch

<sup>1</sup> Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai

<sup>2</sup> Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai, Tổng cục Quản lý đất

đai

<sup>3</sup> Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

(có thể là chỉ tiêu tổng hợp hay chỉ tiêu theo từng yếu tố, chỉ tiêu định tính hoặc định lượng).

Như vậy, để nhận biết hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất, cần có một hệ thống tiêu chí để đánh giá và để xác định hiệu quả phương án đó đạt được như thế nào thì cần có hệ thống các chỉ tiêu đánh giá theo từng tiêu chí, còn để phân loại (phân mức đánh giá) phương án về mặt hiệu quả thì cần có các tiêu chuẩn để so sánh, đối chiếu. Tuy nhiên việc xây dựng "tiêu chuẩn" là công việc phức tạp do liên quan đến mức chi phí đầu tư (suất đầu tư) của các ngành, các lĩnh vực, vì vậy trong phạm vi nghiên cứu này sẽ tập trung vào làm rõ những vấn đề liên quan đến "tiêu chí" và "chỉ tiêu".

### *3.1.2. Những vấn đề cần xem xét khi đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất*

Tùy theo phân cấp quy hoạch mà nội dung phương án của từng cấp có mức độ chi tiết khác nhau, song ở mức độ khái quát bao gồm (i) xác định định hướng sử dụng đất, (ii) xác định diện tích các loại đất theo các chỉ tiêu sử dụng đất, (iii) lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất và (iv) xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Như vậy, để đánh giá hiệu quả của phương án thì các nội dung cần được xem xét bao gồm:

- Diện tích đất đai được bố trí cho các mục đích sử dụng (hay chính là chỉ tiêu sử dụng đất theo từng loại đất) ở năm định hình quy hoạch (năm cuối kỳ quy hoạch) theo phương án quy hoạch.

- Diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất, diện tích đất chưa sử dụng được khai thác đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch.

### *3.1.3. Chỉ tiêu loại đất để đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất*

Về mặt phương pháp luận, tất cả các chỉ tiêu sử dụng đất đều được sử dụng để đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất, tuy nhiên điều này rất khó thực hiện bởi vì tùy vào mục đích sử dụng mà có thể mang lại hiệu quả trực tiếp hay gián tiếp... Vì vậy chỉ tiêu sử dụng đất được lựa chọn để đánh giá phải đáp ứng được các yêu cầu sau:

- Phù hợp và nằm trong hệ thống chỉ tiêu đã được quy định đối với từng cấp quy hoạch; đảm bảo tính đại diện, phản ánh được mục tiêu của yêu cầu quản lý đối với từng cấp lãnh thổ hành chính.

- Phản ánh rõ bản chất của hiệu quả được đánh

giá (về mặt kinh tế, xã hội hay môi trường); có khả năng xác định được giá trị (chỉ số) của chỉ tiêu theo dự báo đến năm định hình quy hoạch (ưu tiên các chỉ tiêu đánh giá có thể lượng hóa được giá trị của hiệu quả); thể hiện tính khái quát ở cấp vi mô, chi tiết ở cấp vi mô về hiệu quả được đánh giá.

## **3.2. Thực trạng hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả quy hoạch sử dụng đất**

### *3.2.1. Về cơ sở pháp lý*

Theo Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch đến kinh tế, xã hội, môi trường được quy định chung cho cả 3 cấp (quốc gia, tỉnh, huyện) bao gồm các chỉ tiêu: (i) nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (ii) khả năng bảo đảm an ninh lương thực; (iii) việc giải quyết quy đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất; (iv) quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng; (v) việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc và (vi) khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ.

### *3.2.2. Về thực tiễn triển khai*

Việc đánh giá tác động của phương án quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường phần lớn mới chỉ chú trọng đến việc xác định hiệu quả kinh tế theo dự báo từ (i) kết quả thu chi từ đất (thông qua các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) và hiệu quả môi trường thông qua (ii) tỷ lệ che phủ rừng, trong khi các chỉ tiêu còn lại theo quy định thường được đánh giá chung chung, thiếu các số liệu để minh chứng (chỉ số của chỉ tiêu đánh giá).

### *3.2.3. Những tồn tại, hạn chế*

Nhìn từ góc độ cơ sở pháp lý và thực tiễn triển khai cho thấy, việc đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại sau:

- Việc quy định chung về mặt nội dung, tiêu chí đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch đối với tất cả các cấp quy hoạch chưa thực sự phù hợp do nhiệm vụ, nội dung

quy hoạch sử dụng đất các cấp có mức độ chi tiết, cụ thể và yêu cầu quản lý của từng cấp là khác nhau.

- Về đánh giá hiệu quả lý thuyết của phương án quy hoạch (hiệu quả dự báo được xác định ngay trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất):

+ Còn có sự chưa rõ ràng giữa tiêu chí đánh giá và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của phương án về các mặt kinh tế, xã hội, môi trường.

+ Tiêu chí đánh giá hiệu quả kinh tế của phương án mới được xem xét ở góc độ hẹp thông qua chỉ tiêu thu chi từ đất; chưa phản ánh đầy đủ bản chất hiệu quả của phương án do thiếu các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế của các ngành, lĩnh vực thuộc các khu vực nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất.

+ Chưa phản ánh rõ bản chất hiệu quả của các tiêu chí đánh giá tác động của phương án đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng, vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc, khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng, thiếu hướng dẫn cách xác định các chỉ tiêu để đánh giá đối với các tiêu chí này.

- Về đánh giá hiệu quả thực tế của phương án (kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất): mới chỉ chú trọng đến việc đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất về mặt số lượng diện tích mà chưa có hệ thống các tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường do phương án quy hoạch đem lại sau khi thực hiện.

**3.3. Đề xuất bộ tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất**

### *3.3.1. Nguyên tắc, yêu cầu xác định tiêu chí*

Việc xác định tiêu chí phải đảm bảo các nguyên tắc và yêu cầu chung sau đây:

- Xác định tên gọi cụ thể của từng tiêu chí.

- Nội dung tiêu chí: thể hiện được đối tượng cần phản ánh liên quan đến phương án quy hoạch và yêu cầu đặt ra đối với đối tượng đó vào năm định hình quy hoạch.

- Đảm bảo tính khách quan; tính cụ thể và định lượng; tính hoàn chỉnh, toàn diện; tính hữu ích và tin

cậy; tính có thể so sánh; tính được thừa nhận và phù hợp; tính dễ hiểu; tính khả thi.

Bên cạnh đó, đối với từng mục đích đánh giá (kinh tế, xã hội, môi trường) khi xác định tiêu chí cũng cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả kinh tế, phải biểu thị được:

+ Lợi ích đem lại của phương án trên cơ sở kết quả sản xuất kinh doanh thu nhận được từ việc tổ chức sử dụng đất hợp lý của các ngành, lĩnh vực thuộc các khu vực nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ.

+ Lợi ích đem lại từ đất của việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất.

- Đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả xã hội, phải biểu thị được:

+ Lợi ích về xã hội với việc cải thiện quan hệ, quyền và điều kiện xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao...) của người sử dụng đất.

+ Lợi ích đem lại về điều kiện sống (nhà ở, lao động, việc làm...) của người dân thông qua sự ảnh hưởng, tác động của phương án quy hoạch.

- Đối với tiêu chí đánh giá về hiệu quả môi trường, phải biểu thị được:

+ Lợi ích về môi trường tự nhiên thông qua các biện pháp được đề xuất trong quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng đến môi trường.

+ Lợi ích về môi trường từ các biện pháp liên quan đến điều kiện sử dụng đất trong phương án quy hoạch.

### *3.3.2. Đề xuất bộ tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất*

Với mục tiêu của việc luận chứng và đánh giá theo các mặt kinh tế, xã hội, môi trường cũng như đánh giá tổng hợp (hiệu quả kinh tế trong đó có chứa đựng một phần các yếu tố xã hội, môi trường) là nhằm xác định, lựa chọn phương án, tính toán hiệu quả của các biện pháp đề ra trong quy hoạch làm cơ sở để lựa chọn, thẩm định phương án. Do đó, hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất được đề xuất như sau:

**KHOA HỌC CÔNG NGHỆ**

**Bảng 1. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu và phương pháp đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia**

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I	<b>Hiệu quả kinh tế</b>			
1	Phát triển sản xuất lúa ổn định	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực trồng lúa	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{SX} - \sum \Delta C_1 + \sum \Delta Z_1 \rightarrow \text{Max}$
2	Phát triển kinh tế thủy sản	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
3	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = T_{R1} \cdot T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
			Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = T_{R1} \cdot T_{R0} \rightarrow \text{Max}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
II	<b>Hiệu quả xã hội</b>			
1	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia	Bình quân lương thực đầu người ( $P_{LT}$ )	$P_{LT} = T_{SL} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$
2	Lao động, việc làm	Đảm bảo việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất do phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất	Số lượng lao động chuyển đổi nghề nghiệp ( $T_{LD}$ )	$T_{LD} = S_{NT} / P_{SL} \rightarrow \text{Min}$
		Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất công nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra ( $T_{LDM}$ )	$T_{LDM} = \sum \Delta L_{D1} + \sum \Delta L_{D2} \rightarrow \text{Max}$
3	Đô thị hóa	Đẩy mạnh quá trình đô thị hóa đất nước	Tỷ lệ (%) đô thị hóa ( $T_{Ddt}, T_{Ddt}$ )	$T_{Ddt} = S_{DT} / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ $T_{Ddt} = T_{Dsp} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$
4	Bảo tồn lịch sử - văn hóa	Đảm bảo yêu cầu bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa	Đạt	Nhận định, đánh giá
III	<b>Hiệu quả môi trường</b>			
1	Môi trường sinh thái	Cải thiện, bảo vệ môi trường sinh thái để phát triển bền vững	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che ( $D_{CP}$ )	$D_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $D_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow \text{Max}$
2	Cảnh quan, thắng cảnh	Đảm bảo yêu cầu cảnh quan, danh lam thắng cảnh	Đạt	Nhận định, đánh giá
IV	<b>Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch</b>			
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm ( $\Delta T$ )	$\Delta T$ (%) $\cdot \sum \Delta T_{(i,j)} / \sum \Delta C_{(i,j)} \rightarrow \text{Max}$ hoặc $\Delta T = T_1 \cdot T_0 \rightarrow \text{Max}$

## KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

**Bảng 2. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu và phương pháp đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I	Hiệu quả kinh tế			
1	Phát triển kinh tế nông nghiệp	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{SP} - \sum \Delta C_i + \sum \Delta Z_i \rightarrow \text{Max}$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi ( $\Delta C$ )	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biện pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = T_{R1} \cdot T_{R0} \rightarrow \text{Max}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
2	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
3	Phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ ) Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ $E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
4	Nguồn thu từ đất	Tạo nguồn thu cho ngân sách thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Tổng lượng tăng nguồn thu ngân sách từ đất ( $\Delta T_D$ )	$\Delta T_D = \Delta T_{D(0,t)} - \Delta C_{BT(0,t)} - \Delta C_{HT(0,t)} \rightarrow \text{Max}$
II	Hiệu quả xã hội			
1	Đất ở, nhà ở dân cư	Đảm bảo quy đất ở, nhà ở cho người dân	Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở do bị thu hồi đất ( $\Delta T_H$ )	$\Delta T_H = S_{ODI} / S_{Md} + S_{ON} / S_{Mn} \rightarrow \text{Min}$
			Bình quân diện tích đất ở đô thị, nông thôn/hộ ( $\bar{D}_{DT}, \bar{D}_{NT}$ )	$\bar{D}_{DT} = S_{OD} / T_{DSp} \times P_H \rightarrow S_{Md}$ $\bar{D}_{NT} = S_{ON} / T_{DSn} \times P_H \rightarrow S_{Mn}$
2	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực đối với đời sống người	Bình quân lương thực đầu người ( $P_{LT}$ )	$P_{LT} = T_{SL} / T_{DS} \rightarrow \text{Max}$

		dân, sự ổn định và phát triển của xã hội		
3	Lao động, việc làm	Đảm bảo việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất	Số lượng lao động chuyển đổi nghề nghiệp ( $\Delta T_{LD}$ )	$\Delta T_{LD} = S_{NT} / P_{SL} \rightarrow$ Min
		Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra ( $\Delta T_{LDm}$ )	$\Delta T_{LDm} = \frac{\sum \Delta LD_i}{\sum \Delta LD_i} \rightarrow$ Max
4	Đô thị hóa	Đẩy mạnh quá trình đô thị hóa, hiện đại hóa	Tỷ lệ (%) đô thị hóa ( $T_{Ddt}, T_{Ddt}$ )	$T_{Ddt} = S_{DT} / S_{TN} \rightarrow$ Max $T_{Ddt} = T_{DSP} / T_{DS} \rightarrow$ Max
5	Bảo tồn lịch sử - văn hóa	Đảm bảo yêu cầu bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa	Đạt	Nhận định, đánh giá
III	Hiệu quả môi trường			
1	Môi trường sinh thái	Cải thiện, nâng cao khả năng bảo vệ môi trường của cây rừng và cây lâu năm có tán che	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che ( $\bar{D}_{CP}$ )	$\bar{D}_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow$ Max hoặc $\bar{D}_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow$ Max
2	Ô nhiễm môi trường	Bảo đảm rác thải được thu gom, xử lý	Bình quân diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải/người ( $\bar{D}_{RT}$ )	$\bar{D}_{RT} = S_{RT} / T_{DS} \rightarrow$ $S_{MR}$
3	Cảnh quan, thắng cảnh	Đảm bảo yêu cầu cảnh quan, danh lam thắng cảnh	Đạt	Nhận định, đánh giá
IV	Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch			
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm ( $\Delta T$ )	$\Delta T (\%) = \frac{\sum \Delta T_{(ij)}}{\sum \Delta C_{(ij)}} \rightarrow$ Max hoặc $\Delta T = T_1 - T_0 \rightarrow$ Max

**Bảng 3. Hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu và phương pháp đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện**

TT	Tiêu chí đánh giá		Chỉ tiêu đánh giá	Phương pháp xác định, đánh giá
	Tên tiêu chí	Nội dung tiêu chí		
I	Hiệu quả kinh tế			
1	Phát triển kinh tế nông nghiệp	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực chuyên canh cây trồng	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = \sum \Delta G_{SCL} - \sum \Delta C_i + \sum \Delta Z_i \rightarrow$ Max
		- Các biện pháp không cần vốn đầu tư	Chỉ tiêu sinh lợi (L)	$L = \Delta T_R / C_{SX} \rightarrow$ Max ( $\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$ )
		- Các biện pháp cần vốn đầu tư bổ sung	Tổng chi phí quy đổi ( $\Delta C$ )	$\Delta C = C + VE \rightarrow$ Min
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực nuôi trồng thủy sản	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai cho các khu vực làm muối	Tổng chi phí quy đổi ( $\Delta C$ )	$\Delta C = C + VE \rightarrow$ Min
		Nâng cao hiệu quả sản xuất thông qua biện pháp chuyển đổi mục đích và cải tạo đất nông nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = T_{R1} - T_{R0} \rightarrow$ Max
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow$ Max
	Nâng cao hiệu quả sản xuất	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow$ Max	

		thông qua việc mở rộng, khai hoang, cải tạo đất chưa sử dụng	tư (E)	
2	Phát triển kinh tế công nghiệp	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu chế xuất	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
		Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các cụm công nghiệp	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_R$ )	$\Delta T_R = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_R / V \rightarrow \text{Max}$
3	Phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại	Hiệu quả sản xuất từ việc bố trí đất đai để hình thành, phát triển các khu dịch vụ - thương mại	Tổng lượng tăng thu nhập ròng ( $\Delta T_D$ )	$\Delta T_D = E_{SP} + E_{CP} + E_{CL}$
			Hệ số hiệu quả vốn đầu tư (E)	$E = \Delta T_D / V \rightarrow \text{Max}$
4	Nguồn thu từ đất	Tạo nguồn thu cho ngân sách thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	Tổng lượng tăng nguồn thu ngân sách từ đất ( $\Delta T_D$ )	$\Delta T_D = \Delta T_{D(0,t)} - \Delta C_{HT(0,t)} - \Delta C_{HT(0,t)} \rightarrow \text{Max}$
5	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bố hệ thống đường giao thông	Hệ số hiệu quả vốn đầu tư ( $E_s$ )	$E_s = (C_0 \cdot C_1) / V \rightarrow \text{Max} (E_s \geq E_T)$
		Nâng cao hiệu quả sản xuất từ việc phân bố hệ thống công trình thủy lợi	Tổng chi phí quy đổi ( $\Delta C$ )	$\Delta C = C + VE \rightarrow \text{Min}$
			Số năm thu hồi vốn (H)	$H = V / \Delta T_R \rightarrow \text{Min}$ $H = (V / \Delta T_D) + 0,5 (n + 1) \rightarrow \text{Min}$
II	<b>Hiệu quả xã hội</b>			
1	Đất ở, nhà ở dân cư	Đảm bảo quỹ đất ở, nhà ở cho người dân	Số lượng các hộ dân phải di dời chỗ ở do bị thu hồi đất ( $\Delta T_H$ )	$\Delta T_H = S_{OD} / S_{MD} + S_{ON} / S_{MN} \rightarrow \text{Min}$
			Bình quân diện tích đất ở đô thị, nông thôn/hộ ( $D_{DT}, D_{NT}$ )	$D_{DT} = S_{OD} / T_{DS} \times P_H \rightarrow S_{ND}$ $D_{NT} = S_{ON} / T_{DSn} \times P_H \rightarrow S_{ND}$
2	Cơ sở vật chất văn hóa - xã hội	Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu giáo dục - đào tạo	Bình quân diện tích đất giáo dục đào tạo (trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, giáo dục thường xuyên)/người dân ( $D_{GD}$ )	$D_{GD} = S_{THU} / T_{DS} \rightarrow S_{MU}$ Hoặc $D_{GD} = \Delta S_{THU} / \Delta T_{HSU} \rightarrow S_{MU}$
			Tỷ lệ trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) có cơ sở vật chất đạt chuẩn quốc gia ( $G_{TH}$ )	$G_{TH} = T_{THc} / T_{TH} \rightarrow \text{Max}$

		Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người dân	Bình quân diện tích đất y tế/người dân ( $D_{YT}$ ) Tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về y tế ( $G_{YT}$ )	$D_{YT} = S_{YT} / T_{DS} \rightarrow S_{Mst}$ $G_{YT} = T_{XYT} / T_X \rightarrow Max$
		Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất nâng cao đời sống văn hóa tinh thần cho người dân	Bình quân diện tích đất văn hóa/người dân ( $D_{VH}$ ) Tỷ lệ số xã đạt tiêu chí quốc gia về văn hóa ( $G_{VH}$ )	$D_{VH} = S_{VH} / T_{DS} \rightarrow S_{Mh}$ $G_{VH} = T_{XVh} / T_X \rightarrow Max$
		Cải thiện, đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu thể dục - thể thao cho người dân	Bình quân diện tích đất thể dục - thể thao/người dân ( $D_{TD}$ )	$D_{TD} = S_{TD} / T_{DS} \rightarrow S_{Mtd}$
3	An ninh lương thực	Đảm bảo an ninh lương thực đối với đời sống người dân, sự ổn định và phát triển của xã hội	Bình quân lương thực đầu người ( $P_{LT}$ )	$P_{LT} = T_{SL} / T_{DS} \rightarrow Max$
4	Lao động, việc làm	Đảm bảo việc làm cho lao động nông nghiệp bị thu hồi đất sản xuất	Số lượng lao động chuyển đổi nghề nghiệp ( $\Delta T_{LD}$ )	$\Delta T_{LD} = S_{NT} / P_{SL} \rightarrow Min$
		Tạo ra nhiều việc làm mới cho lao động từ hoạt động phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	Số lượng lao động có việc làm mới được tạo ra ( $\Delta T_{LDm}$ )	$\Delta T_{LDm} = \sum \Delta L_{\Delta} + \sum \Delta L_{\Delta} \rightarrow Max$
5	Bảo tồn lịch sử - văn hóa	Đảm bảo yêu cầu bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa	Đạt	Nhận định, đánh giá
III	Hiệu quả môi trường			
1	Môi trường sinh thái	Cải thiện, nâng cao khả năng bảo vệ môi trường của cây rừng và cây lâu năm có tán che	Tỷ lệ (%) che phủ rừng hoặc che phủ rừng và cây lâu năm có tán che ( $D_{CP}$ )	$D_{CP} = S_R / S_{TN} \rightarrow Max$ hoặc $D_{CP} = (S_R + S_{LN}) / S_{TN} \rightarrow Max$
		Bảo vệ tài nguyên đất bằng các biện pháp chống xói mòn cần vốn đầu tư	Hiệu quả so sánh vốn đầu tư ( $Z_R$ )	$Z_R = T_R / (C + VE_T) \rightarrow Max$
2	Ô nhiễm môi trường	Bảo đảm rác thải được thu gom, xử lý	Bình quân diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải/người ( $D_{RT}$ ) Tỷ lệ (%) rác thải được thu gom, xử lý theo quy định ( $R_N$ )	$D_{RT} = S_{RT} / T_{DS} \rightarrow S_{Mr}$ $R_N = K_{RT} / \sum \Delta K_{Rb} + \Delta K_{Rb} \rightarrow Max$
		Bảo đảm mai táng phù hợp với quy định và theo quy hoạch	Bình quân diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa/người dân ( $D_{ND}$ )	$D_{ND} = S_{ND} / T_{DS} \rightarrow S_{Mtd}$
3	Cảnh quan, thắng cảnh	Đảm bảo yêu cầu cảnh quan, danh lam thắng cảnh	Đạt	Nhận định, đánh giá
IV	Đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của phương án quy hoạch			
	Tăng trưởng kinh tế	Bảo đảm sự tăng trưởng bền vững về kinh tế	Tổng thu nhập tăng thêm ( $\Delta T$ )	$\Delta T (\%) = \sum \Delta T_{(i,j)} / \sum \Delta C_{(i,j)} \rightarrow Max$ hoặc $\Delta T = T_1 - T_0 \rightarrow Max$

Trong đó: Chỉ số 0- là đầu kỳ quy hoạch, chỉ số i đem lại:

1- là cuối kỳ quy hoạch;

$\Delta C_j$  Phần tăng chi phí hoặc thiệt hại đang j;

$\Delta G_{sp}$  Phần tăng giá trị tổng sản phẩm do yếu tố

$\Delta Z_j$  Phần tiết kiệm chi phí đang j;



$C_{SX}$  Chi phí sản xuất để gieo trồng;

$E_{SP}$  Lượng tăng thu nhập ròng từ sản phẩm tăng thêm;

$E_{C/P}$  Phần giảm hoặc tăng chi phí sản xuất;

$E_{CL}$  Hiệu quả kinh tế do tăng chất lượng sản phẩm;

C- Chi phí; V- Tổng vốn đầu tư;

E- Hệ số hiệu quả vốn đầu tư;

$T_{\pi}$  Thu nhập ròng;

$\Delta T_{D(i,j)}$  Tổng nguồn thu từ đất bao gồm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất đối với các loại đất i, j (quy định tại Điều 55, 56 và các điểm d, đ, e, g khoản 1, Điều 57, Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch;

$\Delta C_{BT(i,j)}$  Tổng các khoản chi bồi thường bao gồm chi bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đối với các loại đất i, j (quy định tại các điều từ Điều 75 đến Điều 81; từ Điều 89 đến Điều 91 và Điều 94, Luật Đất đai 2013) trong kỳ quy hoạch;

$\Delta C_{HT(i,j)}$  Tổng các khoản chi hỗ trợ bao gồm các khoản hỗ trợ được quy định tại khoản 2, Điều 83 và Điều 84, Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất trong kỳ quy hoạch;

$E_i$  Hệ số hiệu quả tuyệt đối của vốn đầu tư;

$E_T$  Hệ số tiêu chuẩn hiệu quả vốn đầu tư;

H- Số năm thu hồi vốn (hoặc số năm hoàn vốn);

n- Số năm cần thiết để thực hiện các biện pháp;

$S_{ODi}$ ,  $S_{ONi}$  - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn bị thu hồi trong kỳ quy hoạch;

$S_{Mj}$ ,  $S_{Mn}$  - Định mức đất ở đô thị, đất ở nông thôn;

$S_{OD}$ ,  $S_{ON}$  - Tổng diện tích đất ở đô thị, đất ở nông thôn tại năm định hình quy hoạch;

$T_{DS}$ ,  $T_{DSD}$ ,  $T_{DSN}$  - Tổng dân số, tổng dân số phi NN, tổng dân số nông nghiệp ở năm định hình quy hoạch;

$P_H$  - Bình quân quy mô hộ;  $S_{THj}$  - Tổng diện tích đất trường học theo các cấp ở năm cuối kỳ quy hoạch;

$\Delta S_{THj}$  - Tổng diện tích đất trường học các cấp

tăng thêm trong kỳ quy hoạch;

$\Delta T_{HSj}$  - Tổng số học sinh theo từng cấp tăng thêm trong kỳ quy hoạch;

$S_{VT}$ ,  $S_{VH}$ ,  $S_{TD}$ ,  $S_{RT}$ ,  $S_{ND}$  - Tổng diện tích đất cơ sở y tế, đất cơ sở văn hóa, đất cơ sở thể dục - thể thao, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất nghĩa trang, nghĩa địa ở năm cuối kỳ quy hoạch;

$S_{MLj}$ ,  $S_{MYT}$ ,  $S_{Mkh}$ ,  $S_{Mhd}$ ,  $S_{Mf}$ ,  $S_{Mnd}$  - Định mức đất giáo dục - đào tạo (theo các cấp học), đất y tế, đất văn hóa, đất thể dục thể thao, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất nghĩa trang, nghĩa địa/người dân;

$\Delta T_{THC}$ ,  $\Delta T_{XYT}$ ,  $\Delta T_{Xvh}$  - Tổng số trường học đạt chuẩn theo các cấp học, tổng số xã đạt chuẩn về y tế, tổng số xã đạt chuẩn về văn hóa;

$\Delta T_X$  - Tổng số xã của địa bàn quy hoạch;

$T_{SL}$  - Tổng sản lượng lương thực quy thóc (sau khi quy hoạch sử dụng đất);

$S_{NT}$  - Tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi trong kỳ quy hoạch;

$P_{SL}$  - Định mức đất nông nghiệp của 1 lao động nông nghiệp;

$\Sigma \Delta LDi$ ,  $\Sigma \Delta LDj$  - Tổng số lao động có việc làm mới được tạo ra từ hoạt động sản xuất của các ngành;

$S_R$  - Tổng diện tích đất lâm nghiệp ở năm định hình quy hoạch;

$S_{LN}$  - Tổng diện tích đất trồng cây lâu năm ở năm định hình quy hoạch;

$S_{TN}$  - Tổng diện tích đất tự nhiên của địa bàn quy hoạch;

$K_{RT}$  - Tổng khối lượng rác thải được thu gom và xử lý trên địa bàn;

$\Delta K_{Rb}$ ,  $\Delta K_{Rr}$  - Tổng khối lượng rác thải tạo ra từ các hoạt động trên địa bàn;

$\Delta T_{(i,j)}$  - Tổng thu nhập tăng thêm của các ngành sản xuất;

$\Delta C_{(i,j)}$  - Tổng phần tăng chi phí của các ngành sản xuất.

#### 4. KẾT LUẬN

Việc đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất hiện nay còn bộc lộ một số tồn tại do những khiếm khuyết về mặt tiêu chí đánh giá ở cả góc độ cơ sở pháp lý và thực tiễn triển khai. Hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất các cấp được đề xuất sẽ là cơ sở đáp ứng yêu cầu của

công tác lựa chọn, thẩm định phương án quy hoạch, góp phần nâng cao chất lượng, tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch. Đây cũng là kết quả nghiên cứu của một trong những nhiệm vụ của đề tài nghiên cứu khoa học "Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đối mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững" mà nhóm tác giả đang thực hiện./.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015). *Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành*.

Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.

2. PerSin P. N (1925). *Lý thuyết kinh tế - xã hội của quy hoạch sử dụng đất đai*, (5), (6). Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.

3. Sulaykun I. D (1930). *Các vấn đề quy hoạch sử dụng đất đai trong các mối quan hệ với kinh tế nông nghiệp có điều chỉnh cơ cấu của chủ nghĩa xã hội*, Matxcova.

4. Jam Silberstein, Chris Maser (2000). *Land use planning for sustainable development*. Lewis Publishers.

**CURRENT SITUATION AND PROPOSAL OF EFFICIENCY EVALUATION CRITERIA OF THE PLANNING OF LAND USE PLANNING**

Nguyen Dac Nhan<sup>1</sup>, Nguyen Tien Cuong<sup>2</sup>, Tran Trong Phuong<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Department of Land Planning, General Department of Land Administration

<sup>2</sup> Research institute of Land Administration, General Department of Land Administration

<sup>3</sup> Faculty of Land Management, Vietnam National University of Agriculture

**Summary**

Over the past years, the assessment on the effectiveness of the plan for land use planning shows some shortcomings due to the defects in the assessment criteria for both legal and practical aspects. In the framework of the scientific research "Research on scientific basis, proposal for methodology change and technology application in land use planning and plans to contribute to the efficient and sustainable management and use of land resource", the authors have carried out one of the tasks of the research which is the proposal of a criteria system for assessment on the socio-economic and environmental effectiveness of the land use planning at national, provincial and district levels, with an aim to meet the requirements of the selection and appraisal of land use planning; contribute to the improvement of the quality, feasibility and effectiveness of land use planning. By that way, the land use planning will affirm its position and role, i.e. land integration, land coordination, land fund allocation for sectors and fields; land use planning is the base planning for development of planning and plans of other sectors in line with their socio-economic, security-national defense tasks, objectives, strategies, planning's and plans of the whole country and localities.

**Keywords:** *Land use planning, efficient assessment criteria.*

Người phản biện: TS. Hoàng Tuấn Hiệp

Ngày nhận bài: 18/01/2019

Ngày thông qua phản biện: 18/02/2019

Ngày duyệt đăng: 25/02/2019