

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



NGUYỄN VĂN SƠN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG
NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NÔNG CỐNG,
TỈNH THANH HÓA GIAI ĐOẠN 2013 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

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



NGUYỄN VĂN SƠN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG
NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NÔNG CỐNG,
TỈNH 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 - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là kết quả nghiên cứu của riêng tôi. Tất cả các số liệu trong luận văn là hoàn toàn trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Sơn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn tốt nghiệp này, ngoài sự cố gắng, nỗ lực của bản thân, tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Lãnh đạo Phòng đào tạo, Khoa Quản lý tài nguyên, đã tận tình truyền đạt những kiến thức quý báu và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt thời gian học tập và thực hiện luận văn tốt nghiệp.

Đặc biệt, tôi xin chân thành cảm ơn thầy **GS.TS. Nguyễn Thế Đặng** người hướng dẫn khoa học tận tình, chu đáo và đã giúp đỡ rất nhiều để tôi có thể hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn các cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa và nhân dân trong vùng nghiên cứu của luận văn đã giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập số liệu để thực hiện luận văn tốt nghiệp này.

Tôi xin cảm ơn cơ quan, đồng nghiệp, gia đình và bạn bè đã động viên, giúp đỡ để tôi hoàn thành tốt luận văn tốt nghiệp.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Sơn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Khái niệm về chuyển mục đích sử dụng đất	4
1.1.2. Mục đích của chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.....	4
1.1.3. Vai trò của chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong quá trình đô thị hoá và phát triển kinh tế - xã hội	4
1.1.4. Các đối tượng nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.....	5
1.1.5. Các hình thức chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp	5
1.1.6. Cơ sở pháp lý	5
1.2. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới và ở Việt Nam	6
1.2.1. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới.....	6
1.2.2. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam.....	9
1.2.3. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất huyện Nông Công.....	14
1.3. Một số kết quả nghiên cứu về chuyển mục đích sử dụng đất	16
1.4. Những nhận xét rút ra từ tổng quan tài liệu	23

Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. Địa điểm, thời gian và đối tượng nghiên cứu	24
2.1.1. Địa điểm	24
2.1.2. Thời gian	24
2.1.3. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.2. Nội dung nghiên cứu	24
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Nông Cống	24
2.2.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	24
2.2.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	24
2.2.4. Định hướng và đề xuất một số giải pháp sử dụng đất trong thời gian tới.....	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp chuyên gia, chuyên khảo.....	25
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	25
2.3.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	25
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	27
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Nông Cống	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Nông Cống.....	33
3.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	34
3.2.1. Sự biến động đất đai trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017.....	34
3.2.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Cống, giai đoạn 2013 - 2017	41

3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Công giai đoạn 2013 - 2017	48
3.3.1. Yếu tố gia tăng dân số.....	48
3.3.2. Yếu tố đô thị hóa.....	49
3.3.3. Yếu tố người sử dụng đất.....	50
3.4. Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ nông nghiệp khi bị chuyển mục đích sử dụng đất.....	56
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	65
1. Kết luận	65
2. Đề nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	67
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Kí tự viết tắt	Chữ viết tắt
1.	BDS	Bất động sản
2.	CNH - HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
3.	ĐNN	Đất nông nghiệp
4.	ĐTH	Đô thị hóa
5.	KCN	Khu công nghiệp
6.	MĐSD	Mục đích sử dụng
7.	QLNN	Quản lý nhà nước
8.	SDĐ	Sử dụng đất
9.	SHNN	Sở hữu nhà nước
10.	SHTN	Sở hữu tư nhân
11.	UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm 31/12/2017 huyện Nông Cống	34
Bảng 3.2.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của huyện Nông Cống	35
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của huyện Nông Cống	36
Bảng 3.4.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 của huyện Nông Cống	38
Bảng 3.5.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2016 của huyện Nông Cống	39
Bảng 3.6.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 của huyện Nông Cống	40
Bảng 3.7.	Tình hình biến động sử dụng đất của huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	42
Bảng 3.8.	Biến động cơ cấu sử dụng đất so với diện tích tự nhiên của huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	44
Bảng 3.9.	Tình hình biến động đất đai của huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2015	45
Bảng 3.10.	Tình hình biến động đất đai của huyện Nông Cống giai đoạn 2015 - 2017	47
Bảng 3.11.	Cơ cấu dân số của huyện Nông Cống, giai đoạn 2013 - 2017	48
Bảng 3.12.	Kết quả công tác thu hồi đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nông Cống (2013 - 2017)	49
Bảng 3.13.	Tình hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	50
Bảng 3.14.	Tình hình xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Cống, giai đoạn 2013 - 2017	51
Bảng 3.15.	Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Cống giai đoạn 2013 - 2017	52
Bảng 3.16.	Ý kiến các hộ điều tra về mức độ tác động của chuyển mục đích	54
Bảng 3.17.	Ý kiến của các hộ điều tra về kế hoạch trong tương lai	56

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một trong những tài nguyên vô cùng quý giá của con người, điều kiện sống cho động vật, thực vật và con người trên trái đất. Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Đất đai là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc, các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi và các công trình thủy lợi khác.

Luật đất đai 1993 của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: *“Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là đại bản phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao nhiêu công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay !”*.

Thực tế cho thấy trong quá trình phát triển xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh vật chất - văn minh tinh thần, các thành tựu kỹ thuật vật chất - văn hoá khoa học đều được xây dựng trên nền tảng cơ bản - sử dụng đất. Trong quá trình phát triển của mỗi quốc gia, đô thị hóa luôn là động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, phát triển xã hội, là một quá trình tất yếu của bất kỳ quốc gia nào, trong đó có Việt Nam.

Chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai là một tất yếu khách quan trong quá trình thực hiện công nghiệp hoá, đô thị hoá. Trong quá trình công nghiệp hoá, nước ta từ một nền kinh tế nông nghiệp lạc hậu chuyển thành một nước có công nghiệp hiện đại, nông nghiệp hiện đại, dịch vụ văn minh. Cơ cấu các ngành sản xuất, dịch vụ thay đổi rất cơ bản; trong bản thân ngành nông nghiệp cũng có những thay đổi quan trọng: Cơ cấu các chuyên ngành cũng chuyển hướng gắn bó chặt chẽ với hướng phát triển của công nghiệp hiện đại, dịch vụ văn minh; của sự phát triển của các trung tâm đô thị lớn. Do đó, cơ cấu nhu cầu đất đai thay đổi: đất đai, trước đây, dùng để trồng trọt cây lương thực, hoa màu, thì nay, phải chuyển sang thành đất