

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

**TRẦN ĐẠI THẮNG**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN VIỆC CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN,  
GIAI ĐOẠN 2008 - 2012**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số : 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

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

*Thái Nguyên, năm 2013*

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

**Tác giả luận văn**

***Trần Đại Thắng***

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS. Nguyễn Thế Đặng đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng Quản lý Đào tạo Sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng TN&MT thành phố Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

***Trần Đại Thắng***

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>i</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	2
3. Yêu cầu của đề tài nghiên cứu.....	3
4. Ý nghĩa khoa học của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	5
1.2. Khái quát chính sách đất đai của Thế giới và Việt Nam.....	10
1.2.1. Khái quát chính sách đất đai của Thế giới.....	10
1.2.2. Khái quát chính sách đất đai của Việt Nam.....	16
1.3. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới và trong nước .....	18
1.3.1. Tình hình sử dụng đất trên Thế giới .....	18
1.3.2. Tình hình sử dụng đất trong nước .....	19
1.4. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới và ở Việt Nam.....	20
1.4.1. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên Thế giới.....	20
1.4.2. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam .....	23
1.4.3. Thực tiễn quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp tỉnh Thái Nguyên.....	26
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>29</b>
2.1. Địa điểm .....	29
2.2. Thời gian.....	29
2.3. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.4. Nội dung nghiên cứu .....	29
2.4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên .....	29

2.4.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 - 2012.....	29
2.4.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	29
2.4.4. Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ nông nghiệp khi bị chuyển mục đích sử dụng đất.....	29
2.5. Phương pháp nghiên cứu.....	30
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>32</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên ..	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	35
3.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 - 2012 .....	38
3.2.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 – 2012 .....	38
3.2.2. Đánh giá quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 – 2012 .....	45
3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	51
3.3.1. Yếu tố gia tăng dân số và việc làm.....	51
3.3.2. Yếu tố đô thị hoá .....	52
3.3.3. Yếu tố người sử dụng đất.....	55
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 .....	61
3.4.1. Giải pháp từ phía Nhà nước .....	61
3.4.2. Giải pháp cho các hộ nông dân .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>71</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>73</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Hiện trạng sử dụng đất toàn quốc năm 2011 .....	19
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2008 của thành phố Thái Nguyên .....	39
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2009 của thành phố Thái Nguyên .....	40
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng đất năm 2011 của thành phố Thái Nguyên .....	43
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất năm 2012 của thành phố Thái Nguyên .....	44
Bảng 3.6: Tình hình biến động sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	46
Bảng 3.7: Biến động cơ cấu sử dụng đất so với diện tích tự nhiên của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	48
Bảng 3.8: Tình hình biến động đất đai của thành phố Thái Nguyên từ năm 2008 đến năm 2012 .....	48
Bảng 3.9: Cơ cấu dân số của thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008-2012 .....	51
Bảng 3.10: Kết quả công tác thu hồi đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên (2008 - 2012) .....	54
Bảng 3.11: Phân kỳ quy hoạch diện tích các loại đất phân bổ theo các mục đích .....	55
Bảng 3.12: Tình hình xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại TP Thái Nguyên, giai đoạn 2008 - 2012 .....	55
Bảng 3.13: Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ .....	57
Bảng 3.14: Ý kiến các hộ điều tra về mức độ tác động của chuyển mục đích .....	59
Bảng 3.15: Ý kiến của các hộ điều tra về kế hoạch trong tương lai .....	60

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Thu nhập bình quân trên đầu người của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	53
--	----

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của nền sản xuất xã hội, của bản thân con người và là điều kiện sinh tồn của thế giới động, thực vật trên trái đất. Đất đai tham gia vào tất cả các ngành sản xuất vật chất của xã hội như là một tư liệu sản xuất đặc biệt. Tuy nhiên, đất đai là một nguồn tài nguyên hữu hạn, nó chỉ trở nên vô hạn và quý giá tùy thuộc hoàn toàn vào sự hiểu biết và thái độ đối xử của con người đối với đất đai.

Cùng với sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế quốc dân trong điều kiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá ở nước ta hiện nay, các công trình đô thị, công trình dân cư phát triển với quy mô và tốc độ ngày càng lớn, đòi hỏi công tác quản lý đất đai phải thực hiện tiết kiệm và hiệu quả; đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất, đồng thời thúc đẩy hình thành thị trường bất động sản công khai và lành mạnh trên cơ sở kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

Từ những năm đầu thập kỷ 90, kinh tế Việt Nam trong quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế bao cấp sang nền kinh tế thị trường có định hướng xã hội chủ nghĩa đã và đang thu được những thành công về kinh tế đáng kể, đó là tỷ lệ tăng trưởng kinh tế cao và kim ngạch xuất khẩu tăng mạnh. Vào những năm gần đây kinh tế nước ta có những bước tiến vượt bậc, đặc biệt là từ khi chúng ta ra nhập tổ chức Thương mại thế giới (WTO). Tổng sản phẩm trong nước bình quân tăng nhanh, chất lượng cuộc sống từng bước được nâng cao.... Tuy nhiên, bên cạnh sự phát triển về kinh tế là sự bùng nổ dân số và tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng, hình thành các khu đô thị, các khu công nghiệp lớn gây biến động đất đai tại các địa phương.

Cùng với sự phát triển chung của cả nước, tốc độ đô thị hóa của tỉnh Thái Nguyên diễn ra khá mạnh trong giai đoạn 2008 - 2012. Là một tỉnh trung du miền núi phía Bắc, cách Hà Nội 80km về phía Bắc, tiếp giáp với 6 tỉnh, có hệ thống giao thông đường bộ, sắt thông nối liền với thủ đô Hà Nội và các tỉnh trong vùng rất thuận tiện cho việc vận chuyển, lưu thông hàng hoá. Không những thế, Thái Nguyên còn là trung tâm văn hóa của các tỉnh miền núi phía Bắc, là nơi tập trung của rất nhiều trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề... Trong những năm gần đây Thái nguyên không ngừng phát triển, cơ sở hạ tầng cũng được đầu tư nâng cấp hoàn thiện dần.



Quá trình đô thị hóa đã làm đất đai khu vực biến động mạnh cả về mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng đất. Diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp thay vào đó là các khu đô thị tăng lên. Việc quản lý, sử dụng đất trở nên phức tạp hơn, việc mua bán, trao đổi, chuyển mục đích trái phép diễn ra ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước. Giá cả đất đai khu đô thị trên thị trường thường tăng cao và có những biến động phức tạp. Ngoài ra, sự phát triển của các khu đô thị đã thu hút lực lượng lao động lớn từ nông thôn ra thành thị gây lên sự bất ổn xã hội như: giải quyết việc làm, nhu cầu đất ở, ô nhiễm môi trường....

Quá trình đô thị hóa đã, đang và sẽ mang lại các mặt tích cực như thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội rõ rệt, đồng thời nó cũng nảy sinh những mặt tiêu cực như thu hẹp đất đai canh tác nông nghiệp, gây nguy cơ ô nhiễm môi trường. Hiện nay do sự phát triển của xã hội và vấn đề đô thị hóa nên diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp, và nếu không có biện pháp quản lý một cách thích hợp thì chẳng bao lâu nữa đất nông nghiệp sẽ chẳng còn bao nhiêu. Chẳng hạn như những diện tích dành để bố trí các công trình kinh tế đầu mối, các khu dân cư, các công trình cơ sở sản xuất, dịch vụ y tế, đào tạo nghiên cứu khoa học, một diện tích lớn khác đã được xây làm nhà ở, để tách hộ, để bán, để tự kinh doanh.

Vì vậy, nghiên cứu thực trạng, tìm hiểu nguyên nhân và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là hết sức cần thiết nhằm hoàn thiện hơn nữa công tác quản lý nhà nước về đất đai; nâng cao tính khả thi của việc sử dụng đất hợp lý, hiệu quả cao; tạo cơ sở pháp lý vững chắc để các tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình về sử dụng đất đối với nhà nước; đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Đứng trước những vấn đề trên, được sự đồng ý của Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của GS.TS. Nguyễn Thế Đặng, chúng tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu thực trạng và yếu tố ảnh hưởng đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 - 2012”***.

## **2. Mục đích nghiên cứu**

- Đánh giá thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, giai đoạn 2008 – 2012.

- Phân tích được một số yếu tố tác động đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

- Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ nông nghiệp khi bị chuyển mục đích sử dụng đất

### **3. Yêu cầu của đề tài nghiên cứu**

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên.

- Đánh giá thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên trong giai đoạn 2008 – 2012.

- Phân tích một số yếu tố tác động đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

- Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ nông nghiệp khi bị chuyển mục đích sử dụng đất

### **4. Ý nghĩa khoa học của đề tài**

Tìm ra những mặt hạn chế và tích cực của quá trình chuyển đổi mục đích đất trong thời kỳ công nghiệp hoá hiện đại hoá. Xác định một số yếu tố chủ yếu tác động đến chuyển đổi mục đích đất. Từ đó đề xuất ra những giải pháp thích hợp, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, góp phần đẩy nhanh quá trình sử dụng đất đạt hiệu quả hơn trong thời gian tới.