

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN**

TS. LƯƠNG VĂN HINH - TS. NHUYỄN NGỌC NÔNG - ThS. NHUYỄN ĐÌNH THI
Chủ biên: TS. LƯƠNG VĂN HINH

Giáo trình
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI
(Giáo trình dùng cho hệ Đại học)

NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP

HÀ NỘI - 2003

LỜI NÓI ĐẦU

Quy hoạch sử dụng đất đai là môn học liên quan đến kiến thức thuộc nhiều lĩnh vực, như: kinh tế, xã hội, nhân văn, địa lý, tự nhiên, kỹ thuật... Cốt lõi của vấn đề quy hoạch sử dụng đất đai là “Tổ chức không gian “ của một vùng lãnh thổ, đơn vị hành chính (quốc gia, tỉnh, huyện, xã) hợp lý, nhằm phát huy tối đa mọi tiềm năng, nguồn lực để nền kinh tế- xã hội phát triển bền vững và đạt hiệu quả cao.

Giáo trình môn học “Quy hoạch sử dụng đất đai” dùng làm tài liệu giảng dạy cho giáo viên và học tập cho sinh viên ngành Quản lý đất đai của trường Đại học Nông lâm, sách cũng có thể làm tài liệu nghiên cứu tham khảo và phục vụ cho bạn đọc thuộc các ngành khác có quan tâm đến lĩnh vực quản lý đất đai.

Toàn bộ giáo trình môn học “Quy hoạch sử dụng đất đai “ được chia làm 3 chương. Chịu trách nhiệm biên soạn như sau:

- Chương 1: Cơ sở lý luận - khoa học của quy hoạch sử dụng đất đai do PGS.TS.

Lương Văn Hinh.

- Chương 2: Quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh, cấp huyện - TS. Nguyễn Ngọc Nông.

- Chương 3: Quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã - Thạc sĩ. Nguyễn Đình Thi.

Trong quá trình biên soạn, mặc dù chúng tôi đã cố gắng, nhưng đây là môn học mà cả về lý luận và thực tiễn nên cuốn sách không thể tránh khỏi những thiếu sót nhất định.

Chúng tôi rất mong bạn đọc đóng góp ý kiến để giáo trình môn học ngày một hoàn thiện hơn.

Xin chân thành cảm ơn !

Tập thể tác giả

Chương 1
CƠ SỞ LÝ LUẬN - KHOA HỌC CỦA
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. VAI TRÒ VÀ Ý NGHĨA CỦA ĐẤT ĐAI TRONG SẢN XUẤT VẬT CHẤT VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1.1 Tình hình sử dụng đất đai ở nước ta

Đất đai là tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt và là thành phần quan trọng của môi trường sống. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Việt Nam có tổng diện tích tự nhiên là 32.924.061 ha và đang được sử dụng như sau:

| | |
|--------------------|---------------|
| - Đất nông nghiệp | 9.345.346 ha |
| - Đất lâm nghiệp | 11.575.429 ha |
| - Đất chuyên dùng | 1.532.843 ha |
| - Đất ở | 443.178 ha |
| - Đất chưa sử dụng | 10.027.265 ha |

Diện tích tự nhiên nước ta có quy mô trung bình, xếp thứ 59 trong tổng số 200 nước của thế giới, nhưng với dân số đông (80 triệu người - thời điểm 10/10/2002) đứng hàng thứ 13 trên thế giới, xếp vào loại “*đất chật người đông*”. Bình quân diện tích tự nhiên trên đầu người rất thấp, chỉ bằng 1/7 mức bình quân của thế giới. Theo thống kê, bình quân đầu người của thế giới là 3,0 ha; Úc là 52,4 ha; Canada là 41,2 ha; Trung Quốc là 0,8 ha và Việt Nam là 0,43 ha/người.

Đất đai có những tính chất đặc trưng, là nguồn tài nguyên có giới hạn về số lượng; có vị trí cố định trong không gian, không thể di chuyển được theo ý muốn của con người; là tư liệu sản xuất không gì thay thế được, đặc biệt là ngành nông nghiệp. Đất đai là loại tài nguyên không tái tạo và nằm trong nhóm tài nguyên hạn chế của Việt Nam. Bình quân đất nông nghiệp trên đầu người chỉ có 1074 m², với 80% làm nông nghiệp do đó bình quân đất nông nghiệp trên 1 lao động chỉ đạt 2446 m². Thực hiện quy định của Luật đất đai năm (1993, 1998, 2001) đến nay đã có 54/61 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trên 300 huyện và khoảng 5000 xã, phường đã lập quy hoạch sử dụng đất.

Hiện nay nước ta vẫn đang thuộc nhóm những nước có nền kinh tế kém phát triển, vì vậy đặc điểm hạn chế của đất đai càng thể hiện rõ và đòi hỏi việc sử dụng đất đai phải dựa trên những cơ sở lý luận khoa học vững chắc.

Sử dụng đất đai một cách khoa học, hợp lý là nhiệm vụ mang tính cấp bách và lâu dài của nước ta. Trong thực tế, một thời gian dài việc sử dụng đất đai hợp lý chủ yếu hướng vào đất nông nghiệp và từng thời kỳ được thực hiện một cách phiến diện. Có thời kỳ chủ yếu hướng vào việc mở rộng đất canh tác, với mục tiêu tự túc lương thực theo lãnh thổ hành chính bằng mọi giá, đôi khi trọng tâm lại hướng vào đổi mới cơ cấu diện tích gieo trồng với mục tiêu hiệu quả kinh tế... Việc sử dụng đất đai hợp lý là vấn đề phức tạp, nó chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố quan trọng khác nhau, về thực chất đây là vấn đề kinh tế liên quan đến toàn bộ nền kinh tế quốc dân. Nhiệm vụ đặt ra là sử dụng tối đa quỹ đất quốc gia để phục vụ phát triển nền kinh tế quốc dân và xã hội, dựa trên nguyên tắc ưu tiên đất đai cho sản xuất nông nghiệp.

1.2. Đất đai - “Tư liệu sản xuất đặc biệt”

Trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho hoạt động sản xuất và đời sống của con người, đất với lớp phủ thổ nhưỡng và mặt bằng lãnh thổ (bao gồm các tài nguyên trên mặt đất, trong lòng đất và mặt nước) là điều kiện đầu tiên.

Nói về tầm quan trọng của đất, Các Mác viết: “Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể”. Nói về vai trò của đất với sản xuất, Mác khẳng định “Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ. Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ”.

Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người. Đất được tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên. Cần nhận thấy rằng, đất đai ở hai thể khác nhau:

- Nếu đất tách rời sản xuất (tách rời con người) thì đất tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên (trời sinh ra đất) cứ thế tồn tại và biến đổi. Như vậy, đất không phải là tư liệu sản xuất.

- Nếu đất gắn liền với sản xuất, nghĩa là gắn với con người, gắn với lao động thì đất được coi là tư liệu Đất chỉ khi tham gia vào quá trình lao động, khi kết hợp với lao động sống và lao động quá khứ thì đất mới trở thành một tư liệu sản xuất.

Không phụ thuộc vào hình thái kinh tế - xã hội, để thực hiện quá trình lao động, cần phải có đủ 3 yếu tố:

+ Hoạt động hữu ích: chính là lao động hay con người có khả năng sản xuất, có kỹ năng lao động và biết sử dụng công cụ, phương tiện lao động để sản xuất ra của cải vật chất.

+ Đối tượng lao động: là đối tượng để lao động tác động lên trong quá trình lao động.

+ Tư liệu lao động: là công cụ hay phương tiện lao động được lao động sử dụng để tác động lên đối tượng lao động.

Như vậy, quá trình lao động chỉ có thể bắt đầu và hoàn thiện được khi có con người và điều kiện vật chất (bao gồm cả đối tượng lao động và công cụ lao động hay phương tiện lao động).

Đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người, vừa là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động, như: xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, làm đất...) vừa là phương tiện lao động (mặt bằng cho sản xuất, dùng để gieo trồng, nuôi gia súc...), vì vậy đất đai là “*Tư liệu sản xuất*”. Tuy nhiên, cần lưu ý các tính chất “*đặc biệt*” của loại tư liệu sản xuất là đất so với các tư liệu sản xuất khác như sau:

1) *Đặc điểm tạo thành*: Đất đai xuất hiện, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người; là sản phẩm của tự nhiên, có trước lao động, là điều kiện tự nhiên của lao động. Chỉ khi tham gia vào hoạt động sản xuất của xã hội, dưới tác động của lao động đất đai mới trở thành tư liệu sản xuất.

2) *Tính hạn chế về số lượng*: Đất đai là tài nguyên hạn chế về số lượng, diện tích đất (số lượng) bị giới hạn bởi ranh giới đất liền trên mặt địa cầu. Các tư liệu sản xuất khác có thể tăng về số lượng, chế tạo lại tùy theo nhu cầu của xã hội.

3) *Tính không đồng nhất*: Đất đai không đồng nhất về chất lượng, hàm lượng chất dinh dưỡng, các tính chất lý, hoá. Các tư liệu sản xuất khác có thể đồng nhất về chất lượng, quy cách, tiêu chuẩn (mang tính tương đối do quy trình công nghệ quy định).

4) *Tính không thay thế*: Đất không thể thay thế bằng tư liệu sản xuất khác, những thay thế do áp dụng KHCN có tính chất nhân tạo chỉ mang tính tức thời, không ổn định như tính vốn có của đất. Các tư liệu sản xuất khác, tùy thuộc vào mức độ phát triển của lực lượng sản xuất có thể được thay thế bằng tư liệu sản xuất khác hoàn thiện hơn, có hiệu quả kinh tế hơn.

5) *Tính cố định vị trí*: Đất đai hoàn toàn cố định vị trí trong sử dụng (khi sử dụng không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác). Các tư liệu sản xuất khác được sử dụng ở mọi chỗ, mọi nơi, có thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác tùy theo sự cần thiết.

6) *Tính vĩnh cửu*: Đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh cửu (không phụ thuộc vào tác động của thời gian). Nếu biết sử dụng hợp lý, đặc biệt là trong sản xuất nông - lâm nghiệp, đất sẽ không bị hư hỏng, ngược lại có thể tăng tính chất sản xuất (độ phì nhiêu) cũng như hiệu quả sử dụng đất. Khả năng tăng tính chất sản xuất của đất tùy thuộc vào phương thức sử dụng (tính chất có giá trị đặc biệt), không tư liệu sản xuất nào có được. Các tư liệu sản xuất khác đều bị hư hỏng dần, hiệu ích sử dụng giảm và cuối cùng bị loại khỏi quá trình sản xuất.

Có thể nói rằng: Đất không thể là đối tượng của từng cá thể. Đất mà chúng ta đang sử dụng, tự coi là của mình, không chỉ thuộc về chúng ta. Đất là điều kiện vật

chất cần thiết để tồn tại và tái sản xuất cho các thế hệ liên nhau của loài người. Vì vậy, trong sử dụng cần làm cho đất tốt hơn cho các thế hệ sau.

1.3. Vai trò, ý nghĩa của đất đai trong sản xuất và phát triển kinh tế - xã hội

1.3.1. Khái niệm đất đai

Đất đai là khoảng không gian có giới hạn, theo chiều thẳng đứng, gồm: khí hậu của bầu khí quyển, lớp phủ thổ nhưỡng, thảm thực vật, động vật, diện tích mặt nước, tài nguyên nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất; theo chiều nằm ngang, trên mặt đất là sự kết hợp giữa thổ nhưỡng, địa hình, thủy văn, thảm thực vật cùng với các thành phần khác, nó tác động giữ vai trò quan trọng và có ý nghĩa to lớn đối với hoạt động sản xuất cũng như cuộc sống của xã hội loài người.

Các chức năng (công năng) của đất đai đối với hoạt động sản xuất và sinh tồn của xã hội loài người được thể hiện qua các mặt sau: sản xuất, môi trường sống, cân bằng sinh thái, tàng trữ và cung cấp nguồn nước, dự trữ (nguyên liệu và khoáng sản trong lòng đất), không gian sự sống, bảo tồn, bảo tàng sự sống, vật mang sự sống, phân dị lãnh thổ.

Luật đất đai năm 1993 cũng đã khẳng định đất đai:

- Là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá.
- Là tư liệu sản xuất đặc biệt.
- Là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống.
- Là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Thực vậy, trong các điều kiện vật chất cần thiết, đất đai giữ vị trí và có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện đầu tiên, là cơ sở cần thiết của mọi quá trình sản xuất; là nơi tìm ra công cụ lao động, nguyên liệu lao động và là nơi sinh tồn của xã hội loài người.

1.3.2. Vai trò và ý nghĩa

Đất đai là khoảng không gian lãnh thổ cần thiết (điều kiện chung) đối với mọi quá trình sản xuất trong các ngành kinh tế quốc dân và hoạt động của con người. Nếu hoạt động được. Nói khác đi - không có đất sẽ không có sản xuất, cũng như không có sự tồn tại của chính con người.

Vai trò của đất đai với từng ngành rất khác nhau:

a) Trong các ngành phi nông nghiệp

Đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (các khoáng sản). Quá trình

sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm, độ phì nhiêu của đất, chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên có sẵn trong đất.

b) Trong các ngành nông lâm nghiệp

Đất đai là yếu tố tích cực của quá trình sản xuất, là điều kiện vật chất, đồng thời là đối tượng lao động (luôn chịu tác động trong quá trình sản xuất, như: cày, bừa, xới xáo) và công cụ lao động hay phương tiện lao động (sử dụng để trồng trọt, chăn nuôi...). Quá trình sản xuất nông - lâm nghiệp luôn liên quan chặt chẽ với độ phì nhiêu và quá trình sim học tự nhiên của đất.

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 khoa học công nghệ đều được xây dựng trên nền tảng cơ bản - sử dụng đất.

Phương thức và mục tiêu sử dụng đất rất đa dạng, có thể chia theo 3 nhóm mục đích sau đây:

- Lấy tư liệu sản xuất và tư liệu sinh hoạt từ đất đai để thoả mãn nhu cầu sinh tồn và phát triển.
- Dùng đất đai để làm cơ sở sản xuất và môi trường hoạt động.
- Đất cung cấp không gian môi trường cảnh quan mỹ học cho việc hưởng thụ tinh thần.

Trong giai đoạn đầu phát triển kinh tế - xã hội, khi mức sống của con người còn thấp, công năng chủ yếu của đất đai là tập trung vào sản xuất vật chất, đặc biệt trong sản xuất nông nghiệp. Thời kỳ cuộc sống xã hội phát triển ở mức cao, công năng của đất đai từng bước được mở rộng, sử dụng đất đai cũng phức tạp hơn, nó vừa là căn cứ của khu vực 1, vừa là không gian và địa bàn của khu vực 2. Điều đó có nghĩa, đất đai đã cung cấp cho con người tư liệu vật chất để sinh tồn và phát triển, cũng như cung cấp điều kiện cần thiết về hưởng thụ và đáp ứng nhu cầu cho cuộc sống của nhân loại. Mục đích sử dụng đất nêu trên được biểu lộ càng rõ nét trong các khu vực kinh tế phát triển.

Kinh tế - xã hội phát triển mạnh, cùng với sự bùng nổ dân số đã làm cho mối quan hệ giữa người và đất ngày càng căng thẳng, những sai lầm liên tục của con người trong quá trình sử dụng đất (có ý thức hoặc vô ý thức) dẫn đến huỷ hoại môi trường đất, một số công năng nào đó của đất đai bị yếu đi, vấn đề sử dụng đất đai càng trở nên quan trọng và mang tính toàn cầu. Với sự phát triển không ngừng của sức sản xuất, công năng của đất đai cần được nâng cao theo hướng đa dạng, nhiều mức độ, để truyền lại lâu dài cho các thế hệ sau.

1.4. Những yếu tố ảnh hưởng tới việc sử dụng đất và xu thế phát triển

Sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp nhằm điều hoà mối quan hệ người - đất trong tổ hợp với các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác và môi trường. Căn cứ vào quy

luật phát triển của kinh tế xã hội với yêu cầu không ngừng ổn định và bền vững điều kiện môi trường sinh thái đã đề xuất, quyết định phương hướng chung và mục tiêu sử dụng hợp lý nhất tài nguyên đất đai, phát huy tối đa công dụng của đất đai nhằm đạt tới hiệu ích sinh thái, kinh tế và xã hội cao nhất. Vì vậy, sử dụng đất thuộc phạm trù hoạt động kinh tế của nhân loại. Trong mỗi phương thức sản xuất xã hội nhất định, việc sử dụng đất theo yêu cầu của sản xuất và đời sống cần căn cứ vào thuộc tính tự nhiên của đất đai. Với vai trò là nhân tố của sức sản xuất, các nhiệm vụ và nội dung sử dụng đất đai được thể hiện như sau:

- Sử dụng đất đai hợp lý về không gian, hình thành hiệu quả kinh tế không gian sử dụng đất.

- Phân phối hợp lý cơ cấu đất đai trên diện tích đất đai được sử dụng, hình thành cơ cấu kinh tế sử dụng đất.

- Quy mô sử dụng đất cần có sự tập trung thích hợp, hình thành quy mô kinh tế sử dụng đất.

- Giữ mật độ sử dụng đất đai thích hợp, hình thành việc sử dụng đất một cách kinh tế, tập trung thâm canh.

1. 4.1. Những yếu tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất

Phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng đất... một mặt bị chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên, mặt khác bị kiểm chế bởi các điều kiện, quy luật kinh tế - xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Vì vậy, khái quát những điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất theo 3 nội dung sau:

1.4.1. Yếu tố điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên có nhiều yếu tố, như: nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí, khoáng sản dưới lòng đất... Trong các yếu tố đó điều kiện khí hậu là yếu tố hạn chế hàng đầu của việc sử dụng đất đai, sau đó là điều kiện đất đai (chủ yếu là địa hình và thổ nhưỡng) và các nhân tố khác.

- Điều kiện khí hậu: Những yếu tố khí hậu ảnh hưởng rất lớn, trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp và điều kiện sinh hoạt của con người. Tổng tích ôn nhiều ít, nhiệt độ cao thấp, sự sai khác nhiệt độ về thời gian và không gian, biên độ tối cao và tối thấp giữa ngày và đêm,... trực tiếp ảnh hưởng đến sự phân bố, sinh trưởng, phát dục và tác dụng quang hợp của cây trồng. Chế độ nước vừa là điều kiện quan trọng để cây trồng vận chuyển dinh dưỡng, vừa là vật chất giúp cho sinh vật sinh trưởng và phát triển. Lượng mưa nhiều hay ít, bốc hơi mạnh hay yếu có ý nghĩa quan trọng trong việc giữ nhiệt độ và ẩm độ của đất, cũng như khả năng đảm bảo cung cấp nước cho các cây, con sinh trưởng, phát triển.

- Điều kiện đất đai: Sự khác nhau giữa địa hình, địa mạo, độ cao so với mặt biển, độ dốc và hướng dốc, mức độ xói mòn... thường dẫn đến đất đai và khí hậu khác nhau,

từ đó ảnh hưởng đến sản xuất và phân bố các ngành nông, lâm nghiệp, hình thành sự phân dị theo chiều thẳng đứng đối với nông nghiệp. Địa hình và độ dốc ảnh hưởng đến phương thức sử dụng đất nông nghiệp, là căn cứ cho việc chọn cơ cấu cây trồng, xây dựng đồng ruộng, thủy lợi và canh tác, cũng như việc cơ giới hoá.

Đối với đất phi nông nghiệp, địa hình phức tạp sẽ ảnh hưởng tới việc thi công và chất lượng công trình cũng như ích lợi về kinh tế - xã hội mà khu đất đó mang lại. Điều kiện thổ nhưỡng quyết định rất lớn đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Độ phì của đất là tiêu chí quan trọng quyết định sản lượng cao hay thấp. Độ dày tầng đất và tính chất đất có ảnh hưởng lớn đối với sinh trưởng của cây trồng.

Mỗi vùng địa lý khác nhau có sự khác biệt về điều kiện ánh sáng, nhiệt độ, nguồn nước và các điều kiện tự nhiên khác. Những yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn đến khả năng, công dụng và hiệu quả sử dụng đất đai. Điều kiện khí hậu kết hợp với điều kiện thổ nhưỡng là yếu tố tự nhiên trội đối với sản xuất, đặc biệt là đối với sản xuất nông nghiệp, nó tác động mạnh mẽ đến quá trình sản xuất và ảnh hưởng đến hiệu quả lao động cao hay thấp. Vì vậy, trong thực tiễn sử dụng đất đai cần tuân theo quy luật tự nhiên, tận dụng các lợi thế đó nhằm đạt hiệu ích cao nhất về xã hội, môi trường và kinh tế. Tình trạng phổ biến hiện nay là việc sử dụng đất đai ở nhiều địa phương chưa hợp lý, đặc biệt trong công cuộc đổi mới, một số địa phương đã sử dụng đất nông nghiệp để phát triển, mở rộng các khu công nghiệp, khu kinh tế, xây dựng và phát triển đô thị một cách tràn lan, thiếu tính toán, nhiều nơi quy hoạch rồi để đấy không sử dụng, gây lãng phí đất canh tác, phá hoại môi trường...

1.4.1.2. Yếu tố kinh tế xã hội

Yếu tố kinh tế xã hội bao gồm các yếu tố, như: chế độ xã hội, dân số và lao động, thông tin và quản lý, sức sản xuất và trình độ phát triển của kinh tế hàng hoá, cơ cấu kinh tế và phân bố sản xuất, các điều kiện về công nghiệp, nông nghiệp, thương nghiệp, giao thông, vận tải, sự phát triển của khoa học kỹ thuật và công nghệ, trình độ quản lý, sử dụng lao động, điều kiện và trang thiết bị vật chất cho công tác phát triển nguồn nhân lực, đưa KHKT vào sản xuất...

Yếu tố kinh tế - xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai.

Phương thức sử dụng đất được quyết định bởi yêu cầu của xã hội và mục tiêu kinh tế trong từng thời kỳ nhất định. Điều kiện tự nhiên của đất đai cho phép xác định khả năng thích ứng về phương thức sử dụng đất. Việc sử dụng đất như thế nào, được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế xã hội, kỹ thuật hiện có; quyết định bởi tính hợp lý, tính khả thi về kinh tế kỹ thuật và mức độ đáp ứng của chúng..., quyết định bởi nhu cầu thị trường.

Trong một vùng hoặc trên phạm vi cả nước, điều kiện vật chất tự nhiên của đất đai thường có sự khác biệt không quá lớn, về cơ bản là giống nhau. Nhưng với điều

kiện kinh tế - xã hội khác nhau dẫn đến tình trạng có vùng đất đai được khai thác sử dụng triệt để từ lâu đời và đem lại những hiệu quả kinh tế - xã hội rất cao; có nơi bỏ hoang hoá hoặc khai thác với hiệu quả rất thấp... Có thể nhận thấy, điều kiện tự nhiên của đất đai chỉ là tồn tại khách quan, việc khai thác và sử dụng đất đai được quyết định do yếu tố con người.

Cho dù điều kiện thiên nhiên có lợi thế, nhưng các điều kiện kinh tế - xã hội, kỹ thuật không tương ứng thì tiềm năng tài nguyên khó có thể trở thành sức sản xuất thực, cũng như chuyển hóa thành ưu thế kinh tế. Ngược lại, khi điều kiện kinh tế kỹ thuật được ứng dụng vào khai thác và sử dụng đất sẽ phát huy tiềm lực sản xuất của đất mạnh mẽ, đồng thời góp phần cải tạo điều kiện môi trường tự nhiên, biến điều kiện tự nhiên từ bất lợi thành điều kiện có lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.

Chế độ sở hữu tư liệu sản xuất và chế độ kinh tế - xã hội khác nhau đã tác động đến việc quản lý của xã hội về sử dụng đất đai, không chế phương thức và hiệu quả sử dụng đất. Trình độ phát triển xã hội và kinh tế khác nhau dẫn đến trình độ sử dụng đất khác nhau. Nền kinh tế và các ngành càng phát triển, yêu cầu về đất đai sẽ càng lớn, lực lượng vật chất dành cho việc sử dụng đất càng được tăng cường, năng lực sử dụng đất của con người sẽ nâng cao.

Ảnh hưởng của điều kiện kinh tế đến việc sử dụng đất được đánh giá bằng hiệu quả sử dụng đất. Thực trạng sử dụng đất liên quan tới lợi ích kinh tế của người sở hữu, sử dụng và kinh doanh đất đai. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đất được dùng cho xây dựng cơ sở hạ tầng đều dựa trên nguyên tắc hạch toán kinh tế, thông qua việc tính toán hiệu quả kinh doanh sản xuất. Tuy nhiên, nếu có chính sách ưu đãi sẽ tạo điều kiện cải thiện và hạn chế việc sử dụng theo kiểu bóc lột đất đai. Mặt khác, sự quan tâm quá mức đến lợi nhuận tối đa cũng dẫn đến tình trạng đất đai bị sử dụng không hợp lý, thậm chí huỷ hoại đất đai.

Thí dụ: Việc gia tăng đô thị hoá và phát triển các khu công nghiệp là một trong những chỉ tiêu đánh giá sự tiến bộ, phồn thịnh của xã hội, có thể đem lại lợi ích rất lớn cho những người kinh doanh bất động sản, chủ đất, các nhà công nghiệp, chủ doanh nghiệp... Nhưng sự phân bố sử dụng đất đai không hợp lý, thiếu lý trí, không chú ý đến việc xử lý nước thải, khí thải và chất thải đô thị, công nghiệp sẽ làm mất đi vĩnh viễn diện tích lớn đất canh tác, cùng với việc gây ô nhiễm môi trường đất đai, nguồn nước, bầu khí quyển, huỷ hoại chất lượng môi trường cũng như những hậu quả khôn lường khác.

Qua những vấn đề nêu trên cho thấy, các nhân tố điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế - xã hội tạo ra nhiều tổ hợp ảnh hưởng đến việc sử dụng đất đai. Tuy nhiên, mỗi yếu tố giữ vị trí và có tác động khác nhau. Trong đó, điều kiện tự nhiên là yếu tố cơ bản để xác định công dụng của đất đai, có ảnh hưởng trực tiếp, cụ thể và sâu sắc, nhất là đối với sản xuất nông nghiệp. Điều kiện kinh tế sẽ kiểm chế tác dụng của con người trong việc sử dụng đất; điều kiện xã hội tạo ra những khả năng khác nhau cho