

# VẤN ĐỀ LAO ĐỘNG, VIỆC LÀM VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA Ở HÀ NỘI

*Hoàng Xuân Nghĩa\**  
*Nguyễn Minh, Nguyễn Thị Huệ\*\**

## 1. Thu hồi đất giải phóng mặt bằng phục vụ triển khai các dự án gây xáo trộn việc làm, đời sống của người dân

Trong giai đoạn trước khi mở rộng địa giới hành chính từ năm 2000-2008, thành phố Hà Nội đã thực hiện bàn giao mặt bằng khoảng 2.000 dự án trong tổng số gần 3.000 dự án phải thu hồi đất giải phóng mặt bằng, với gần 10.000 ha và liên quan tới hàng vạn hộ dân. Bình quân mỗi năm thu hồi khoảng 300 dự án với trên 1.000 ha. Đối với Hà Nội mở rộng, tính đến 31-8-2008, trên địa bàn đã có hơn 800 dự án đầu tư yêu cầu giải phóng mặt bằng với quy mô hơn 12.833 ha đất phải thu hồi, liên quan đến gần 120.000 tổ chức, hộ gia đình và cá nhân; trong đó dự kiến phải bố trí tái định cư và giải quyết việc làm cho khoảng 18.000 hộ<sup>1</sup>. Bản Đồ án Quy hoạch Thủ đô mới hiện đang chờ Thủ tướng phê duyệt đã đề xuất quỹ đất đô thị tăng từ 920 km<sup>2</sup> (lần đầu) lên 1.200 km<sup>2</sup> (lần điều chỉnh). Như vậy, dự kiến trong vòng 20 năm tới (2011-2030), đất cho đô thị sẽ tăng 7 lần so với 1000 năm phát triển của Thăng long - Hà Nội (hiện trạng diện tích Hà Nội là 180,5km<sup>2</sup>). Nếu thực hiện theo Bản Đồ án Quy hoạch này thì tới năm 2030 Hà Nội sẽ phải thu hồi giải phóng mặt bằng khoảng 102.000 ha đất, chủ yếu là đất nông nghiệp và phải bố trí việc làm, đời sống cho hàng triệu nông dân ngoại thành.

Thời gian qua, quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa ở nước ta và Hà Nội thay vì lấy đất xấu, đất đồi gò, đất trung du miền núi, thì lại sử dụng ngày càng nhiều đất canh tác, đất lúa 2 vụ làm đô thị và khu công nghiệp (KCN), khu chế xuất (KCX). Riêng năm 2008, Hà Nội thu hồi khoảng 1.500 ha đất, trong đó hơn 900 ha đất lúa 2 vụ (gần 2/3 diện tích thu hồi); khoảng 40.000 người lao động mất việc làm do chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn năm 2008. Huyện Thạch

---

\* TS. Viện Nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội.

\*\* ThS. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia; Viện Nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội.

1. Số liệu của Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng thành phố Hà Nội, Hà Nội, 2010.

Thất, trong tổng số gần 2.882 ha đất sẽ thu hồi có tới 1.853 ha đất nông nghiệp, liên quan tới 15.618 hộ dân. Đằng sau những dự án là câu chuyện dài về đời sống, việc làm của người nông dân. Chi riêng xã Vân Canh (huyện Hoài Đức) đã có 5 dự án với tổng diện tích đất sẽ thu hồi lên tới gần 300 ha. Một cán bộ Ủy ban nhân dân xã cho biết: khi tất cả các dự án này đi vào hoạt động, gần như người dân trong xã không còn đất canh tác. Hà Nội cũng đã xây dựng Đề án giải pháp hỗ trợ ổn định đời sống, đào tạo nghề và việc làm cho các hộ dân vùng chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, với 4 giải pháp được đưa ra: thành lập quỹ hỗ trợ, ổn định đời sống, phổ cập giáo dục, học nghề và tạo việc làm cho các hộ dân bị thu hồi trên 30% đất sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, thực tế những hỗ trợ này chưa mang lại hiệu quả như mong muốn.

Tạo việc làm và ổn định đời sống cho các hộ dân bị thu hồi đất luôn là vấn đề nóng, khó khăn nhất trong hậu giải phóng mặt bằng. Theo một điều tra, sau khi thu hồi đất giải phóng mặt bằng, trên địa bàn có 58% người dân dùng tiền đền bù xây nhà cửa, mua sắm tiện nghi, đồ dùng; 2,55% hộ đầu tư cho học nghề và chỉ có 1,27% hộ đầu tư cho sản xuất phi nông nghiệp. Năm 2007, trong tổng số 20.000 lao động bị thu hồi đất ở Hà Nội chỉ có chưa đầy 5.000 người được học nghề (chiếm 25% so với tổng số người dân bị thu hồi đất) và số được bố trí việc làm còn ít hơn nữa. Những năm qua, Hà Nội tiến hành thu hồi đất giải phóng mặt bằng đối với hàng chục vạn hộ dân, trong đó hàng vạn hộ phải bố trí tái định cư và chuyển đổi nghề, nhưng cũng có hàng vạn hộ chưa bố trí được việc làm. Điều này đang gây nhiều bức xúc về đời sống, xã hội<sup>1</sup>.

Như vậy, quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa như một tất yếu khách quan, bên cạnh mặt tích cực và thành tựu tăng trưởng hiển nhiên, thì cũng đang xuất hiện các tác động tiêu cực cần được tính đến và có giải pháp kịp thời. Rõ ràng do tốc độ đô thị hóa quá nóng, mà chủ yếu do công tác quy hoạch và quản lý điều hành vĩ mô, có công tác quy hoạch, quản lý nhà nước về đất đai và giải quyết lao động việc làm còn bất cập, thiếu đồng bộ và chưa bám sát thực tiễn, đã gây ra các hệ lụy không mong muốn, làm cho thành quả phát triển không đến được với tất cả mọi người. *Đang tồn tại nghịch lý là đô thị hóa mà vẫn nghèo!* Một vấn đề lớn đặt ra cho chính sách công nghiệp hóa ở Việt Nam và Hà Nội trong thời gian tới: càng đi vào công nghiệp hóa thì sản xuất nông nghiệp càng bị thu hẹp và người dân càng bị tách rời ruộng đất. Chúng ta có thể đô thị hóa được đất đai, các công trình xây dựng, nhà cửa và làng thôn. Nhưng quá trình này chỉ thành công khi đô thị hóa được người nông dân lao động nông thôn ngay chính trên vùng đất họ đang sinh sống, tức

---

1. Nguyễn Chí Mỹ, Hoàng Xuân Nghĩa: *Hậu giải phóng mặt bằng ở Hà Nội: thực trạng và giải pháp*. Báo cáo khoa học Đề tài trọng điểm thành phố năm 2010.

chuyển đổi họ thành một công dân đô thị, lao động phi nông nghiệp, để họ hội nhập vào đời sống và văn minh thị trường, công nghiệp.

## 2. Nhiều dự án chậm triển khai, thi công kéo dài, dự án "treo" gây lãng phí nguồn lực

Dự án "treo" là tình trạng khá phổ biến và nan giải trong công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng và phát triển đô thị tại các thành phố lớn. Thành phố Hà Nội đang tồn tại những dự án treo như: dự án chợ Công Vị (Ba Đình) cao 6 tầng với tổng diện tích sàn 3000 m<sup>2</sup>; dự án đường 2,5 km từ khu vực đô thị mới Định Công ra quốc lộ 1A; dự án khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng Kim Liên - La Thành; dự án cải tạo hạ tầng kỹ thuật hồ Ba Mẫu, hồ Kim Liên; dự án nút giao thông Cầu Tiên; dự án bãi đỗ xe Hồ Bung Cá... Các dự án này có thâm niên hàng chục năm, nhưng tới nay nhiều hạng mục vẫn chưa khởi động, hoặc thi công dở dang nên công trình bị xuống cấp, nhiều khu đất lớn của Hà Nội sau khi giải phóng mặt bằng lại bỏ hoang thành bãi tập kết vật liệu, phế liệu, tụ điểm ma túy, tội phạm... Điều này gây lãng phí kinh tế và ảnh hưởng xấu tới xã hội - môi trường, cuộc sống và tâm lý bức xúc của người dân. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, năm 2007 chỉ tính các dự án lớn tại Hà Nội có 29 dự án "treo" với tổng diện tích 699 ha, gây lãng phí thất thoát hàng ngàn tỷ đồng, đứng thứ 5 trong các tỉnh thành có nhiều dự án "treo". Theo công bố của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố, tính tới 31/12/2007 trên địa bàn có 381 dự án chưa triển khai trong tổng số 3.401 dự án (tương đương 4.055 ha/33.143 ha) đã giao và cho thuê đất từ 1/1/1993<sup>1</sup>.

Dự án "treo" có những nguyên nhân do khâu giải phóng mặt bằng có nhiều vướng mắc, hoặc cơ chế chính sách thay đổi dẫn tới sự chênh lệch giá đền bù theo thời điểm giữa những hộ dân trong cùng một dự án, do khiếu kiện khiến một số dự án đang triển khai buộc phải dừng lại thanh tra; có nguyên nhân liên quan tới thủ tục hành chính phức tạp trong việc lên phương án đền bù, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; chọn nhà thầu thiếu năng lực nên không đủ điều kiện thực hiện dự án trong thực tế; luật pháp và chế tài, thanh kiểm tra, giám sát việc tuân thủ tiến độ dự án, thực hiện quy hoạch phê duyệt chưa nghiêm; cuối cùng, không thể không kể tới cơ chế giao đất và định giá thuê đất còn dè dặt và bất cập nên bị lạm dụng để găm đất, đầu cơ đất đai... Dường như có cách tính toán ngầm: cứ xin được dự án là đã có lợi bạc tỷ rồi. Điều này gây các rối loạn phức tạp về quản lý thị trường đất đai và quản lý kinh tế.

1. Thời báo *Doanh nhân*, số ra ngày 29/04/2008.

### 3. Xuất hiện các khiếu kiện bức xúc và tranh chấp phức tạp về đất đai

Vụ việc xảy ra cách đây mấy năm là trường hợp hy hữu đáng báo động. Ngày 13/12/2004 hàng trăm người dân địa phương đã tụ tập tấn công lực lượng bảo vệ và các đại biểu tham dự buổi lễ khởi công dự án sân golf Vân Trì thuộc xã Kim Nỗ (huyện Đông Anh). Tại địa phương, vấn đề thu hồi đất cho các dự án quá lớn. Ngoài dự án Sân Golf, còn có các dự án hồ điều hòa, dự án đường 5 kéo dài... khiến 1.000 hộ trong tổng số 2.500 hộ dân mất đất. Trung bình cứ 1 hộ mất đất thì có 2 lao động mất việc làm. Mặc dù nhà thầu đã phải tăng mức giá đền bù từ 2,5 triệu đồng/sào lên 12 triệu đồng/sào và hỗ trợ thêm 6 triệu đồng cho mỗi hộ bị lấy đất. Riêng dự án sân golf lấy 128 ha kéo theo 600 hộ dân trong vùng mất sinh kế. Nguyên nhân gây rối không chỉ do một số người quá khích, mà sâu xa hơn còn do người dân có nỗi lo lắng, bất ổn về cuộc sống, công ăn việc làm sau khi thu hồi đất giải phóng mặt bằng. Nếu không giải quyết thấu đáo tình trạng này sẽ gây khó khăn thực hiện các dự án và hậu quả xã hội khôn lường. Ngoài ra, trên địa bàn thành phố còn xảy ra một số vụ việc tranh chấp, khiếu kiện cũng liên quan tới đất đai và giải phóng mặt bằng. Thậm chí, có vụ tranh chấp đã xảy ra xô xát dẫn đến một số nhà cửa, phương tiện bị đốt cháy, các diện tích lúa, hoa màu bị phá hoại, một số người quá khích đã có những hành động trả thù hủy hoại tài sản, cây trồng vật nuôi. Những hiện tượng nêu trên không chỉ gây tổn hại về kinh tế, mà hơn thế còn gây mất ổn định về chính trị - xã hội và sự phát triển bền vững.

Theo thống kê, trên cả nước có tới 80% trường hợp đơn thư khiếu kiện của công dân liên quan tới công tác quản lý, tranh chấp về đất đai và giải phóng mặt bằng. Trên địa bàn chỉ tính trong vòng 5 năm gần đây, thuộc thẩm quyền thành phố đã tiếp nhận và giải quyết 1.106 vụ việc khiếu kiện, tố cáo; trong đó có 585 vụ liên quan đến đất đai, xây dựng, giải phóng mặt bằng (chiếm 53%). Các quận, huyện tiếp nhận 3.305 vụ liên quan đến đất đai giải phóng mặt bằng (chiếm khoảng 70% tổng số đơn thư). Một số vụ việc sai phạm về đất đai gây bức xúc trong nhân dân đã được xử lý theo quy định, như dự án nút giao thông Ngã Tư Sở (xử lý cán bộ Chi cục thuế quận Đống Đa), dự án Quốc lộ 2 xã Minh Trí - Xuân Hoà, huyện Sóc Sơn (xử lý cán bộ Ban quản lý dự án huyện), các dự án bãi rác Việt Hùng - Đông Anh.v.v...<sup>1</sup>

Tuy nhiên, các điển hình giải quyết dứt điểm, kịp thời tranh chấp khiếu kiện của dân chưa nhiều. Trên thực tế, không hiếm trường hợp, cán bộ do thiếu năng lực và phẩm chất, đã lạm dụng chức quyền và các kẽ hở của cơ chế chính sách để trực

1. Nguyễn Chí Mỹ, Hoàng Xuân Nghĩa: *Hậu giải phóng mặt bằng ở Hà Nội: thực trạng và giải pháp*. Đề tài trọng điểm thành phố Hà Nội, năm 2010.

lợi cá nhân, gây tổn hại cho lợi ích chung và lợi ích của người dân. Một số vụ việc hay trường hợp đã bị phát hiện, phê bình, xử lý kỷ luật, buộc điều chuyển hoặc cho thôi việc, thậm chí phải truy cứu trách nhiệm hình sự trước pháp luật. Đây là tổn thất lớn nhất - tổn thất cán bộ và niềm tin vào chính quyền, bên cạnh mất mát về tiền của, vật chất do liên quan tới thất thoát, tham nhũng đất đai.

#### 4. Bất cập trong cơ chế, chính sách quản lý của Nhà nước

Có thể coi đây là nguyên nhân của mọi nguyên nhân. Tự chung ở các điểm sau:

- *Công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch đất đai còn rất yếu, thiếu căn cứ khoa học và thực tiễn. Có hiện tượng làm quy hoạch tùy tiện và chưa được coi trọng, mang tính hình thức. Việc tổ chức thực thi, thanh tra kiểm tra và chế tài xử phạt vi phạm về đất đai chưa nghiêm. Đặc biệt, công tác lập quy hoạch đất đai không phải lúc nào cũng đi trước làm công cụ cho quản lý nhà nước. Chưa đảm bảo sự gắn kết, thống nhất giữa quy hoạch đất đai và các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội khác. Cho tới nay chúng ta vẫn thiếu một số quy hoạch đất đai chuyên ngành trên phạm vi cả nước, vùng và địa phương. Như thiếu quy hoạch về các loại đất cho các nhu cầu phát triển cụ thể, ví dụ, đất cho nông nghiệp và trồng lúa, trồng rừng, cây đặc sản, nuôi trồng thủy hải sản, đất đô thị và KCN-KCX, thậm chí là cần quy hoạch cả hệ thống sân bay, bến cảng, đường giao thông, khu du lịch, sân golf... trên cả nước là bao nhiêu? Vì thiếu quy hoạch chung mà các địa phương cấp đất tùy tiện, có tình trạng số sân golf nhiều hơn cả số người chơi golf; họ làm như vậy vì lợi ích cục bộ, nhưng có hại cho lợi ích quốc gia.*

- *Duy trì quá lâu cơ chế hai giá trong tính bồi thường giải phóng mặt bằng và hạch toán chi phí đất đai đầu vào cho các doanh nghiệp thuê đất. Kéo theo là duy trì cơ chế giao đất (hay còn gọi cơ chế xin - cho) đối với các dự án và nhà đầu tư. Nếu tổ chức đấu thầu cũng chỉ mang tính hình thức, đôi khi dàn dựng kiểu "quân xanh quân đỏ", mà thực chất là "thông thầu". Rốt cuộc, chỉ nhà đầu tư và người ra quyết định giao đất dự án được hưởng lợi, còn người dân và nhà nước đều bị thiệt hại, nhiều trường hợp thì tổn thất này là rất lớn. Theo một số chuyên gia, công tác quản lý nhà nước về đất đai thời gian qua dựa vào cơ chế 2 giá - giá nhà nước quy định rất thấp so với giá trao đổi trên thị trường thường cao hơn nhiều lần, thậm chí hàng chục hàng trăm lần, làm thất thoát nguồn lực lớn và cơ bản của xã hội, có tính toán là tới nhiều chục tỷ USD\*. Ngoài ra, do không tính đủ các chi phí đầu vào là đất đai nên các dự án không thể hạch toán, kinh doanh hiệu quả. Theo đó, cơn khát đầu tư dự án để lấy đất cứ tăng lên; tình trạng lãng phí, tham nhũng về đất đai cũng*

\* Theo GS.TSKH. Đặng Hùng Võ.

lớn nhất và ngày càng phức tạp. Một số liệu công bố, trên cả nước có 1.300 cán bộ, công chức bị khởi tố, xử lý vì liên quan tới tham nhũng đất đai.

- *Công tác bồi thường thu hồi đất giải phóng mặt bằng vì thế cũng gặp nhiều khó khăn, mâu thuẫn nan giải.* Do định giá bồi thường quá thấp, nên người dân có thái độ bất hợp tác, khiếu kiện liên miên không có hồi kết. Trong khi các dự án phát triển kinh tế - xã hội không thể khởi công hoặc bị kéo dài, có dự án vất qua nhiều cơ chế với nhiều nhiệm kỳ lãnh đạo mà vẫn chưa hoàn thành. Điều này lại gây tổn thất lớn cho xã hội, bởi thời gian kéo dài nên chi phí phát sinh bị đội lên nhiều lần, công trình chậm đưa vào khai thác để phục vụ dân sinh và kinh tế. Ví dụ, dự án đường Lạc Long Quân trên địa bàn quận Tây Hồ (Hà Nội) kéo dài ngót chục năm và chi phí tăng từ 120 tỷ lên 450 tỷ đồng; dự án đường vành đai 3 kéo dài 11 năm vào chi phí tăng từ 820 tỷ đồng lên 2.200 tỷ đồng... Hà Nội cũng nổi tiếng có những con đường đắt nhất hành tinh: đoạn đường từ Ô Chợ Dừa tới Trung Tự dự kiến 750 tỷ đồng, tức 40 triệu USD/km; đoạn đường Trần Duy Hưng - Khuất Duy Tiến - Nguyễn Trãi dự kiến 1.300 tỷ đồng, tức xấp xỉ 14 triệu USD/km; đoạn đường từ phố Đào Tấn tới đê Bưởi chi phí cao gấp 5 lần mức trung bình thế giới... Nghịch lý là, đường cao tốc thế giới chỉ mất 1-1,5 triệu USD/km, nhưng chúng ta đắt tới cả chục lần. Đương nhiên, ngoài vấn đề dự án kéo dài bị đội chi phí thì còn có nguyên nhân do quy hoạch, quản lý đất đai chưa tốt khiến giá cả và thị trường đất đai biến động mạnh với những cú "sốc" giá chóng mặt.

- *Thị trường đất đai ở nước ta, nhất là trên địa bàn Hà Nội, hình thành chưa đồng bộ và vận hành thiếu ổn định, xảy ra hiện tượng đầu cơ và tăng giá đột biến, gây hậu quả tiêu cực tới phân bố nguồn lực và phân hóa thu nhập của dân cư.* Có thể nói, giá đất đầu cơ và lũng đoạn là hệ quả độc quyền của những lợi ích nhóm và mặt khác là do buông lỏng quản lý nhà nước về đất đai. Giá đất lũng đoạn cao một cách phi lý, không phải do cung cầu hiện thực và khả năng thanh toán của thị trường quyết định. Theo các chuyên gia, bình quân giá đất Hà Nội cao hơn 2 lần so với thành phố Hồ Chí Minh, xấp xỉ mức giá của các thủ đô Tokyo, Matxcova,... Trong khi mặt bằng thu nhập dân cư, mức hưởng dụng và khả năng sinh lời của đất đai ở Hà Nội thấp hơn nhiều so với các thành phố lớn trên thế giới<sup>1</sup>. Đây là điều bất hợp lý; hay như câu nói, Hà Nội tắc đất tắc vàng. Sự đầu cơ lũng đoạn đẩy giá quá cao chỉ làm lợi cho một số người có quyền lực đặc biệt với thứ tài nguyên này. Trái lại, gây hậu quả xấu về kinh tế - xã hội: doanh nghiệp và người dân đều gặp khó khăn khi tiếp cận nguồn lực đất đai, hoặc phải chấp nhận chi phí cao để thuê mặt bằng kinh doanh, tạo dựng nhà ở. Điều này lại khiến môi trường kinh doanh Thủ đô

---

1. Hoàng Xuân Nghĩa: *Thực trạng và giải pháp giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội*. Đề tài trọng điểm thành phố Hà Nội, năm 2008.

kém hấp dẫn, sức cạnh tranh của hàng hóa và doanh nghiệp giảm sút, gia tăng chênh lệch điều kiện sống và phân hóa giàu nghèo.

### **5. Kiến nghị về giải quyết đất đai, lao động việc làm trong quá trình đô thị hóa ở nước ta và Hà Nội**

Nhằm hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai, giải quyết lao động việc làm trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa theo yêu cầu phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập của nước ta trong giai đoạn mới, chúng tôi xin nêu một số định hướng giải pháp cho Hà Nội và cả nước như sau:

*Thứ nhất, Nhà nước khẩn trương và chủ động tạo lập đồng bộ các yếu tố cơ bản và thể chế nền tảng cho sự vận hành minh bạch, hiệu quả thị trường đất đai.* Trong đó, có tổ chức sàn giao dịch, cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp, công thông tin lưu trữ về nhà đất và xây dựng chỉ số giá bất động sản (giống như chỉ số giá vàng, đôla, chứng khoán). Tăng cường quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai, lập lại kỷ cương và trật tự, đưa thị trường này đi vào vận hành ổn định, lành mạnh. Thực hiện nhất quán cơ chế thị trường trong phân bổ nguồn lực đất đai nhằm phục vụ cho tăng trưởng bền vững và cải thiện nâng cao đời sống nhân dân.

*Thứ hai, kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu tối cao và quản lý thống nhất của nhà nước về đất đai với đảm bảo lợi ích hợp pháp lâu dài của người sử dụng đất, nhằm khuyến khích các hoạt động đầu tư và kinh doanh.* Nhà nước tổ chức giao đất thông qua đấu thầu dự án, áp dụng cơ chế giá thị trường, kiên quyết xóa bỏ bao cấp về đất đai, chống đầu cơ và tham nhũng đất đai. Thực hiện phân phối lại lợi ích từ đất đai trên nguyên tắc nhà nước phải thu địa tô và mức chênh lệch giá do đầu tư nhà nước vào hạ tầng, do quy hoạch và chuyển đổi công năng và quyền sử dụng đất đai đem lại. Nhân dân và các tổ chức, doanh nghiệp được nhận thuê đất, giao đất theo giá thị trường và có quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, được chuyển nhượng, góp vốn và đền bù theo thị trường cũng với trách nhiệm tài chính đầy đủ.

*Thứ ba, hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.* Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai phải theo nguyên tắc phân bổ hợp lý và hiệu quả nguồn lực đất đai cho các nhu cầu đầu tư phát triển và đời sống; nhà nước lập quy hoạch đất đai thống nhất cho cả nước, từng vùng và địa phương, đảm bảo duy trì quỹ đất ổn định cho các yêu cầu cơ bản như an ninh, quốc phòng, kinh tế, dân sinh; việc chuyển đổi công năng và mục đích sử dụng đất phải do các cấp có thẩm quyền phê duyệt, thậm chí ở cấp cao nhất phê duyệt (như Quốc hội); cũng cần phải tính toán chi phí cơ hội và hiệu quả kinh tế - xã hội đầy đủ khi ra quyết định chuyển đổi, hạn chế tối đa lấy đất nông nghiệp, nhất là đất lúa cho mục đích công nghiệp - dịch vụ.

*Thứ tư, điều chỉnh mô hình công nghiệp hóa, đô thị hóa và tiến trình thu hồi đất giải phóng mặt bằng một cách thận trọng.* Trong bối cảnh tái cơ cấu và chuyển đổi mô hình tăng trưởng hiện nay, thủ đô cần thực hiện mô hình công nghiệp hóa, đô thị hóa bền vững theo nguyên tắc gắn kết hữu cơ giữa công nghiệp hóa, đô thị hóa với giải quyết đồng bộ vấn đề "Tam nông"; phát triển nông nghiệp, nông thôn hài hòa về kinh tế - xã hội - đô thị - môi trường. Xây dựng nền nông nghiệp thủ đô theo hướng nông nghiệp đô thị sinh thái, sử dụng công nghệ cao và tạo ra giá trị cao, khai thác hiệu quả các nguồn lực quý giá của Hà Nội là lao động và đất đai. Trong đó, người nông dân là chủ thể sáng tạo ra các giá trị mới và được hưởng lợi ích từ quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa. *Xử lý hài hòa mối quan hệ giữa phát triển công nghiệp, đô thị và vấn đề "tam nông" đã là cách thức tồn tại trong quá khứ 1000 năm của Thăng long, đồng thời cũng là thách thức phát triển đầy kỳ vọng của thủ đô Hà Nội trong hiện tại và tương lai.* Chỉ trên cơ sở giải quyết tốt mối quan hệ này, Việt Nam và Thủ đô Hà Nội - Thủ đô của quốc gia nông nghiệp với nền văn minh lúa nước hàng ngàn năm tuổi, mới có thể cạnh tranh, phát triển và trường tồn trong thời đại toàn cầu hóa và kinh tế tri thức.