

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



**NGUYỄN HOÀNH THANH**

**ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN  
SỬ DỤNG ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP VÀ  
ĐỜI SỐNG CỦA NÔNG DÂN TẠI THÀNH PHỐ  
THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2013 -2018**

**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: GS.TS Đặng Văn Minh**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

**Tác giả**

**Nguyễn Hoàn Thanh**

## 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 **GS.TS Đặng Văn Minh** 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 Thanh Hóa và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, 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.

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

*Thanh Hoá, tháng 05 năm 2019*

**Tác giả**

**Nguyễn Hoàn Thanh**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái niệm đô thị.....	4
1.1.2. Khái niệm đô thị hóa .....	4
1.1.3. Ảnh hưởng của đô thị hóa .....	5
1.2. Đất đô thị và quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình đô thị hóa.....	7
1.2.1. Quan điểm về đất đai đô thị .....	7
1.2.2. Sự cần thiết phải tăng cường vai trò quản lý Nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa .....	11
1.2.3. Cơ sở pháp lý .....	12
1.3. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên Thế giới và một số tỉnh, thành phố trong nước .....	14
1.3.1. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới .....	14
1.3.2. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số thành phố trong quá trình đô thị hóa.....	17
1.4. Thực tiễn đô thị hóa trên Thế giới và ở Việt Nam.....	18
1.4.1. Tình hình đô thị hóa trên Thế giới .....	18
1.4.2. Đô thị hóa ở một số nước trên thế giới .....	21

1.4.3 Tình hình đô thị hóa ở Việt Nam .....	24
1.4.4. Những nghiên cứu về đô thị hóa trên Thế giới và Việt Nam.....	25
<b>CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>27</b>
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
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	27
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	28
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	28
2.4.3. Phương pháp chuyên gia .....	29
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	29
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội .....	31
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.....	36
3.1.4. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội đến sự phát triển và đô thị hóa của thành phố Thanh Hóa .....	38
3.2. Thực trạng của quá trình đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa .....	39
3.2.1. Sự tập trung dân số tại các khu vực .....	39
3.2.2. Sự phát triển kinh tế xã hội .....	40
3.3. Đánh giá tác động của quá trình đô thị hóa đến việc sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2018 .....	48
3.4. Ảnh hưởng của đô thị hóa đến sản xuất, việc làm và đời sống hộ nông dân tại thành phố Thanh Hóa.....	52

3.4.1. Tình hình cơ bản của các hộ điều tra .....	52
3.4.2. Ảnh hưởng của đô thị hóa tới đời sống hộ nông dân.....	57
3.4.3. Đánh giá sự ảnh hưởng của đô thị hóa tới đời sống kinh tế – xã hội của các hộ thông qua các câu hỏi định tính.....	64
3.5. Đánh giá chung tác động của đô thị hóa tới sử dụng đất nông nghiệp và đời sống của người dân và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao đời sống kinh tế hộ, tăng cường vai trò quản lý Nhà nước trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa .....	66
3.5.1. Tác động tích cực .....	67
3.5.2. Tác động tiêu cực .....	67
3.5.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao đời sống kinh tế hộ, tăng cường vai trò quản lý Nhà nước trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa .....	68
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	72
1. Kết luận .....	72
2. Đề nghị .....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	76
<b>PHỤ LỤC</b> .....	29

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thanh Hóa năm 2018 .....	36
Bảng 3.2. Biến động dân số qua các năm .....	40
Bảng 3.3. Tốc độ tăng trưởng kinh tế thành phố Thanh Hóa .....	41
Bảng 3.4. Tổng hợp các dự án triển khai trên địa bàn thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013-2018 .....	47
Bảng 3.5. Tình hình biến động sử dụng đất giai đoạn 2013 - 2018.....	49
Bảng 3.6. Diện tích các loại hình sử dụng đất nông nghiệp TP. Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2018.....	51
Bảng 3.7. Biến động diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2013 - 2018.....	51
Bảng 3.8. Một số thông tin cơ bản về các chủ hộ .....	53
Bảng 3.9. Giá trị bồi thường đất đai của các hộ điều tra giai đoạn 2013-2018...	54
Bảng 3.10. Tác động của đô thị hóa đến nghề nghiệp của các hộ điều tra ....	54
Bảng 3.11. Hình thức hỗ trợ cho người dân khi bị thu hồi đất .....	56
Bảng 3.12. Hình thức sử dụng tiền đền bù của các hộ điều tra tại địa bàn điều tra.....	56
Bảng 3.13. Tình trạng nhà, cơ sở vật chất phục vụ đời sống người dân.....	57
Bảng 3.14. Thay đổi thu nhập của hộ qua quá trình đô thị hóa .....	58
Bảng 3.15: Thu nhập của người dân trước và sau khi bị thu hồi đất.....	59
Bảng 3.16. Tình hình lao động và việc làm trên địa bàn nghiên cứu trước và sau khi thu hồi đất.....	60
Bảng 3.17. Chất lượng y tế tại thành phố Thanh Hóa sau khi thu hồi đất.....	61
Bảng 3.18. Trình độ chuyên môn, văn hoá của người dân trước và sau khi thu hồi đất.....	62
Bảng 3.19. Ý kiến đánh giá của các hộ gia đình về tình hình ô nhiễm môi trường trước và sau khi thu hồi đất .....	63
Bảng 3.20. Ý kiến của các hộ điều tra về mức độ tác động của đô thị hóa ....	65
Bảng 3.21. Ý kiến của các hộ điều tra về kế hoạch trong thời gian tới .....	66

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá và có tầm quan trọng rất lớn đối với đời sống con người và xã hội, là sản phẩm của sự tác động đồng thời của nhiều yếu tố tự nhiên và kinh tế xã hội. Đất là nơi diễn ra các hoạt động sống, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là đối tượng của các mối quan hệ sản xuất trong các lĩnh vực sử dụng đất đai. Nó giữ vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội. Đất đai còn là địa điểm, là nền tảng, là cơ sở cho mọi hoạt động phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Ngày nay, xã hội phát triển, dân số tăng nhanh kéo theo những đòi hỏi ngày càng tăng về lương thực và thực phẩm, chỗ ở cũng như các nhu cầu về văn hóa, xã hội. Con người đã tìm mọi cách để khai thác đất đai nhằm thỏa mãn những nhu cầu ngày càng tăng đó. Các hoạt động ấy đã làm cho diện tích đất nông nghiệp vốn có hạn về diện tích ngày càng bị thu hẹp, đồng thời làm giảm độ màu mỡ và giảm tính bền vững trong sử dụng đất. Ngoài ra, với quá trình đô thị hoá làm cho quỹ đất nông nghiệp ngày càng giảm, trong khi khả năng khai hoang đất mới và các loại đất khác chuyển sang đất nông nghiệp lại rất hạn chế. Do vậy, ảnh hưởng của đô thị hóa đến quỹ đất nông nghiệp là rất lớn, để sử dụng quỹ đất hợp lý theo quan điểm về sinh thái và phát triển bền vững đang trở thành vấn đề mang tính chất toàn cầu, được các nhà khoa học trên thế giới đặc biệt quan tâm. Đối với một nước có nền kinh tế nông nghiệp là chủ yếu như ở Việt Nam, nghiên cứu, đánh giá ảnh hưởng của sự phát triển đô thị, đến sử dụng đất nông nghiệp và đời sống người dân càng trở nên cần thiết hơn bao giờ hết.

Trong những năm gần đây, thành phố Thanh Hóa đang trong quá trình đẩy mạnh thực hiện CNH - HĐH; tốc độ đô thị hóa của thành phố diễn ra khá nhanh, Hoà theo xu thế đó, tốc độ phát triển đô thị đã và đang ảnh hưởng mạnh mẽ tới quá trình sử dụng đất nông nghiệp. Quá trình phát triển đô thị đã làm cho diện tích đất nông nghiệp tại thành phố Thanh Hóa 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.

Có thể nói, đô thị hóa chính là con đường dẫn tới các mục tiêu về tăng trưởng kinh tế, nâng cao đời sống người dân. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, đô thị hóa cũng phát sinh nhiều vấn đề cần giải quyết như vấn đề sử dụng đất, lao động và việc làm của người dân. Điều gì sẽ xảy ra khi diện tích đất đai có hạn mà dân số vẫn không ngừng tăng lên cũng như quỹ đất phục vụ cho quá trình đô thị hóa ngày một cao? Vì vậy, vấn đề nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường quản lý Nhà nước về đất đai nhằm hướng tới mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội nhưng phải đi đôi với phát triển bền vững của nước ta trong đó có thanh Hóa là vấn đề mang tính cấp thiết hiện nay. Với sự hướng dẫn trực tiếp của GS.TS Đặng Văn Minh tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá ảnh hưởng của đô thị hóa đến sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và đời sống của nông dân thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013 -2018”***.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

- Nghiên cứu thực trạng của quá trình đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa giai đoạn 2013-2018.

- Đánh giá được ảnh hưởng của đô thị hóa đến sử dụng đất nông nghiệp và đời sống của người nông dân.

- Đề xuất các giải pháp nâng cao đời sống kinh tế hộ nông dân, tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về đất đai trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa.

### **3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

#### **3.1. Ý nghĩa khoa học**

- Vận dụng và làm sáng tỏ những quy định của pháp luật hiện hành trong việc thực hiện đô thị hóa đến sử dụng đất nông nghiệp và đời sống của người dân.

- Đề xuất bổ sung và hoàn thiện những quy định, văn bản pháp luật cho phù hợp trong việc thực hiện đô thị hóa .

#### **3.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Thực hiện tốt Luật Đất đai và công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đặc biệt là việc thực hiện đô thị hóa theo đúng các qui định của pháp luật Đất đai, khắc phục tình trạng tùy tiện trong việc thực hiện đô thị hóa đến sử dụng đất nông nghiệp; phát huy tối đa tiềm năng, nguồn lực về đất, góp phần vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Thanh Hóa.