

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



LÒ THỊ LAN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH
HƯỞNG ĐẾN BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN
GIAI ĐOẠN 2014 – 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÒ THỊ LAN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH
HƯỞNG ĐẾN BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN
GIAI ĐOẠN 2014 – 2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Phan Thị Thu Hằng

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Lò Thị Lan

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các Thầy, cô Khoa Quản lý đất đai, Phòng Đào tạo và Ban giám hiệu - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của TS. Phan Thị Thu Hằng, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Điện Biên Phủ và các anh, chị em, bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Lò Thị Lan

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài	
4.1. Ý nghĩa khoa học	2
4.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.1.1. Khái quát về công tác chuyển mục đích sử dụng đất.....	6
1.1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	10
1.2. Khái quát chính sách đất đai của Thế giới và Việt Nam	11
1.2.1. Khái quát chính sách đất đai của Thế giới	11
1.2.2. Khái quát chính sách đất đai của Việt Nam	13
1.3. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới và ở Việt Nam	16
1.3.1. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới.....	16
1.3.2. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam	18
1.3.4. Một số kết quả nghiên cứu về chuyển mục đích sử dụng đất	24
1.3.5. Những nhận xét rút ra từ tổng quan tài liệu	31
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33

2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.1. Địa điểm	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.1.3. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ	33
2.2.2. Thực trạng quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 – 2019.....	33
2.2.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	33
2.2.4. Tác động của chuyển mục đích sử dụng đất đến KT – XH trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	34
2.2.5. Đề xuất các giải pháp tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về đất đai trong quá trình chuyển mục đích sử dụng đất tại thành phố Điện Biên Phủ - Giải pháp chính sách.....	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1. Phương pháp chuyên gia, chuyên khảo.....	34
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	34
2.3.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	35
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	35
CHƯƠNG 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	37
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	41
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Điện Biên Phủ..	47
3.2. Thực trạng biến động đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 – 2019	48
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ	48

3.2.2. Tình hình biến động đất đai của thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 – 2019.....	50
3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 – 2019.....	59
3.3.1. Yếu tố gia tăng dân số.....	59
3.3.2. Yếu tố đô thị hóa.....	60
3.3.3. Yếu tố phát triển Kinh tế xã hội của địa phương.....	61
3.4. Đánh giá sự tác động của chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp tới đời sống kinh tế - xã hội của hộ gia đình, cá nhân.....	64
3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	67
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	71
1. Kết luận.....	71
2. Đề nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	74

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

GCN	: Giấy chứng nhận
KCN	: Khu công nghiệp
QSDD	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
TMDV	: Thương mại dịch vụ
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình dân số của TP Điện Biên Phủ đến năm 2019.....	45
Bảng 3.2. Tỷ lệ các dân tộc trên địa bàn TP Điện Biên Phủ.....	45
Bảng 3.3: Dịch vụ y tế cộng đồng của TP Điện Biên Phủ.....	46
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm 31/12/2019 thành phố Điện Biên Phủ	48
Bảng 3.5. Tình hình biến động đất đai của thành phố Điện Biên Phủ từ năm 2014 đến năm 2019	50
Bảng 3.6. Tình hình biến động sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 - 2019.....	53
Bảng 3.7. Biến động cơ cấu sử dụng đất so với diện tích tự nhiên của thành phố Điện Biên Phủ 2014 – 2019.....	56
Bảng 3.8. Cơ cấu dân số của thành phố Điện Biên Phủ, giai đoạn 2014 – 2019	59
Bảng 3.9. Kết quả công tác thu hồi đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ (2014 - 2019)	61
Bảng 3.10. Tình hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 – 2019	62
Bảng 3.11. Tình hình xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Điện Biên Phủ, giai đoạn 2014 - 2019	62
Bảng 3.12. Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2014 - 2019	63
Bảng 3.13. Ý kiến các hộ điều tra về mức độ tác động của chuyển mục đích	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên sẵn có mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người, đó là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Nó có vai trò quan trọng hàng đầu của môi trường sống, mọi hoạt động kinh tế - xã hội của con người, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, an ninh, quốc phòng điều đó thể hiện rõ tầm quan trọng của đất đai trong cuộc sống xã hội.

Thành phố Điện Biên Phủ đang trong quá trình đẩy mạnh thực hiện CNH - HĐH; tốc độ đô thị hóa của thành phố diễn ra khá nhanh, tốc độ phát triển đô thị đã và đang ảnh hưởng mạnh mẽ tới quá trình sử dụng đất. Quá trình phát triển đô thị đã làm cho diện tích đất nông nghiệp tại thành phố Điện Biên Phủ có những thay đổi đáng kể: diện tích đất cho sản xuất nông nghiệp ở khu vực nông thôn bị thu hẹp dần nhường cho diện tích đất khu đô thị tăng lên nhanh chóng, quan hệ kinh tế đất đô thị cũng được tiền tệ hóa theo quy luật của kinh tế thị trường. Quan hệ sử dụng đất đô thị có những phát sinh phức tạp mà nhiều khi đã vượt ra ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước - đó là tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, sự quá tải của hạ tầng kỹ thuật đô thị, ô nhiễm môi trường, thiếu vốn đầu tư. Đặc biệt, đô thị phát triển không đúng định hướng, mục tiêu của Nhà nước do công tác xây dựng và quản lý quy hoạch chưa tốt. Giá cả đất đô thị trên thị trường bất động sản có những biến động rất phức tạp, gây ra những khó khăn cho phát triển kinh tế - xã hội. Do biến động của quan hệ sử dụng đất trong quá trình phát triển đô thị, tình hình chính trị xã hội cũng có những biểu hiện xấu như: Khoảng cách giàu nghèo ngày càng lớn do đô thị hoá, tình trạng khiếu kiện ngày càng gia tăng, đặc biệt khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai chiếm tỷ lệ lớn.

Vì vậy, nghiên cứu thực trạng, tìm hiểu nguyên nhân và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện hơn nữa công tác quản lý nhà nước về đất