

# **NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA PHỤC VỤ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN HUYỆN BA VÌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**PGS.TS. TRẦN VĂN TUẤN  
ThS. LÊ PHƯƠNG THÚY  
CN. PHẠM SỸ LIÊM  
CN. ĐỖ THỊ TÀI THU**

*Trường Đại học Khoa học Tự nhiên*

## **1. Mở đầu**

**T**rong giai đoạn hiện nay ở nước ta, cùng với tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, quá trình đô thị hóa đã và đang diễn ra mạnh mẽ, nhất là tại các khu vực ngoại thành của một số thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Đô thị hóa gắn liền với sự chuyển đổi mục đích và cơ cấu sử dụng đất, các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất,... nhằm đáp ứng cho sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế và các nhu cầu văn hóa, xã hội của người dân. Tuy nhiên biến động sử dụng đất tại nhiều đô thị ở nước ta trong thời gian vừa qua còn chưa được quản lý và cập nhật đầy đủ dẫn đến khó khăn cho công tác quản lý đất đai và quy hoạch phát triển của địa phương.

Ba Vì là một huyện nằm ở phía Tây Bắc của thành phố Hà Nội, cách trung tâm thủ đô khoảng 50km. Huyện Ba Vì có quỹ đất tự nhiên khá lớn với tổng diện tích 42804,37 ha [4]. Trong những năm gần đây, bên cạnh những tác động của điều kiện tự nhiên, quá trình sử dụng đất ở huyện phải chịu nhiều áp lực do tốc độ đô thị hóa, nhất là từ năm 2008 khi huyện Ba Vì trở thành một huyện ngoại thành của Thủ đô Hà Nội. Biến động sử dụng đất trên địa bàn huyện gắn với các hoạt động phát triển cơ sở hạ tầng, kinh tế - xã hội, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...

Để đáp ứng yêu cầu quản lý chặt chẽ và định hướng sử dụng hợp lý quỹ đất đai của

huyện thì vấn đề làm rõ thực trạng và đề xuất giải pháp quản lý biến động sử dụng đất là yêu cầu cấp thiết trong giai đoạn hiện nay.

## **2. Các yếu tố chủ yếu tác động đến sử dụng đất trong quá trình đô thị hóa ở huyện Ba Vì**

Huyện Ba Vì có địa hình đa dạng bao gồm cả ba loại địa hình: vùng núi, vùng gò đồi và vùng đồng bằng [5]. Ba Vì được kết nối với các tỉnh và khu vực trung tâm thủ đô Hà Nội bằng trục đường quốc lộ 32, các tuyến đường thủy qua sông Hồng, sông Đà với chiều dài trên 70km. Ba Vì tiếp giáp với khu công nghiệp Việt Trì và Thủy điện Hoà Bình. Huyện Ba Vì tiếp giáp với các cơ sở văn hoá, giáo dục, các khu công nghiệp và đô thị lớn như Làng văn hoá các dân tộc Việt Nam, chuỗi đô thị Miếu Môn - Xuân Mai - Hoà Lạc - Sơn Tây, khu công nghiệp Phú Cát, khu công nghiệp và đô thị Hoà Lạc.

Nguồn tài nguyên đất phong phú với đất phù sa vùng ven sông màu mỡ, đất vùng gò đồi và vùng núi thích hợp cho nhiều loại cây trồng tạo điều kiện cho huyện có thể chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi. Nguồn tài nguyên rừng với diện tích khá lớn khoảng 10.700 ha, thảm thực vật và động vật khá đa dạng. Ba Vì còn có tài nguyên khoáng sản như nước khoáng, đá vôi,... có thể khai thác phục vụ cho đời sống, sản xuất.

Vị trí địa lý và các nguồn tài nguyên tạo điều kiện cho huyện phát triển kinh tế bao

gồm cả nông – lâm nghiệp, công nghiệp và dịch vụ. Sự tăng trưởng kinh tế khá nhanh, nhất là trong một số năm gần đây đã dẫn đến nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích phi nông nghiệp ngày càng nhiều như nâng cấp, mở rộng đường giao thông, xây dựng khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Nhu cầu xây dựng các công trình văn hóa, xã hội của người dân cũng đòi hỏi phải chuyển đổi một số diện tích đất nông nghiệp cho các mục đích này.

Nhiều khu vực ở huyện Ba Vì có cảnh quan thiên nhiên đẹp như Vườn Quốc gia Ba Vì, hồ Suối Hai, hồ Đầm Long,... tạo điều kiện cho phát triển du lịch sinh thái và các loại hình dịch vụ du lịch. Việc hình thành và đi vào hoạt động các trung tâm, điểm du lịch đòi hỏi nhu cầu sử dụng đất cho xây dựng hạ tầng, khách sạn và các công trình vui chơi, giải trí dẫn đến nhu cầu chuyển đổi mục đích đất nông nghiệp để sử dụng cho các mục đích này ngày càng nhiều. Ngoài ra với khí hậu tại vùng núi mát mẻ, môi trường trong lành, nhiều khu vực của huyện Ba Vì là địa điểm thuận lợi cho xây dựng nhà nghỉ, sinh sống của người dân làm phát sinh nhu cầu sử dụng đất và các hoạt động giao dịch về đất đai.

Điển hình là tại thị trấn Tây Đằng, nhiều công trình được nâng cấp mở rộng, một số khu vực dân cư được phát triển theo kiểu “đô thị hoá” như Tân Lĩnh, Vạn Thắng, Sơn Đà, Suối Hai. Các dự án đầu tư phát triển này đã và đang làm thu hẹp diện tích đất nông nghiệp của vùng này.

### **3. Đánh giá biến động sử dụng đất huyện Ba Vì giai đoạn 2000 – 2010**

#### **\* Giai đoạn 2000 – 2005**

Giai đoạn này Ba Vì là một huyện của tỉnh Hà Tây từng bước có sự chuyển biến kinh tế - xã hội trên cơ sở thay đổi cơ cấu cây trồng nông nghiệp, mở rộng các khu dân cư nông thôn, hình thành và phát triển các trung tâm, điểm du lịch như Suối Hai, Ao Vua, Đầm Long, Thiên Sơn – Thác Ngà,...

Đây là nguyên nhân cơ bản dẫn đến biến động sử dụng đất của huyện.

Diện tích đất sản xuất nông nghiệp của huyện năm 2000 là 16455,24 ha, đến năm 2005 là 17390,53 ha. Trong giai đoạn này đất sản xuất nông nghiệp giảm 444,78 ha) do chuyển sang mục đích lâm nghiệp 108,48 ha, nuôi trồng thủy sản 18,07 ha, chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp 318,23 ha, trong đó chuyển sang đất ở 57,16 ha, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 9,31 ha, đất có mục đích công cộng 41,84 ha. Đồng thời giai đoạn này đất sản xuất nông nghiệp tăng 1370,24 ha do chuyển từ đất lâm nghiệp sang 540,46 ha, đất nuôi trồng thủy sản 5,76 ha, đất bằng chưa sử dụng 126,49 ha, đất đồi núi chưa sử dụng 563,96 ha, đất có mục đích công cộng 96,7 ha và từ các mục đích phi nông nghiệp khác sang 36,87 ha. Trong cả giai đoạn diện tích đất sản xuất nông nghiệp tăng 935,29 ha. Đối với các loại hình chi tiết của đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng lúa tăng 48 ha, đất cỏ dùng vào chăn nuôi giảm 40,72 ha, đất trồng cây hàng năm khác tăng 225,99 ha, đất trồng cây lâu năm tăng 702,02 ha (bảng 1). Biểu đồ thể hiện biến động diện tích các loại đất chính của huyện trình bày ở hình 1.

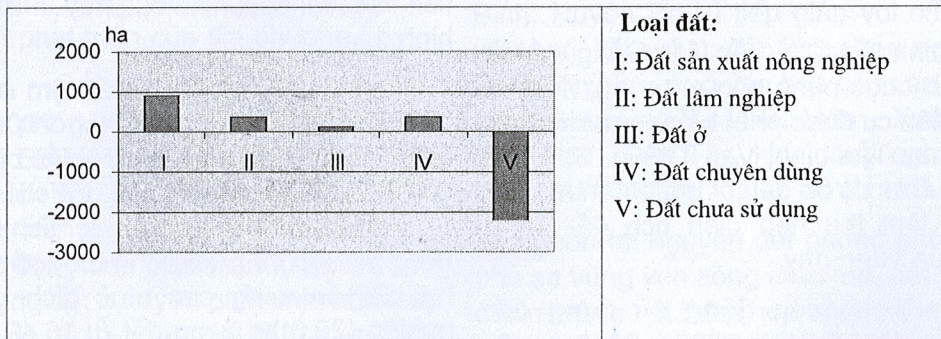
Năm 2000 diện tích đất lâm nghiệp là 10388,9 ha. Trong giai đoạn 2000 - 2005 diện tích đất lâm nghiệp có nhiều biến động. Có 952,12 ha chuyển mục đích sử dụng. 563,84 ha chuyển sang mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, 388,28 ha chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp (20,8 ha sang đất ở, 16,49 ha sang mục đích công cộng, 16,49 ha sang đất nghĩa trang, nghĩa địa, 325,59 ha sang đất quốc phòng, an ninh). Nhưng diện tích đất lâm nghiệp vẫn tăng do lấy từ đất đồi núi chưa sử dụng 1138,93 ha.

Như vậy đến 2005 diện tích đất lâm nghiệp tăng 365,72 ha. Theo số liệu kiểm kê của địa phương, diện tích rừng sản xuất tăng 14,23 ha, rừng đặc dụng tăng 511,78 ha

**Bảng 1: Biến động diện tích các loại đất huyện Ba Vì giai đoạn 2000 – 2005**

Loại đất	Diện tích năm 2000 (ha)	Diện tích năm 2005 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-)
<b>I. Nhóm đất nông nghiệp</b>	<b>27527,69</b>	<b>29103,71</b>	<b>+1576,02</b>
1. Đất sản xuất nông nghiệp, trong đó:	16455,24	17390,53	+ 935,29
- Đất trồng lúa	9147,48	9222,48	+ 48,00
- Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	226,77	186,05	- 40,72
- Đất trồng cây lâu năm	4911,50	5613,52	+702,02
2. Đất lâm nghiệp, trong đó:	10388,90	10754,62	+365,72
- Đất rừng sản xuất	4412,65	4426,88	+14,23
- Đất rừng phòng hộ	238,73	78,44	- 160,29
- Đất rừng đặc dụng	5737,52	6249,30	+ 511,78
3. Đất nuôi trồng thủy sản	681,51	946,93	+265,42
4. Đất nông nghiệp khác	2,04	11,63	+ 9,59
<b>II. Nhóm đất phi nông nghiệp</b>	<b>12451,87</b>	<b>13065,73</b>	<b>+613,86</b>
1. Đất ở	1552,10	1665,85	+ 113,75
- Đất ở tại nông thôn	1485,53	1600,05	+ 114,52
- Đất ở tại đô thị	66,57	65,80	- 0,77
2. Đất chuyên dùng, trong đó:	4025,20	4402,13	+ 376,93
- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	66,53	90,08	+ 23,55
- Đất có mục đích công cộng	2682,82	2722,17	+ 39,35
3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	34,18	39,20	+5,02
4. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	237,62	283,76	+ 46,14
5. Đất sông, suối và mặt nước chuyên dùng	6560,04	6674,69	+114,65
6. Đất phi nông nghiệp khác	42,73	0,1	- 42,63
<b>III. Đất chưa sử dụng</b>	<b>2824,81</b>	<b>634,93</b>	<b>- 2189,88</b>
Tổng diện tích tự nhiên	42804,37	42804,37	

**Hình 1: Biểu đồ biến động diện tích các loại đất chính của huyện Ba Vì giai đoạn 2000-2005**



nhưng rừng phòng hộ bị giảm 160,29 ha.

Diện tích đất nuôi trồng thủy sản trong giai đoạn 2000 – 2005 tăng 265,42 ha, được lấy chủ yếu từ đất có mặt nước chuyên dùng và đất bằng chưa sử dụng.

Diện tích đất chuyên dùng năm 2000 có 4025,2 ha, đến năm 2005 là 4402,13 ha, tăng 376,93 ha, trong đó:

- Đất quốc phòng, an ninh tăng 347,76 ha.

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tăng 23,55 ha.

- Đất có mục đích công cộng tăng 123,5 ha.

Diện tích đất ở trong cả giai đoạn tăng

113,75 ha. Trong giai đoạn này đã có 33,29 ha đất ở được chuyển đổi sang các mục đích khác, trong đó sang đất có mục đích công cộng 8,82 ha, sang đất tôn giáo tín ngưỡng 0,3 ha, sang đất trồng cây lâu năm 24,17 ha. Đồng thời đất ở được bổ sung 147,04 ha, được lấy từ đất lúa 19,78 ha, đất trồng cây hàng năm 9,87 ha, đất trồng cây lâu năm 27,51 ha, đất lâm nghiệp 20,83 ha, đất có mục đích công cộng 6,39 ha và từ các loại đất phi nông nghiệp khác 7,36 ha, lấy từ đất chưa sử dụng 47,3 ha.

Diện tích đất chưa sử dụng trong cả giai đoạn giảm 2189,88 ha, trong đó chuyển sang mục đích trồng cây hàng năm 302,05 ha, đất trồng cây lâu năm 388,4 ha, đất lâm nghiệp 1198,34 ha, sử dụng vào mục đích chuyên dùng 177,01 ha.

Như vậy, trong giai đoạn 2000 - 2005 cơ cấu sử dụng đất của huyện Ba Vì đã có sự thay đổi theo hướng tăng diện tích đất trồng cây lâu năm và tăng diện tích các loại đất phi nông nghiệp như đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nhằm đáp ứng cho phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên trong nông nghiệp diện tích đất cỏ dùng cho chăn nuôi giảm chưa phù hợp với thế mạnh của huyện về phát triển chăn nuôi bò sữa, diện tích đất lâm nghiệp tăng không đáng kể và rừng phòng hộ giảm khá nhiều 160,29 ha. Trong lĩnh vực phi nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tăng còn ít, diện tích đất ở tăng chủ yếu do thực hiện việc giao đất ở nông thôn còn đất ở đô thị chưa được mở rộng. Theo số liệu báo cáo của UBND huyện, tình trạng vi phạm trong sử dụng đất đai như tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng trái phép, lấn chiếm đất đai xảy ra tại hầu hết các xã trong huyện [4].

#### **\* Giai đoạn 2005 – 2010**

Sự phát triển kinh tế với tốc độ tăng trưởng cao bình quân 18%/năm và việc sát nhập tỉnh Hà Tây vào Hà Nội năm 2008, trong đó có huyện Ba Vì đã đẩy nhanh quá

trình đô thị hóa của huyện dẫn đến nhiều biến động sử dụng đất. Sự tăng, giảm diện tích các loại đất chính của huyện thể hiện ở hình 2.

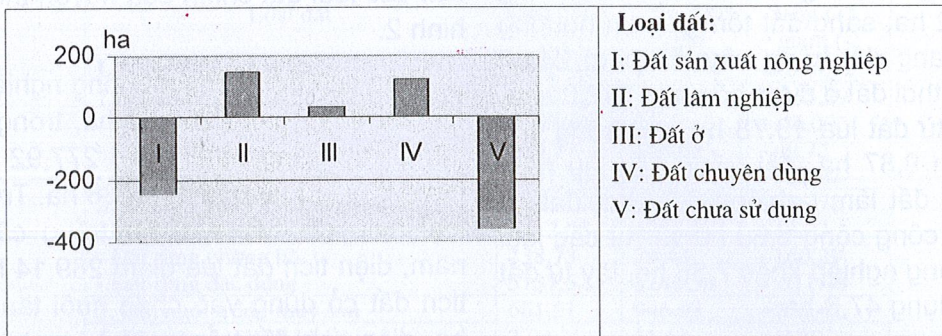
Diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong cả giai đoạn giảm 263,54 ha, trong đó đất trồng cây hàng năm giảm 277,92 ha, đất trồng cây lâu năm tăng 14,38 ha. Trong các loại hình chi tiết của đất trồng cây hàng năm, diện tích đất lúa giảm 289,14 ha, diện tích đất cỏ dùng vào chăn nuôi tăng 19,43 ha, diện tích đất trồng cây hàng năm khác giảm 8,21 ha. Diện tích đất lúa giảm do chuyển sang đất ở nông thôn 23,92 ha, đất ở đô thị 1,26 ha, đất trụ sở cơ quan 3,04 ha, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 13,19 ha, đất có mục đích công cộng 35,12 ha, chuyển sang các loại hình khác để chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp: sang đất cỏ dùng vào chăn nuôi 19,43 ha, đất trồng cây hàng năm khác 10,81 ha, đất trồng cây lâu năm 19,87 ha, đất nuôi trồng thủy sản 162,5 ha. Diện tích đất trồng cây hàng năm khác mặc dù được tăng lên từ đất lúa nhưng đồng thời trong giai đoạn này bị chuyển đổi 19,02 ha sang đất có mục đích công cộng nên tổng diện tích loại đất này giảm.

Diện tích đất lâm nghiệp trong giai đoạn 2005 - 2010 tăng 147,22 ha. Trong đất lâm nghiệp diện tích đất rừng phòng hộ không thay đổi với 78,44 ha, đất rừng đặc dụng tăng 187,01 ha chủ yếu do khai thác đất chưa sử dụng vào mục đích trồng rừng trong các khu di tích lịch sử, khu du lịch. Diện tích đất rừng sản xuất giảm 39,79 ha do chuyển sang đất ở nông thôn 2,18 ha, đất quốc phòng 3,6 ha, đất sản xuất kinh doanh 3,05 ha, đất có mục đích công cộng 30,96 ha.

Đất nuôi trồng thủy sản trong giai đoạn này tăng 168,01 ha chủ yếu do chuyển từ đất trồng lúa và từ đất sông suối, mặt nước chuyên dùng.

Diện tích đất ở của huyện tăng 35,56 ha,

**Hình 2: Biểu đồ biến động diện tích các loại đất chính của huyện Ba Vì giai đoạn 2005 - 2010**



trong đó đất ở nông thôn tăng 33,5 ha trên cơ sở thực hiện giao đất giãn cư, đấu giá đất và tái định cư trên địa bàn huyện. Diện tích đất ở đô thị tăng 2,06 ha do thực hiện đấu giá đất tại thị trấn Tây Đằng, lấy vào đất lúa 1,26 ha, đất trụ sở cơ quan 0,8 ha.

Đất chuyên dùng của huyện trong giai đoạn này tăng từ 4402,13 ha năm 2005 lên 4526,85 ha năm 2010, như vậy diện tích đất chuyên dùng tăng 124,72 ha. Trong đất chuyên dùng, diện tích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tăng 18,07 ha, chủ yếu lấy từ đất lúa (13,19 ha) để thực hiện dự án xây dựng cụm, điểm công nghiệp như Cam Thượng, Vật Lại,... từ đất rừng sản xuất 3,05 ha để phát triển các điểm du lịch, xây dựng nhà máy sữa quốc tế. Đất có mục đích công cộng tăng 106,34 ha chủ yếu cho mục đích phát triển hạ tầng, mở rộng các tuyến giao thông, xây mới một số công trình văn hóa, giáo dục tại trung tâm huyện và tại các xã.

Đất chưa sử dụng ở huyện trong giai đoạn 2005 - 2010 giảm 360,8 ha để sử dụng vào các mục đích nông nghiệp và phi nông nghiệp. Đến năm 2010 diện tích đất chưa sử dụng còn lại không lớn với tổng diện tích 274,13 ha.

Như vậy trong giai đoạn 2005 - 2010 huyện Ba Vì đã có sự chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất tích cực đáp ứng cho nhu cầu đô

thị hóa trong quá trình phát triển. Diện tích đất phi nông nghiệp tăng lên đáng kể, nhất là đất có mục đích công cộng để phát triển hạ tầng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Trong nông nghiệp, diện tích đất cỏ dùng cho chăn nuôi đã tăng 19,43 ha, đất trồng cây lâu năm tăng 14,38 ha, đất nuôi trồng thủy sản tăng 168,01 ha thể hiện sự chuyển đổi phù hợp với thế mạnh nông nghiệp của huyện. Tuy nhiên diện tích đất lúa bị giảm khá nhiều 289,14 ha, diện tích đất lâm nghiệp tăng không đáng kể.

Ngoài sự biến động mục đích sử dụng ở trên, tại huyện Ba Vì trong giai đoạn này, nhất là từ năm 2008 đến nay có nhiều biến động về thay đổi chủ sử dụng đất. Theo số liệu thống kê của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ba Vì, số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đăng ký tại huyện năm 2008 có 311 trường hợp, năm 2009 - 126, năm 2010 có 1311 trường hợp [3]. Tuy nhiên đây mới chỉ là con số rất nhỏ so với thực tế giao dịch trên địa bàn, nhất là trong thời gian giữa năm 2010, việc mua, bán quyền sử dụng đất theo hình thức trao tay, giao dịch ngầm diễn ra khá phổ biến. Cơ quan quản lý đất đai gặp khó khăn trong quản lý các giao dịch này do tình trạng hồ sơ địa chính không đáp ứng được yêu cầu quản lý biến động, thị trường quyền sử dụng đất còn mang tính tự phát.

#### **4. Thực trạng công tác đăng ký và quản lý biến động sử dụng đất**

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Ba Vì trong giai đoạn 2000 – 2010 cơ bản tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất của huyện. Tuy nhiên còn nhiều trường hợp do người dân tự ý chuyển đổi mục đích để xây dựng nhà ở, lấn chiếm đất công nhưng chính quyền địa phương chưa có biện pháp quản lý chặt chẽ. Công tác quản lý các hoạt động giao dịch chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã được chính quyền và cơ quan quản lý đất đai quan tâm, tuy nhiên còn nhiều trường hợp giao dịch ngầm, mua đi bán lại nhiều lần thông qua các hoạt động môi giới phi chính quy. Một nguyên nhân dẫn đến khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhất là quản lý biến động sử dụng đất trong giai đoạn hiện nay là do hệ thống hồ sơ địa chính của huyện đã quá cũ, không được cập nhật thay đổi. Kết quả điều tra cho thấy hệ thống tài liệu, số liệu còn thiếu và không đồng bộ.

- Hệ thống bản đồ địa chính: mặc dù số lượng bản đồ của các xã còn lưu giữ được khá nhiều nhưng toàn bộ là bản đồ giải thửa lập trong giai đoạn 1985 – 1992. Các bản đồ giải thửa này đều ở dạng giấy và hầu hết không được cập nhật biến động sử dụng đất.

- Hệ thống sổ sách địa chính: Hệ thống sổ sách tại các xã và thị trấn Tây Đằng còn thiếu và chưa hoàn chỉnh. Tại các xã đã có sổ địa chính lập theo mẫu của Quyết định 499/QĐ – ĐC của Tổng cục Địa chính ngày 27/7/1995, chủ yếu phục vụ cho quản lý đất nông nghiệp chứ chưa có thông tin về đất ở. Qua điều tra thực tế cho thấy những biến động thay đổi chủ sử dụng của các thửa đất nông nghiệp được ghi chép trong các sổ địa

chính chưa được cập nhật kịp thời và chỉnh lý đầy đủ. Phần lớn các xã trong huyện và thị trấn Tây Đằng đã có sổ mục kê đất nhưng được lập từ trước năm 2000, thông tin liệt kê chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp. Một số xã đã lập sổ theo dõi biến động đất đai nhưng thông tin không được cập nhật thường xuyên.

#### **5. Đề xuất một số định hướng, giải pháp**

Qua nghiên cứu biến động sử dụng đất của huyện Ba Vì giai đoạn 2000 – 2010, nhóm tác giả đề xuất một số định hướng và giải pháp phục vụ công tác quy hoạch phát triển và quản lý đất đai của huyện:

- Trong quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất huyện cần quan tâm bảo vệ diện tích đất trồng lúa, nên tận dụng đất đồi núi và những loại đất bằng kém hiệu quả khác để sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp.

- Diện tích đất lâm nghiệp trong cả giai đoạn 2000 – 2010 tăng nhưng còn ít, độ che phủ rừng năm 2010 mới đạt 25%. Với vai trò là một trung tâm sinh thái, lá phổi ở phía tây của thành phố Hà Nội, trong sử dụng đất lâm nghiệp huyện Ba Vì cần bảo vệ nghiêm ngặt rừng phòng hộ, rừng đặc dụng và mở rộng diện tích đất rừng tại các trung tâm, điểm du lịch.

- Cần hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính trên cơ sở thiết lập hệ thống bản đồ địa chính chính quy và các sổ sách địa chính theo quy định hiện hành, trong đó có sổ theo dõi biến động sử dụng đất và phải được cập nhật thường xuyên.

- Tăng cường công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xử lý nghiêm các trường hợp tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Làm tốt công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quản lý nhà nước về đất đai nói chung và quản lý thị trường quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn huyện.

### **6. Kết luận**

Trong giai đoạn 2000 – 2010 biến động sử dụng đất của huyện Ba Vì đã diễn ra khá phù hợp với sự chuyển đổi cơ cấu kinh tế và quá trình đô thị hóa của huyện. Tuy nhiên việc chuyển đổi một diện tích khá lớn đất lúa sang các mục đích khác trong giai đoạn 2005 - 2010 chưa hợp lý đối với huyện bán sơn địa như huyện Ba Vì cần phải đảm bảo an ninh lương thực, công tác đăng ký và quản lý biến động sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn do hệ thống hồ sơ đã cũ, hầu như không được chỉnh lý và cập nhật biến động. Để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và định hướng sử dụng hợp lý quỹ đất trong giai đoạn hiện nay cần nhanh chóng hoàn thiện hồ sơ địa chính,

thực hiện tốt công tác quản lý biến động cả về mục đích sử dụng và các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện.○

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1]. Luật đất đai 2003. NXB Chính trị quốc gia. Hà Nội, 2004.

[2]. Đảng ủy huyện Ba Vì. Báo cáo chính trị tại đại hội Đảng bộ của huyện. Ba Vì, tháng 6/ 2010.

[3]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì. Báo cáo kết quả công tác tài nguyên và môi trường các năm 2008, 2009, 2010.

[4]. UBND huyện Ba Vì. Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2005 và 2010.

[5]. UBND huyện Ba Vì. Báo cáo tổng hợp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và định hướng đến 2020 huyện Ba Vì, tỉnh Hà Tây. Ba Vì, 2007.○

### **Summary**

RESEARCHING ON THE LAND USE CHANGE IN URBANIZATION PROCESS TO SERVE LAND MANAGEMENT AND PLANNING FOR THE DEVELOPMENT OF BAVI DISTRICT, HANOI CITY

*Assoc.Prof. Tran Van Tuan*

*MSc. Le Phuong Thuy*

*BSc. Pham Sy Liem*

*BSc. Do Thi Tai Thu*

*Faculty of Geography, Hanoi University of Science, VNU*

Bavi is one of the districts in Ha Tay and since August 2008, it has been a suburb district of Hanoi. In the period 2000 – 2010, the economy development and urbanization rate have been increased quite quickly, so the land use has changed. According to the assessment result, it can be seen that in this period, the land use change has met generally the demand of socio-economical development in district. However, land use change management has not still been rigorous and update regularly. Hence, it caused some difficulties in state land management. In this report, we would like to propose some orientations to protect rice land, protective forest land, special use forest land for development planning, to fulfil land record for management and updating land use change adequately.○