

SỬ DỤNG ĐẤT QUẬN TÂY HỒ: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ KIẾN NGHỊ PHẦN MỀM QUẢN LÝ

Nhữ Thị Xuân, Đinh Ngọc Đạt

Khoa Địa lý, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, ĐHQG Hà Nội

1. Đặt vấn đề

Quận Tây Hồ là quận mới thành lập của thủ đô Hà Nội, chiếm một vị trí rất quan trọng trong sơ đồ phát triển không gian của thành phố Hà Nội. Trong những năm gần đây, tại khu vực quận nói chung và xung quanh Hồ Tây nói riêng, dân số tăng cơ học nhanh, quá trình đô thị hoá phát triển rất mạnh mẽ. Trên nhiều diện tích đất trồng, đất nông nghiệp, cây xanh, mặt nước đã tạo điều kiện cho hệ thống các biệt thự, khách sạn, nhà nghỉ, nhà ở mọc lên, dân cư từ các nơi khác chuyển đến. Việc xây dựng một cách ồ ạt, tùy tiện, không theo quy hoạch đã gây khó khăn cho việc quản lý đất đai, làm mất cảnh quan đô thị, không đáp ứng được các tiêu chuẩn của một đô thị hiện đại mà Nhà nước ta đang đặt ra quy hoạch đối với các vùng ven đô Hà Nội, đặc biệt là quận Tây Hồ.

Để có cơ sở khoa học đối với việc tổ chức lãnh thổ và điều chỉnh sử dụng đất theo quy hoạch tổng thể, đáp ứng nhu cầu chung của khu vực, giúp cho việc quản lý đất đai được thuận lợi, chúng tôi tiến hành nghiên cứu, phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới tình hình sử dụng và quản lý đất của quận, để từ đó đưa ra những kiến nghị tổ chức hợp lý không gian lãnh thổ.

2. Các nhân tố ảnh hưởng tới sử dụng và quản lý đất đai ở quận Tây Hồ

2.1 Các điều kiện tự nhiên hình thành đặc điểm sử dụng đất khu vực nghiên cứu

Vị trí địa lý: Tây Hồ là một quận nằm ở phía Bắc - Tây Bắc của thủ đô Hà Nội, có diện tích tự nhiên là 2400,81 ha. Phía Bắc và Đông quận Tây Hồ là sông Hồng nằm dọc theo ranh giới giữa quận Tây Hồ với huyện Gia Lâm và huyện Đông Anh. Phía Tây và Tây Nam giáp huyện Từ Liêm và quận Cầu Giấy - một quận mới thành lập, tốc độ đô thị hóa cao, tác động lớn đến sự phát triển kinh tế của Tây Hồ. Phía Đông Nam và Nam giáp quận Ba Đình - một trung tâm hành chính, chính trị của thành phố và cả nước. Với vị trí này, tương lai quận Tây Hồ sẽ là trung tâm của thành phố Hà Nội khi Hà Nội phát triển về phía bắc. Tây Hồ có nhiều tiềm năng phát triển, có cảnh quan thiên nhiên lý tưởng là Hồ Tây, nên có sức hấp dẫn cao về nhập cư, xây dựng, đặc biệt là các công trình khách sạn, biệt thự, nhà nghỉ. Những lợi thế về vị trí nói trên tạo ra tiềm năng về kinh tế cho Tây Hồ phát triển.

Địa chất, địa hình: Địa hình quận Tây Hồ tương đối bằng phẳng, có chiều hướng cao dần từ Nam lên Bắc, có sông Hồng chảy từ Tây Bắc xuống Đông Nam. Nằm giáp với sông Hồng, nên quận Tây Hồ có tuyến đê dài chạy từ chân cầu Thăng Long (tính từ phường Phú Thượng) đến bãi An Dương (tính đến hết phường Yên Phụ) làm cho địa hình, đất đai quận được chia thành hai vùng rõ rệt, đó là khu vực trong đê và khu vực ngoài đê.

Khu vực ngoài đê: đất xây dựng, đất ở có độ cao thay đổi từ 9m đến 14m; đất nông nghiệp có độ cao từ 7m đến 12m; một số nơi có ao, hồ trũng, độ cao chỉ từ 3m đến 7m. Đây là khu vực có địa tầng trên cùng là cát, các lớp á cát và á sét có nền địa chất không ổn định, không thuận lợi cho xây dựng, cần hạn chế xây dựng.

Khu vực trong đê: đất xây dựng có độ cao thay đổi từ 6m đến 12m, đất nông nghiệp có độ cao từ 4m đến 9m; một số nơi có ao, hồ trũng nên độ cao từ 2m đến 7m. Đây là khu vực có địa tầng lớp trên cùng là á sét với chiều dày từ 3m đến 10m, lớp tiếp theo là cát, có nền địa chất ổn định, thuận lợi cho xây dựng nhà cao tầng.

Khí hậu: quận Tây Hồ có chung điều kiện khí hậu của thủ đô Hà Nội là nhiệt đới gió mùa. Một năm có 2 mùa rõ rệt: mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau, gió Đông Bắc là chủ đạo. Nhiệt độ trung bình thấp nhất từ 8°C đến 10°C. Mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, gió Đông Nam là chủ đạo, nhiệt độ trung bình cao nhất là 38°C. Mùa mưa bão rơi vào mùa nóng, từ tháng 7 đến tháng 9. Độ ẩm trung bình trong năm 84,5%, tháng 1 và 2 là những tháng có độ ẩm cao nhất có thể đạt tới 100%. Với đặc điểm khí hậu này, Tây Hồ là nơi thuận lợi cho việc trồng các loại cây nông nghiệp, đặc biệt là trồng các loại hoa, cây cảnh.

Thủy văn: điểm nổi bật nhất của quận Tây Hồ là có diện tích mặt nước khá lớn, Hồ Tây là hồ lớn nhất với diện tích khoảng 530,65 ha, phía Bắc quận có sông Hồng chảy qua với chiều dài khoảng 8 km, có diện tích khoảng 510,54 ha thuộc 4 phường Nhật Tân, Phú Thượng, Tứ Liên, Yên Phụ, sông có chiều rộng từ 800m đến 1200m vào mùa cạn, và từ 2000m đến 2500m vào mùa lũ. Sông Hồng và Hồ Tây đã tác động trực tiếp đến điều kiện tiểu khí hậu ở một khu vực rộng trên diện tích toàn quận. Vào mùa hè, không khí ở các khu vực quanh hồ và ven sông thường mát mẻ hơn các khu khác, khí hậu được điều hoà. Ngoài ra, quận còn có nhiều ao, hồ khác ở khu vực ngoài đê và ở các khu vực khác trong đê như Phú Thượng, Xuân La. Các hồ này đang bị lấp dần để xây dựng nhà ở và cửa hàng. Hàng năm do dòng chảy sông Hồng thay đổi nên vùng đất giáp sông thường bị lở hoặc không ổn định. Vào mùa lũ (tháng 7 - 8) mực nước sông Hồng thường dâng cao từ +10,0m đến +12,0m (cao hơn độ cao nền của quận) và khi đó khu vực đất bãi ngoài đê sông Hồng phần lớn bị ngập nước. Quá trình bồi tụ, xói lở và ngập lụt ở khu vực ngoài đê có ảnh hưởng lớn tới việc sử dụng đất ở khu vực này.

Nước mặt trong khu vực quận rộng lớn, ngoài lợi thế là có khả năng dự trữ một lượng nước lớn cho hoạt động sản xuất và sinh hoạt, đặc biệt là hoạt động sản xuất

nông nghiệp, mà còn tạo ra một phong cảnh đẹp hiếm có tại thủ đô Hà Nội, kết hợp với không khí trong lành, tạo điều kiện cho quận Tây Hồ phát triển du lịch, làm thay đổi các loại hình sử dụng đất theo hướng phục vụ du lịch là chính.

Thổ nhưỡng: quận Tây Hồ bao gồm đất phù sa không được bồi trong đê và đất phù sa được bồi ngoài đê. Đất phù sa không được bồi trong đê có diện tích lớn, phần lớn là trảm tích hiện đại, thành phần cơ giới nhẹ hoặc trung bình, đây là diện tích đất phù sa màu mỡ có tiềm năng trồng nhiều loại cây như lúa nước, các loại rau, màu, cây ăn quả và các loại cây cảnh, hoa. Đất phù sa được bồi ngoài đê có thành phần cơ giới nhẹ, tơi xốp, đất giàu mùn, lân, kali dễ tiêu nước, có tính thấm nước cao, nên vào mùa khô thường bị hạn, chúng được sử dụng để trồng các loại cây ngắn ngày như ngô, đậu, lạc, khoai...

Sinh vật: quận Tây Hồ có diện tích đất nông nghiệp khá lớn (1149,94 ha), có nhiều làng nghề truyền thống trồng hoa, cây cảnh như ở Nghi Tâm, Quảng Bá, Nhật Tâm, những địa danh này đã trở thành nơi tham quan du lịch hiện nay của Hà Nội. Ngoài ra còn có các cây lương thực, thực phẩm như lúa, ngô, hoa màu các loại.

Cảnh quan: Tây Hồ có cảnh quan nổi bật nhất là Hồ Tây với hình dáng vai cày, cùng với nó còn có một số hồ nhỏ khác như hồ Quảng Bá, hồ Tứ Liên tạo thành một quần thể thiên nhiên tạo hoá tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của Hồ Tây, kết hợp với các cảnh quan khác như cảnh quan hoa cây cảnh, cảnh quan biệt thự kiến trúc đô thị, làng văn hoá Việt Nhật, công viên nước Hồ Tây... tạo ra một không gian thoáng dăng, mát mẻ. Ngoài ra, trên địa bàn quận còn có 64 kiến trúc di tích lịch sử văn hoá mang đậm bản sắc văn hoá dân tộc, cũng là những địa điểm thu hút khách. Tất cả các cảnh quan này được đan xen kết hợp với nhau tạo ra cảnh quan đặc thù rất đặc trưng, độc đáo của quận Tây Hồ tại thủ đô Hà Nội, làm cho giá trị đất đai của quận Tây Hồ tăng cao, và đó cũng là nguyên nhân gây biến đổi lớn về sử dụng đất của quận trong cơ chế thị trường hiện nay.

Với vị trí địa lý, các điều kiện tự nhiên nói trên, ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến việc hình thành và quyết định hướng sử dụng đất của quận Tây Hồ. Chúng đóng vai trò như những yếu tố nền hình thành đặc điểm sử dụng đất đai.

2.2' Các điều kiện kinh tế xã hội - những yếu tố chủ yếu tác động mạnh đến sử dụng đất khu vực nghiên cứu

Dân cư và lao động: quận Tây Hồ bao gồm 8 phường với tổng số dân là 92736 người (2000) và mật độ dân số trung bình 3862 người/km². So với các quận nội thành khác, mật độ dân số của quận Tây Hồ có phần thấp hơn do diện tích mặt nước và diện tích đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ khá lớn. Dân cư trong quận phân bố không đều, các phường nội thành cũ có mật độ dân số khá cao như phường Yên Phụ, Bưởi trung bình 12000 người/km², trong khi đó mật độ dân số ở phường Phú Thượng, Tứ Liên, Nhật Tâm, Quảng An chỉ khoảng trên 2000 người/km².

Do ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa trong thời gian qua, dân số quận Tây Hồ hàng năm (từ năm 1995 đến nay) luôn tăng từ 5% đến 8%, trong đó tăng tự nhiên khoảng 1,5%, tăng cơ học từ 4% đến 7%. Đây là vấn đề gây nên những bức xúc về tình hình xã hội cho quản lý và cũng là một trong những nguyên nhân chính gây biến động sử dụng đất trong thời gian qua. Song song với quá trình tăng cơ học về dân số, cơ cấu lao động trong quận cũng có những thay đổi theo chiều hướng lao động nông nghiệp giảm dần và chiếm tỷ lệ thấp trong tổng số người trong độ tuổi lao động (tỷ lệ khoảng 0% trong tổng số lao động). Các phường Yên Phụ, Thụy Khuê, Bưởi không còn lao động nông nghiệp, số người lao động nông nghiệp phân bố rải rác trên các phường còn lại, chiếm nhiều nhất ở phường Phú Thượng.

Đặc điểm các ngành kinh tế trong quận:

Du lịch và dịch vụ: Quận Tây Hồ không những có ưu thế về Hồ Tây - một điểm du lịch lý tưởng, mà còn có một hệ thống trên 60 di tích lịch sử văn hóa nghệ thuật có giá trị, góp phần làm phong phú các hoạt động du lịch ở đây. Để đáp ứng nhu cầu du lịch ngày càng tăng trong nền kinh tế thị trường, các khách sạn, nhà hàng trong quận mọc lên nhanh chóng, đặc biệt trên các trục đường chính của quận như đường Thanh Niên, Nghi Tàm, Yên Phụ, Lạc Long Quân, Thụy Khuê và đặc biệt là khu bán đảo Tây Hồ. Việc xây dựng tùy tiện như vậy đã gây ra nhiều biến động về sử dụng đất trong quận, gây khó khăn cho việc quản lý đất đai.

Ngành nông nghiệp: Tây Hồ trước đây là một huyện ngoại thành mới được chuyển thành quận mới của Hà Nội, nên ngành nông nghiệp ở đây trong những năm qua vẫn phát triển, đặc biệt là ở 5 xã của huyện Từ Liêm cũ. Nhân dân địa phương đa số sản xuất lúa 2 vụ xen lẫn trồng màu như ngô, khoai, đỗ, rau... các hồ, ao trũng thường nuôi cá, trồng sen. Đặc biệt ở phường Nhật Tân, Phú Thượng, Xuân La có nghề trồng hoa, cây cảnh như đào, quất nổi tiếng, là nơi cung cấp cây cảnh cho Hà Nội vào những dịp lễ tết, đây là loại hình canh tác đất nông nghiệp có hiệu quả kinh tế cao hơn trồng các loại cây lương thực, thực phẩm. Do vậy, diện tích trồng cây lương thực, thực phẩm ngày càng giảm, thay vào đó là diện tích trồng hoa cây cảnh ngày càng tăng, đây là nét độc đáo về nông nghiệp của một quận phát triển du lịch.

Vùng đất giáp sông Hồng phía ngoài đê là vùng đất bồi không ổn định có diện tích tương đối lớn (khoảng 171,56 ha), thay đổi hàng năm do dòng chảy sông Hồng và thường bị ngập lụt khi mùa nước lên, dân cư địa phương vẫn trồng hoa màu như ngô, khoai,...

Công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp: ngành công nghiệp của quận Tây Hồ không được phát triển như các khu vực ven đô khác của Hà Nội, ở đây chỉ có một số cơ sở sản xuất với quy mô nhỏ như chế biến thực phẩm, đồ uống,... Trong quận chỉ phát triển một số ngành nghề thủ công truyền thống như làm giấy ở Hồ Khẩu, Yên Thái, Đông Xa, Yên Hoà, Nghĩa Đô, dệt ở Bưởi, Nghi Tàm.

Ảnh hưởng của các chính sách pháp luật về đất đai tới việc sử dụng và quản lý đất đai của quận Tây Hồ: Để quản lý đất đai, Nhà nước ta đã ban hành các luật đất đai (1988, 1993), cùng với các thông tư, chỉ thị của UBND thành phố, quận, đặc biệt năm 1998, Chính phủ đã ra quyết định về quy hoạch tổng thể đến năm 2010 cho thành phố Hà Nội nói chung, quận Tây Hồ nói riêng đã tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai có hiệu quả hơn và cũng nhờ đó phần nào làm ổn định tình hình xây nhà tuý tiện trong thời gian qua trên địa bàn quận.

Như vậy, cùng với sự ưu ái của điều kiện tự nhiên, sự phát triển dân số, kinh tế xã hội trong quận, sự ra đời của các chính sách đã thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hoá, làm biến đổi các loại hình sử dụng đất, chuyển đất nông nghiệp, hồ, ao thành đất ở và đất xây dựng các cơ sở phục vụ dịch vụ du lịch.

3. Đặc điểm sử dụng đất quận Tây Hồ năm 2001

Tổng diện tích đất của quận là 2400,81 ha. Trong đó đất nông nghiệp có khoảng 1179,03 ha, chiếm 49% tổng diện tích đất đai của toàn quận. Phường Xuân La, Phú Thượng, Nhật Tân có diện tích đất nông nghiệp nhiều nhất trong các phường của quận. Đất nông nghiệp bao gồm: đất trồng lúa, đất trồng hoa cây cảnh, đất trồng màu và nuôi thủy sản. Đất trồng cây lương thực chiếm 62%, thực phẩm 4% còn lại là diện tích đất trồng hoa và cây cảnh 34%. Trong đó, loại đất trồng hoa và cây cảnh ngày càng tăng, do được chuyển từ loại đất trồng lúa màu sang.

Đất ở: do đặc điểm tự nhiên của quận, đất ở được phân bố cả ở phần đất nằm trong đê lẫn phần đất nằm ngoài đê sông Hồng, chia làm hai loại: đất ở làng xóm có diện tích chiếm khoảng 11% tổng diện tích toàn quận, tập trung xung quanh Hồ Tây thuộc phường Bưởi, Tứ Liên, Xuân La, Nhật Tân, Phú Thượng. Khu vực này có mật độ xây dựng còn thấp, bao gồm đất thổ cư, thổ canh, ao trũng đường làng ngõ xóm. Đất ở đô thị chiếm khoảng 13% tổng diện tích toàn quận, tập trung ở các phường Bưởi, Thụy Khuê, Yên Phụ và rải rác ở một số khu vực khác, nhưng đa số nằm dọc theo các đường phố như đường Hoàng Hoa Thám, Thụy Khuê, Lạc Long Quân, Yên Phụ.

Đất chuyên dùng bao gồm đất cơ quan, trường đào tạo, công trình công cộng, trường học, nhà trẻ, di tích, công nghiệp kho tàng, an ninh quốc phòng, cây xanh công viên, đất làm nguyên vật liệu xây dựng, khai thác cát, đất nghĩa địa... chiếm gần 26% tổng diện tích đất toàn quận. Đất cơ quan, trường đào tạo được xây dựng rải rác trên các phường, thời gian qua, do công tác quản lý còn lỏng lẻo nên một số cơ quan đơn vị đã tự động chuyển một phần đất trong khuôn viên thành nhà ở. Đất trường học, nhà trẻ được phân bố đều trong quận, một phần đáp ứng nhu cầu của các phường hiện nay. Tuy nhiên, với số dân ngày càng tăng, nhu cầu này sẽ đòi hỏi tăng lên.

Đất chưa sử dụng chiếm tỷ lệ không lớn (1,1%) bao gồm các bãi đất trống, các bãi cát ven sông. Loại đất này đang dần được đưa vào sử dụng.

4. Biến động sử dụng đất của quận Tây Hồ từ năm 1992 đến năm 2001

STT	Loại hình sử dụng đất	Diện tích đất năm 1992		Diện tích đất năm 2001		Biến động diện tích
		ha	%	ha	%	
1	Đất trồng trọt	566,40	23,6	546,42	22,8	- 0,98
2	Đất ao - hồ - đầm	673,30	28,0	632,61	26,3	- 4,69
3	Đất ở	524,65	21,9	570,71	23,8	+ 4,06
4	Đất chuyên dùng	606,26	25,3	623,65	26,0	+ 17,39
5	Đất chưa sử dụng	30,10	1,2	27,42	1,1	- 2,68
	Tổng diện tích tự nhiên	2400,81	100	2400,81	100	00

Qua phân tích tình hình biến động sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2001 trong bảng trên có thể thấy việc sử dụng đất ở quận Tây Hồ có sự chuyển biến mạnh theo xu hướng đô thị hoá (đất nông nghiệp và đất ao hồ giảm, đất ở và đất chuyên dùng tăng).

5. Phần mềm quản lý đất đai cấp quận được áp dụng cho quận Tây Hồ

Để quản lý tốt đất đai của một đơn vị hành chính cấp quận có tính biến động lớn về sử dụng đất và phức tạp như ở quận Tây Hồ trong giai đoạn hiện nay cần phải có một công cụ hiện đại phục vụ cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý đất đai. Với mục đích trên, chúng tôi tiến hành xây dựng phần mềm quản lý đất đai cấp quận.

Trong phần mềm xây dựng, cơ sở dữ liệu hệ thống tin về đất đai của quận được thiết kế như sau: thửa đất bao gồm các trường: mã thửa, số hiệu mảnh bản đồ thửa đất, mã phường, số hiệu thửa, diện tích, địa danh, mã trạng thái, mã loại đất, giá thửa đất; Nhà: Số hiệu bản đồ thửa căn nhà, mã thửa chứa căn nhà, số nhà, địa chỉ, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, loại nhà, kết cấu, tổng số tầng, đặc điểm và diện tích từng tầng, giá nhà; Chủ sử dụng: mã chủ sử dụng, số quản lý, loại chủ sử dụng (cá nhân hay tập thể), họ, tên, giới tính, ngày tháng năm sinh, họ tên chồng (vợ), địa chỉ hộ khẩu, địa chỉ hiện tại, số chứng minh nhân dân, mã phường; Đăng ký sử dụng: mã đăng ký sử dụng, số hiệu bản đồ, mã thửa, mã chủ sử dụng, mã nhà, ngày và số, số vào sổ cấp giấy chứng nhận, số quyết định thành lập, ngày quyết định nội dung, diện tích đất sử dụng chung, diện tích đất sử dụng riêng, số hiệu thửa phụ, diện tích thửa phụ, những điều ràng buộc, thời hạn sử dụng, tài sản khác; Bản đồ: mã tờ bản đồ, mã phường, số hiệu bản đồ, ngày thành lập, số bản đồ gốc, diễn tả nội dung; Đa mục đích sử dụng: mã đăng ký sử dụng, mã mục đích sử dụng, diện tích; Thực hiện nghĩa vụ tài chính: mã đăng ký sử dụng, diện tích có nộp tiền, tổng số tiền nộp, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ; Đăng ký biến động: mã thửa đất, mã nhà, mã biến

động, mã chủ sử dụng trước biến động, ngày biến động, nội dung biến động, ngày nhận giải quyết, nơi nhận giải quyết, ngày nhận thông báo chỉnh lý, người chỉnh lý, số hiệu thửa phụ, diện tích đất đăng ký trước biến động, diện tích nhà trước biến động, mã đăng ký sử dụng nếu có; Lịch sử biến động: mã phường, mã thửa đất trước biến động, mã biến động, số quản lý, họ và tên chủ trước biến động, số chứng minh nhân dân, ngày sinh chủ sử dụng trước biến động, diện tích đất, loại đất trước biến động, mục đích sử dụng đất trước biến động, số nhà trước biến động, mã thửa đất sau biến động, số quản lý, họ, tên, ngày sinh và số chứng minh nhân dân của chủ sử dụng sau biến động, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng, số nhà, diện tích nhà sau biến động, ngày biến động, số hợp đồng, căn cứ pháp lý, nội dung biến động.

Phần mềm được phát triển với công cụ điều khiển bản đồ MapControl, ngôn ngữ lập trình Visual Basic, dữ liệu được quản lý bởi Microsof SQL Server. Giao diện của phần mềm được xây dựng bằng tiếng Việt nên rất thuận lợi cho người sử dụng.

Với phần mềm xây dựng nêu trên, việc truy cập, khai thác các thông tin về hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý đất đai của quận sẽ trở nên rất nhanh chóng và hiệu quả.

6. Kết luận và kiến nghị

Qua phân tích nêu trên, các nhân tố ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến sử dụng và quản lý đất đai quận Tây Hồ ngoài các điều kiện tự nhiên - những nhân tố nền hình thành đặc điểm sử dụng đất mà còn bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các yếu tố kinh tế xã hội, đặc biệt bởi sự thay đổi về cơ chế quản lý của Nhà nước. Các nhân tố trên đã ảnh hưởng lớn tới việc sử dụng và quản lý đất đai ở quận Tây Hồ.

Sự biến động mạnh về diện tích của các loại hình sử dụng đất thể hiện sự đô thị hoá theo chiều hướng chuyển đất nông nghiệp sang đất ở, đất xây dựng và chuyển đất nông nghiệp từ chức năng cung cấp sản phẩm nông nghiệp sang chức năng cung cấp các sản phẩm phục vụ du lịch.

Phần mềm quản lý đất đai cấp quận được phát triển với công cụ điều khiển bản đồ MapControl, ngôn ngữ lập trình Visual Basic, dữ liệu được quản lý bởi Microsof SQL Server, tạo khả năng truy cập, khai thác các thông tin về hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý đất đai của quận sẽ trở nên rất nhanh chóng và hiệu quả.

Để việc sử dụng đất tiến hành theo quy hoạch và quản lý đất đai hiệu quả, Nhà nước nên sớm có quy hoạch chi tiết cho từng khu vực và nên công khai sớm tới quần chúng xã hội, để công chúng biết và thực hiện theo quy hoạch, tránh cho sự khó khăn, tốn kém trong giải quyết hậu quả sau này. Bên cạnh đó, Nhà nước cần phải quản lý chặt chẽ, nghiêm khắc xử lý các trường hợp vi phạm. Vẻ đẹp cảnh quan thiên nhiên của Tây Hồ cần được bảo tồn và quy hoạch để phát triển, xứng đáng là một đô thị hiện đại mang sắc thái du lịch văn hoá của thủ đô Hà Nội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Bình Quyền, Trần Anh Tuấn, Nguyễn Đức Khả, Phạm Quang Tuấn và nnk, *Đánh giá tác động sử dụng đất khu vực Hồ Tây và phụ cận với sự trợ giúp của hệ thống tin đạ*, Dự án "Hướng tới chương trình Quốc gia về bảo tồn và quản lý Đất ngập nước ở Việt Nam", Chính phủ Hà Lan tài trợ, Hà Nội, 2000.
2. Nguyễn Đức Khả, Trần Anh Tuấn, Phạm Quang Tuấn và nnk, Nghiên cứu quá trình đô thị hóa và hiện trạng các loại hình sử dụng đất ở quận Tây Hồ, Hà Nội. *Tạp chí khoa học, ĐHQGHN*, chuyên san *Khoa học tự nhiên*, T.XVI, ĐHQG Hà Nội, 2000.
3. Cục thống kê Hà Nội, *Niên giám thống kê 2000*, NXB Thống kê, Hà Nội, 2000.
4. Microsoft Corp., *Distributed Applications with Microsoft Visual Basic 6.0*, MCSD Framing Kit, 2000.

VNU JOURNAL OF SCIENCE, Nat., Sci., & Tech., T.XIX, N_o4, 2003

LAND USE IN TAYHO DISTRICT: ANALYZING CURRENT STATE AND SUGGESTING A SOFTWARE FOR LAND MANAGEMENT

Nhu Thi Xuan, Dinh Ngoc Dat

Faculty of Geography, College of Science, VNU

The analysis of factors effecting on landuse change shows that the land use and land management of Tay Ho district are influenced directly and indirectly by not only natural conditions, but also so-economical factors and change of management mechanism of government. The urbanization leads to the strong change of types of landuse in the district. It has a tendency to change agricultural land to inhabitation, building land and transform function of produce supply into product for tourist service. District land administration software was developed with Mapcontrol tool, Visual basic programming language, data from Microsoft SQL Server. Which could help to access, exploit cadastral document for land administration at district level rapidly and effectively. In order to management effectively, the government should have detailed plan for each area and announce it to the citizen. By this way, they can comprehend and effectuate following the plan. So that, it is possible to avoid the difficulty latter.