

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN THỊ HƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,
TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2016 – 2020**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN THỊ HƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY
HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,
TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2016 – 2020**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên, năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng: Đây là công trình nghiên cứu của chúng tôi, các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác và chưa từng sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2020

Tác giả

Trần Thị Hương

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS. Vũ Thị Thanh Thủy người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND thành phố Điện Biên Phủ, và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Điện Biên Phủ, cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 10 năm 2020

Tác giả

Trần Thị Hương

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Cơ sở lý luận về đất đai.....	4
1.1.1. Những chức năng chủ yếu của đất đai	4
1.1.2. Đất đai và sự phát triển kinh tế, xã hội	5
1.1.3. Những yếu tố quan hệ đến việc sử dụng đất	6
1.1.4. Xu thế phát triển trong tiến trình sử dụng đất.....	7
1.1.5. Quan điểm sử dụng đất	8
1.2. Cơ sở pháp lý về quy hoạch sử dụng đất	10
1.2.1. Khái quát chung về quy hoạch sử dụng đất	10
1.2.2. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	18
1.3. Cơ sở thực tiễn về quy hoạch sử dụng đất	20
1.3.1 Quy hoạch sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	21
1.3.2. Tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam.....	22
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	29

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	29
2.3. Nội dung nghiên cứu	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất đai của thành phố Điện Biên Phủ.....	33
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	34
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Điện Biên Phủ	36
3.1.5. Sơ lược Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn TP Điện Biên Phủ	39
3.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 – 2020 thành phố Điện Biên Phủ	42
3.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 -2019.....	47
3.2.4. Lập kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020.....	57
3.3. Đánh giá của người sử dụng đất về quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2019.....	69
3.3.1. Đánh giá công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2016 - 2019	69
3.3.2. Đánh giá về kết quả thực hiện so với khi xây dựng quy hoạch sử dụng đất	70
3.3.3. Đánh giá về đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất so với giá thị trường khi thực hiện thu hồi đất thực hiện quy hoạch sử dụng đất năm 2016-2019	71
3.3.4. Đánh giá về chính sách tái định cư khi thu hồi đất.....	72
3.3.5. Đánh giá về ảnh hưởng của phương án quy hoạch sử dụng đất đến sự phát triển kinh tế và các vấn đề xã hội của địa phương	74

3.3.6. Đánh giá về những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác Quy hoạch sử dụng đất và áp dụng các văn bản mới liên quan đến Quy hoạch sử dụng đất theo ý kiến của cán bộ ngành tài nguyên và môi trường	75
3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao công tác quy hoạch sử dụng đất.....	75
3.4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách.....	77
3.4.2. Giải pháp đào tạo nguồn nhân lực	79
3.4.4. Về khoa học công nghệ và môi trường	80
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Kiến nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tỷ lệ các dân tộc trên địa bàn TP Điện Biên Phủ.....	36
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất năm 2019	37
Bảng 3.3: Tổng hợp diện tích đo đạc lập bản đồ địa chính	40
Bảng 3.4: Kết quả phân bổ, cơ cấu diện tích các loại đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Điện Biên Phủ	43
Bảng 3.5: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.....	47
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo các năm	50
giai đoạn 2016 -2019.....	50
Bảng 3.7: Tổng hợp công trình, dự án đã thực hiện được trong giai đoạn 2016- 2019 trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	52
Bảng 3.8. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Điện Biên Phủ	55
Giai đoạn 2016 – 2019	55
Bảng 3.9: Cơ cấu sử dụng đất năm 2020 thành phố Điện Biên Phủ.....	57
Bảng 3.10. Tính hợp lý và công khai trong việc quản lý quy hoạch sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ theo ý kiến người dân trên địa bàn.....	69
Bảng 3.11. Chính sách bố trí tái định cư khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo phiếu điều tra.....	72
Bảng 3.12. Những khó khăn và thuận lợi khi thực hiện công tác Quy hoạch sử dụng đất.....	75

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Đánh giá kết quả thực hiện so với khi xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.....	71
Hình 3.2. Đánh giá đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất so với giá thị trường khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo nhóm đối tượng sử dụng	72
Hình 3.3: Ảnh hưởng của phương án quy hoạch sử dụng đất đến sự phát triển kinh tế và các vấn đề xã hội của địa phương.....	74

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Quá trình phát triển kinh tế của một địa phương luôn gắn liền với chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong một thời kỳ nhất định, trong đó quy hoạch sử dụng đất là một nội dung quan trọng không thể thiếu. Việc sử dụng đất liên quan chặt chẽ đến mọi hoạt động của từng ngành, từng lĩnh vực, quyết định đến hiệu quả sản xuất và sự sống còn của người dân cũng như vận mệnh của cả quốc gia. Vì vậy quy hoạch sử dụng đất là một yêu cầu đặc biệt quan trọng để sắp xếp quỹ đất cho các lĩnh vực và đối tượng sử dụng hợp lý, có hiệu quả phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, giữ vững quốc phòng - an ninh, tránh sự chông chéo gây lãng phí trong việc sử dụng đất, hạn chế sự hủy hoại đất, phá vỡ môi trường sinh thái, không chỉ cho trước mắt mà cả lâu dài.

Thành phố Điện Biên Phủ nằm ở phía Tây Bắc Tổ quốc, có cảnh quan thiên nhiên đẹp, đất đai màu mỡ với bề mặt bằng phẳng tạo nên cánh đồng Mường Thanh rộng lớn nhất vùng Tây Bắc với chiều dài 20 km và chiều rộng 6 km, bao bọc xung quanh là một vùng núi rừng trùng điệp hùng vĩ.

Thực hiện chiến lược Quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam, trên cơ sở hoạch định của Quy hoạch phát triển tổng thể hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn tỉnh Điện Biên đến năm 2020 do Bộ Xây dựng lập, nhằm tạo cơ sở pháp lý để quản lý, chỉ đạo xây dựng, lập các đồ án Quy hoạch chi tiết, các dự án khả thi của tỉnh Điện Biên, của quốc gia trong khu vực vùng Tây Bắc. Thành phố Điện Biên Phủ đã tiến hành xây dựng Quy hoạch sử dụng đất định hướng đến năm 2020 tạo tiền đề cho quy hoạch tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Điện Biên Phủ sẽ trở thành thủ phủ trung tâm vùng Tây Bắc, có tiềm năng kinh tế tổng hợp với chức năng trọng điểm là du lịch, nghỉ dưỡng, nghỉ mát và nông - lâm sinh công nghệ cao.

Tuy nhiên, quá trình triển khai lập và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập. Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) được thực hiện theo các quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Luật đất đai năm 2013 quy định không thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã. Ngoài ra, việc lập