

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN LÊ DUY

ĐỀ TÀI:

ĐÁNH GIÁ SỰ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ
THỊ HÓA THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2005-2010

LUẬN VĂN THẠC SĨ

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Thái Nguyên – Năm 2011

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU	1
1.1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
1.2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU	2
1.3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI	2
1.4. Ý NGHĨA KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI	2
CHƯƠNG II: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
2.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ ĐÔ THỊ HÓA	3
2.1.1. Khái niệm, phân loại và chức năng của đô thị	3
<i>2.1.1.1. Khái niệm về đô thị</i>	3
<i>2.1.1.2. Phân loại đô thị</i>	6
<i>2.1.1.3. Chức năng của đô thị</i>	7
<i>2.1.1.4. Chức năng vùng ngoại thành, ngoại thị</i>	8
<i>2.1.1.5. Vai trò của đô thị trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội</i>	8
2.1.2. Đô thị hoá	9
<i>2.1.2.1. Khái niệm đô thị hoá</i>	9
<i>2.1.2.2. Tính tất yếu của đô thị hoá</i>	11
<i>2.1.2.3. Quan điểm của đô thị hoá</i>	11
<i>2.1.2.4. Mối quan hệ giữa quá trình đô thị hoá và quá trình công nghiệp hoá</i>	12
<i>2.1.2.5 Tác động của đô thị hoá</i>	14
2.2. THỰC TIỄN QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA TRÊN THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM	17
2.2.1. Tình hình đô thị hoá trên thế giới	18
2.2.2. Kinh nghiệm đô thị hoá ở một số nước trên thế giới	21
<i>2.2.2.1. Hà Lan</i>	21
<i>2.2.2.2. Trung Quốc</i>	22
2.2.3. Tình hình đô thị hoá ở Việt Nam	24
2.2.4. Các công trình nghiên cứu về đô thị hóa trên thế giới và Việt Nam	28

CHƯƠNG III: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	29
3.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	29
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu	29
3.1.2. Phạm vi nghiên cứu	29
3.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	29
3.2.1. Thời gian nghiên cứu	29
3.2.2. Địa điểm nghiên cứu	29
3.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	29
3.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên	29
3.3.2. Thực trạng công tác quản lý và biến động đất đai	30
3.3.3. Ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa đến sự biến động đất đai	30
3.3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong quá trình đô thị hóa	30
3.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
3.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu	30
3.4.2. Phương pháp phỏng vấn và điều tra thực địa	30
3.4.3. Phương pháp chuyên gia	31
3.4.4. Phương pháp thống kê toán học	31
3.4.5. Phương pháp ứng dụng công nghệ GIS	31
CHƯƠNG IV: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	32
4.1. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN - KINH TẾ XÃ HỘI	32
4.1.1. Điều kiện tự nhiên	32
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	40
4.1.2.1. <i>Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội</i>	40
4.1.2.2. <i>Tình hình dân số - lao động – và thu nhập</i>	52
4.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI	55
4.2.1. Thực trạng công tác quản lý đất đai	55
4.2.1.1. <i>Công tác Quy hoạch, kế hoạch</i>	56
4.2.1.2. <i>Công tác trích đo bản đồ địa chính</i>	59
4.2.1.3. <i>Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp</i>	60

<i>GCNQSD đất</i>	
<i>4.2.1.4. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất</i>	60
<i>4.2.1.5. Công tác định giá đất</i>	62
<i>4.2.1.6. Công tác chuyển quyền sử dụng đất</i>	62
<i>4.2.1.7. Công tác đăng ký thế chấp và xoá thế chấp</i>	62
<i>4.2.1.8. Công tác Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo</i>	63
4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2010	63
4.2.3. Biến động sử dụng đất thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2005-2010	67
4.3 ẢNH HƯỞNG CỦA QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN SỰ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI	71
4.3.1. Quá trình hình thành và phát triển đô thị hoá	71
4.3.2. Ảnh hưởng của đô thị hóa đối với kinh tế hộ	73
<i>4.3.2.1. Tình hình cơ bản của các hộ điều tra</i>	73
<i>4.3.2.2. Tình hình biến động đất đai của các hộ điều tra</i>	75
<i>4.3.2.3. Tình hình chung và nghề nghiệp của hộ</i>	77
<i>4.3.2.4. Nguồn lực của hộ</i>	79
<i>4.3.2.5. Thu nhập của hộ</i>	81
<i>4.3.2.6. Tình hình sử dụng tiền đền bù đất của các hộ điều tra</i>	84
4.3.3. Tác động của đô thị hoá đến sản xuất nông nghiệp	86
4.3.4. Tác động của đô thị hoá đến sản xuất phi nông nghiệp	90
4.4. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA	92
4.4.1. Nhóm giải pháp liên quan tới chính quyền Thành phố	92
<i>4.4.1.1. Quy hoạch tổng thể</i>	92
<i>4.4.1.2. Giải pháp về lao động - việc làm</i>	92
<i>4.4.1.3. Giải pháp đối với ô nhiễm môi trường</i>	94
4.4.2. Các giải pháp từ phía nhà nước	94
CHƯƠNG V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	98
5.1. KẾT LUẬN	98
5.2. KIẾN NGHỊ	100
TÀI LIỆU THAM KHẢO	101

CHƯƠNG I

MỞ ĐẦU

1.1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Quá trình công nghiệp hoá ở mỗi quốc gia là sự hình thành hệ thống cơ sở vật chất của các ngành kinh tế quốc dân mà trước hết là các ngành công nghiệp. Kết quả chính của quá trình này còn bao gồm hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi cả nước đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và nâng cao đời sống của nhân dân.

Kết quả trên đây của quá trình công nghiệp hóa tất yếu gắn liền sự hình thành các cơ sở, các khu công nghiệp các khu thương mại, dịch vụ và các khu dân cư mới. Điều đó dẫn tới sự hình thành các khu đô thị mới hoặc sự mở rộng quy mô của các khu đô thị đã có.

Như vậy sự hình thành các khu đô thị mới và mở rộng các đô thị đã có bắt nguồn từ sự tác động của quá trình công nghiệp hoá và diễn ra song song với quá trình công nghiệp hoá. Nói cách khác, quá trình đô thị hoá là một quá trình bắt nguồn từ quá trình công nghiệp hoá và gắn liền với quá trình công nghiệp hoá. Do vậy, có thể khẳng định rằng đô thị hoá là một quá trình tất yếu và phổ biến của mỗi quốc gia trong quá trình phát triển.

Nước ta đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước theo đường lối phát triển kinh tế - xã hội của Đảng ta, sự hình thành các đô thị mới và mở rộng các đô thị hiện có là một xu hướng tất yếu.

Sự hình thành các khu đô thị mới, các tuyến giao thông mới những năm qua tại thành phố Thái Nguyên và sự hình thành các phường xã mới là xu thế tất yếu để hoà nhập với sự phát triển của đất nước. Tuy nhiên, đồng thời với việc đô thị hoá thì vấn đề biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa cũng là một vấn đề quan trọng liên quan đến việc sử dụng đất đai hiệu

quả. Nhận thức được tầm quan trọng đó, tôi đã tiến hành nghiên cứu đề tài **“Đánh giá sự biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2005 - 2010”**.

1.2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU

- Góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Thái Nguyên.

- Phân tích, đánh giá thực trạng tình hình đô thị hóa trên địa bàn thành phố Thái Nguyên và sự ảnh hưởng của đô thị hóa tới biến động đất đai của thành phố Thái Nguyên.

- Tìm ra những giải pháp nhằm sử dụng đất hiệu quả trong quá trình đô thị hóa thành phố Thái Nguyên.

1.3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI

- Phản ánh sự biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa của thành phố Thái Nguyên.

- Xác định mối liên quan giữa đô thị hóa và sự biến động đất đai thành phố Thái Nguyên.

- Các đề xuất và giải pháp nhằm sử dụng đất hiệu quả trong quá trình đô thị hóa thành phố Thái Nguyên.

1.4. Ý NGHĨA KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

Luận văn là công trình khoa học có ý nghĩa lý luận và thực tiễn thiết thực, luận văn được nghiên cứu nhằm đánh giá sự ảnh hưởng của đô thị hoá tới kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đồng thời đưa ra một số giải pháp giúp phát triển kinh tế - xã hội, cải thiện cuộc sống.

CHƯƠNG II

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ ĐÔ THỊ HÓA

2.1.1. Khái niệm, phân loại và chức năng của đô thị

2.1.1.1. *Khái niệm về đô thị*

Khái niệm về đô thị hóa rất đa dạng, bởi vì đô thị hóa chứa đựng nhiều hiện tượng và biểu hiện khác nhau trong quá trình phát triển. Các nhà khoa học cũng xem xét và quan sát hiện tượng đô thị hóa từ nhiều góc độ khác nhau, phản ánh các đặc điểm của đô thị hóa quan sát được từ góc độ đó. Dưới đây là một số khái niệm đô thị hóa:

Đô thị hóa (urbanization) là quá trình tập trung dân số các đô thị, và sự hình thành nhanh chóng các điểm dân cư đô thị trên cơ sở phát triển sản xuất đời sống.

Theo khái niệm trên thì có thể hiểu đô thị hóa là quá trình mở rộng các đô thị hiện có và sự hình thành các đô thị mới. Đô thị hóa được diễn ra trên cơ sở phát triển đời sống sản xuất và đời sống. Có thể nói đô thị hóa là bạn đồng hành của công nghiệp hóa, bởi vì trong tiến trình phát triển đô thị hóa và công nghiệp hóa luôn tác động với nhau, hỗ trợ nhau.

Trong quá trình đô thị hóa, diễn ra sự biến đổi sâu sắc về một số vấn đề sau:

+ Cơ sở sản xuất: Nếu như trước khi đô thị hóa diễn ra nền kinh tế chủ yếu là tự cung tự cấp thì sau đó sẽ là nền kinh tế hoạt động đa dạng hơn.

+ Cơ cấu nghề nghiệp: Cơ cấu nghề nghiệp sẽ có sự thay đổi mạnh theo hướng giảm tỷ lệ lao động nông nghiệp, tăng tỷ lệ lao động phi nông nghiệp.

+ Cơ cấu tổ chức hoạt động xã hội: Sau khi đô thị hóa diễn ra tất yếu sẽ có những thay đổi về cơ cấu tổ chức hoạt động xã hội, mà điều đầu tiên chúng ta

nhìn thấy đó là việc chuyển đổi từ “thôn”, “xóm”, “bản”, thành “phố”, “phường”, “quận”...

+ Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc và hình thái xây dựng từ dạng nông thôn sang thành thị, Không gian kiến trúc sẽ trở nên gọn và đẹp, hiện đại hơn với hệ thống các công trình phúc lợi công cộng, hệ thống giao thông... tạo ra sự thuận tiện nhất cho sinh hoạt người dân.

Theo từ điển Bách khoa toàn thư thì: Đô thị hóa là sự mở rộng của đô thị tính theo tỷ lệ phần trăm dân số đô thị hay diện tích đô thị trên tổng số dân hay diện tích một vùng hay khu vực. Nó cũng có thể được tính tỷ lệ gia tăng của hai yếu tố theo thời gian. Nếu tính theo cách đầu thì nó được gọi là mức đô thị hóa; còn tính theo cách hai thì được gọi là tốc độ đô thị hóa.

Khái niệm trên cung cấp cho chúng ta các cách tính mức độ đô thị hóa và tốc độ đô thị hóa. Để so sánh mức độ đô thị hóa giữa các vùng, khu vực với nhau thông thường người ta hay dùng tỷ lệ dân số đô thị làm thước đo. Tuy nhiên tỷ lệ phần trăm dân số đô thị cũng không phản ánh được đầy đủ mức độ đô thị hóa của một vùng hay khu vực mà phải xem xét chất lượng đô thị hóa.

Ở các nước phát triển chất lượng đô thị hóa phát triển theo các nhân tố chiều sâu, nâng cao chất lượng cuộc sống, tận dụng tối đa những lợi ích và hạn chế tối thiểu những ảnh hưởng xấu của quá trình đô thị hóa, nhằm hiện đại hóa cuộc sống và nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

Ở các nước đang phát triển, hiện tượng bùng nổ dân số đô thị bên cạnh sự yếu kém của công nghiệp đã làm cho quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa mất cân đối. Sự mâu thuẫn của đô thị và nông thôn càng thêm sâu sắc. Sự chênh lệch về mức sống đã thúc đẩy dân số nông thôn ra thành thị một cách ồ ạt, làm cho dân số đô thị tăng lên một cách nhanh chóng, đặc biệt là đô thị

lớn, đô thị trung tâm, tạo nên các điểm dân cư đô thị cực lớn, mất cân đối trong sự phát triển hệ thống dân cư.

Theo tiến sĩ Gouming Wen, đô thị hóa là một quá trình chuyển đổi mang tính lịch sử tư liệu sản xuất và lối sống của con người từ nông thôn vào thành phố, Thường quá trình này được nhìn nhận như là sự di cư của nông dân nông thôn đến các đô thị và quá trình tiếp tục của bản thân các đô thị. Ông cũng cho rằng, trong thực tế quá trình đô thị hóa là quá trình phức tạp hơn nhiều. Bởi tiến trình này đã bộc lộ không ít dấu hiệu của tình trạng quá nóng và những dấu hiệu tiềm ẩn, như áp lực gia tăng đối với việc làm và an ninh xã hội, tình trạng bong bóng xà phòng trong lĩnh vực bất động sản buộc chính phủ Trung Quốc phải hăm phanh xu hướng này thông qua việc xem xét một cách thận trọng và từng bước kiểm soát đối với quá trình đô thị hóa.

Tiến sĩ Toshio Kuroda (Nhật Bản) cho rằng đô thị hóa trên tổng số dân cư trú ở thành phố hoặc dựa trên quan điểm về các vùng có mật độ dân cư đông. Nghiên cứu thực tế nước Nhật, ông cho rằng đô thị hóa không đơn thuần là một hiện tượng xảy ra sau chiến tranh ở Nhật Bản mà là một quá trình diễn ra từ đầu thế kỷ XX. Sau năm 1945, quá trình đô thị hóa diễn ra ở Nhật Bản khá rõ do yêu cầu của việc tái thiết nhanh chóng và tăng trưởng kinh tế đã đẩy nhanh quá trình đô thị hóa. Sự di chuyển của một lượng lớn dân số trẻ từ nông thôn ra thành thị, chủ yếu là những người tản cư về. Quá trình diễn ra đặc biệt nhanh chóng từ cuối thập kỷ 50, đầu thập kỷ 60 do người nhập cư mong muốn có cuộc sống tốt đẹp hơn.

Tiến sĩ Jung Duk (Hàn Quốc) cho rằng đô thị hóa là sự gia tăng dân số chủ yếu từ nông thôn ra thành thị mà trước đây, thế hệ trẻ rời bỏ nông thôn với mục đích tìm kiếm việc làm, cơ hội giáo dục và những thú vui, tiện nghi nơi đô thị, trong giai đoạn đầu công nghiệp hóa (1967-1975).

Như vậy, đô thị hoá là quá trình chuyển đổi một khu vực, một vùng nào đó từ chưa "đô thị" thành "đô thị". Những vùng, khu vực có thể là vùng ven đô thị hay ngoại thành, có thể thị trấn, thị tứ khi có cơ hội đô thị hoá, từ đô thị mở rộng không gian và diện tích cũng như thu hút luồng di cư của dân không nhất thiết từ đô thị trung tâm mà cả những vùng khác nhất là nông thôn trong cả nước. Đô thị hoá biểu hiện dễ thấy là sự mở rộng không gian đô thị, không gian kiến trúc và sự tăng lên của dân nhập cư từ nhiều luồng khác nhau tạo nên sự tập trung dân cư lớn trong một thời gian nhất định. Do đó, về mặt dân cư có thể xem đô thị hoá là một quá trình phức tạp bố trí lại dân cư, sắp xếp lại lao động. Đô thị hoá nhanh chóng làm cho đô thị ổn định nhanh lại phải tiếp tục mở rộng không gian ra vùng ven. Đó là một quá trình liên tục. Quá trình này chỉ kết thúc khi đô thị đã đi vào ổn định.

Đô thị hóa nông thôn cũng là một phần trong tiến trình đô thị hóa nói chung. Đô thị hóa nông thôn là việc thay đổi trật tự sắp xếp của một vùng nông thôn theo các điều kiện của thành phố. Đây là một trong những biện pháp biến nông thôn thành những nơi làm việc hấp dẫn, có điều kiện áp dụng những tiến bộ khoa học kỹ thuật, đáp ứng những nhu cầu về nông sản phẩm cho xã hội góp phần làm tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho người dân. Đô thị hóa nông dân có ý nghĩa rất lớn: Thứ nhất là tạo việc làm thu hút lao động dư thừa ở nông thôn, giúp người dân cải thiện cuộc sống. Thứ hai là làm giảm hiện tượng di cư vào các thành phố lớn như vậy là giảm sức ép cho các thành phố lớn. Thứ ba là tạo ra sự phát triển đồng đều cho đất nước và xóa dần khoảng cách giữa đô thị và nông thôn.

2.1.1.2. Phân loại đô thị

Ngày 5/5/1990, Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) đã ra quyết định về phân cấp, phân loại đô thị. Đô thị nước ta chia làm 5 loại.

- Đô thị loại 1: là loại đô thị rất lớn, dân số từ 1 triệu người trở lên,