

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



LÊ ĐÌNH HOÀN

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG
NGƯỜI DÂN CỦA THÀNH PHỐ THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

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



LÊ ĐÌNH HOÀN

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG
NGƯỜI DÂN CỦA THÀNH PHỐ THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào.

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

Tác giả luận văn

Lê Đình Hoàn

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể, cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc GS.TS. Nguyễn Thế Đặng là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Lãnh đạo, công chức, viên chức Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hóa, các cơ quan ban ngành khác có liên quan đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Đình Hoàn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn về phát triển đô thị	4
1.1.3. Cơ sở pháp lý	11
1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn về sử dụng đất nông nghiệp	13
1.2.1. Khái niệm về đất và đất nông nghiệp.....	13
1.2.2. Đặc điểm đất nông nghiệp.....	14
1.2.3. Vai trò của đất nông nghiệp	16
1.3. Các vấn đề về phát triển đô thị trên Thế giới và Việt nam	17
1.3.1. Các nghiên cứu và phát triển đô thị trên Thế giới.....	17
1.3.2. Các nghiên cứu và phát triển đô thị ở Việt Nam.....	18
1.3.3. Các nghiên cứu về tình hình phát triển đô thị và đất đai trên Thế giới và Việt Nam	20
1.4. Những nhận xét rút ra từ tổng quan tài liệu	26
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.3. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	27
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	27
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hóa	27
2.2.2. Thực trạng và ảnh hưởng của sự phát triển đô thị thành phố Thanh Hóa đến biến động sử dụng đất nông nghiệp.....	27
2.2.3. Đánh giá sự ảnh hưởng của phát triển đô thị thành phố Thanh Hóa đến đời sống người dân trên địa bàn	27
2.2.4. Định hướng và đề xuất một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ mất đất nông nghiệp.....	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp thu thập thông tin	28
2.3.2. Phương pháp xử lý thông tin.....	30
2.3.3. Phương pháp phân tích và tổng hợp số liệu	30
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	31
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hóa	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	35
3.1.3. Đánh giá tiềm năng phát triển của thành phố Thanh Hoá.....	38
3.2. Thực trạng và ảnh hưởng của sự phát triển thành phố Thanh Hóa đến biến động sử dụng đất nông nghiệp	40
3.2.1. Thực trạng phát triển thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017.....	40
3.2.2. Phát triển đô thị ảnh hưởng đến biến động đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa	42
3.3. Ảnh hưởng của phát triển thành phố Thanh Hóa đến đời sống người dân	55
3.3.1. Ảnh hưởng của phát triển thành phố Thanh Hóa tới đời sống kinh tế các hộ trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp	55
3.3.2. Kế hoạch đầu tư của hộ nông dân trên địa bàn thành phố Thanh Hóa	64

3.3.3. Đánh giá chung tác động của phát triển thành phố Thanh Hóa tới sản xuất nông nghiệp	66
3.4. Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ mất đất nông nghiệp	68
3.4.1. Giải pháp từ phía chính quyền thành phố Thanh Hóa	68
3.4.2. Giải pháp cho các hộ nông dân	71
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	72
1. Kết luận	72
2. Đề nghị	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017.....	41
Bảng 3.2: Tình hình biến động đất đai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017	44
Bảng 3.3: Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017.....	47
Bảng 3.4: Kết quả công tác thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2017	48
Bảng 3.5: Tổng hợp diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp, giai đoạn 2013-2017	54
Bảng 3.6: Một số thông tin cơ bản về các chủ hộ điều tra.....	56
Bảng 3.7: Tình hình biến động đất nông nghiệp của hộ trước và sau thu hồi đất	57
Bảng 3.8: Biến động nghề nghiệp của hộ trước và sau khi thu hồi đất	59
Bảng 3.9: Biến động thu nhập của hộ sau thu hồi đất.....	61
Bảng 3.10: Ý kiến các hộ điều tra về mức độ tác động của sự phát triển thành phố Thanh Hóa trong những năm qua	63
Bảng 3.11: Kế hoạch đầu tư của các hộ điều tra.....	65

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí địa lý thành phố Thanh Hóa	31
Hình 3.2: Biểu đồ biến động diện tích đất nông nghiệp	58
Hình 3.3: Biểu đồ biến động nghề nghiệp của các hộ trước và sau khi thu hồi đất.....	60
Hình 3.4: Kinh tế hộ gia đình sau khi thu hồi đất	62
Hình 3.5: Kế hoạch đầu tư của các hộ điều tra	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Song song với quá trình phát triển của các thành phố là tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, điều này đã trực tiếp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng giảm dần tỷ trọng giá trị nông, lâm, thủy sản trong tổng thu nhập quốc dân trong nước (GDP) và tăng dần tỷ trọng các ngành công nghiệp, xây dựng, dịch vụ trong GDP. Đối với nông nghiệp, cơ cấu nội ngành chuyển dịch theo hướng phát triển các cây trồng, vật nuôi có năng suất, chất lượng, hiệu quả cao hơn. Trong trồng trọt, tỷ trọng hoa màu, cây công nghiệp cây ăn quả ngày càng tăng. Quá trình phát triển của các địa phương, đặc biệt là các đô thị đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp của nhiều địa phương, điều này ít nhiều tác động tới đời sống của người nông dân bị mất đất phục vụ quá trình đô thị hóa của địa phương; việc phát triển thành phố Thanh Hóa cũng không phải là trường hợp ngoại lệ.

Cùng với sự phát triển chung của cả nước, trong những năm qua Đảng bộ và nhân dân thành phố Thanh Hóa luôn phấn đấu xây dựng thành phố theo hướng công nghiệp hóa, đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, phát triển mạng lưới đô thị và điểm dân cư tập trung theo hướng hiện đại. Đến nay, bộ mặt của thành phố đã có nhiều đổi thay và ngày một tươi đẹp hơn. Sau 20 năm xây dựng và phát triển, ngày 01/5/1994 Chính Phủ đã ban hành Nghị định số 37-CP về thành lập thành phố Thanh Hóa trực thuộc tỉnh Thanh Hóa. Thành phố đã được công nhận đô thị loại I trực thuộc tỉnh vào ngày 29 tháng 4 năm 2014 tại quyết định số 636/QĐ- Ttg, nhân dịp kỉ niệm 210 năm đô thị tỉnh lỵ, 20 năm thành lập thành phố. Sự phát triển mạnh mẽ của một thành phố trẻ đã và đang làm cho nguồn tài nguyên đất đai nói chung, đặc biệt là đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thanh Hóa biến động mạnh cả về mục đích, đối tượng sử dụng cũng như ảnh hưởng tới đời sống người dân trên địa bàn.

Hiện nay diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố chiếm 47,27% (6.873,75 ha) tổng diện tích đất tự nhiên, biến động đất đai qua các năm gần đây cụ