

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

**HOÀNG THỊ THU QUỲNH**

**ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA  
ĐẾN VIỆC 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 rằng, 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 rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

**Hoàng Thị Thu Quỳnh**

## LỜI CẢM ƠN

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

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

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND TP Thái Nguyên, phòng kế hoạch và Đầu tư TP Thái Nguyên, Phòng TN & MT TP Thái Nguyên, Phòng Thống kê TP Thái Nguyên và các hộ nông dân trên địa bàn TP Thái Nguyên đã giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thu thập thông tin để thực hiện Luận văn

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Hoàng Thị Thu Quỳnh**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Yêu cầu 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 pháp lý .....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn .....	5
1.2. Đất đô thị và quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình đô thị hóa ...	6
1.2.1. Quan điểm về đất đai đô thị .....	6
1.2.2. Sự cần thiết phải tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa .....	12
1.3. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên Thế giới và một số tỉnh, thành phố trong nước .....	15
2.3.1. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên Thế giới.....	15
1.3.2. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một thành phố trong quá trình đô thị hóa.....	17
1.3.3. Bài học rút ra cho Việt Nam và thành phố Thái Nguyên về quản lý của Nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa .....	19
1.4. Thực tiễn đô thị hóa trên Thế giới và ở Việt Nam.....	21
1.4.1. Tình hình đô thị hóa trên thế giới .....	21
1.4.2. Đô thị hóa ở một số nước trên Thế giới.....	24
1.4.3. Tình hình đô thị hóa ở Việt Nam .....	26
1.4.4. Những nghiên cứu về đô thị hóa trên Thế giới và Việt Nam .....	27
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>29</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	29

2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố ảnh hưởng đến sử dụng đất .....	29
2.3.2. Thực trạng của quá trình đô thị hóa và ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa đến biến động sử dụng đất nông nghiệp của thành phố Thái Nguyên .....	29
2.3.3. Ảnh hưởng của đô thị hóa tới đời sống kinh tế của các hộ dân được điều tra tại thành phố Thái Nguyên.....	29
2.3.4. Định hướng và một số giải pháp nâng cao đời sống của hộ dân, tăng cường vai trò quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Thái Nguyên.....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	30
2.4.2. Phương pháp chuyên gia .....	30
2.4.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp .....	30
2.4.4. Phương pháp xử lý số liệu.....	30
<b>Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>32</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa bàn nghiên cứu .....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và thực trạng đô thị hoá.....	35
3.2. Thực trạng của quá trình đô thị hóa và ảnh hưởng của quá trình đô thị hoá đến biến động diện tích đất nông nghiệp tại thành phố Thái Nguyên .	40
3.2.1. Thực trạng phát triển đô thị và quá trình hình thành và phát triển đô thị hóa tại thành phố Thái Nguyên.....	40
3.2.2. Thực trạng sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất do đô thị hóa .....	41
3.3. Ảnh hưởng của đô thị hóa tới đời sống kinh tế của hộ dân tại thành phố Thái Nguyên.....	56
3.3.1. Ảnh hưởng của đô thị hóa tới đời sống kinh tế hộ dân.....	56
3.3.2. Mức độ tác động của đô thị hóa.....	67
3.3.3. Đánh giá chung tác động của ĐTH tới sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên .....	70
3.3.4. Kế hoạch của hộ nông dân thành phố Thái Nguyên trong thời gian tới .....	77

3.4. 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 Thái Nguyên.....	78
3.4.1. Những giải pháp chủ yếu nhằm hạn chế thu hồi đất và đảm bảo đời sống hộ dân bị thu hồi đất trong quá trình đô thị hoá tại thành phố Thái Nguyên.....	78
3.4.2. Một số giải pháp cơ bản nhằm tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa ở thành phố Thái Nguyên .....	78
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>82</b>
1. Kết luận .....	82
2. Kiến nghị .....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>85</b>

**DANH MỤC KÝ TỰ VIẾT TẮT**

CD	: Cao đẳng
CM KHCN	: Cách mạng khoa học công nghiệp
CNH	: Công nghiệp hoá
ĐH	: Đại học
ĐTH	: Đô thị hoá
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HDH	: Hiện đại hoá
KD-DV	: Kinh doanh - dịch vụ
KH	: Kế hoạch
KT - XH	: Kinh tế - xã hội
NN	: Nông nghiệp
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
TDMNBB	: Trung du miền núi Bắc bộ
THCS	: Trung học cơ sở
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TP	: Thành phố
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân
XDCB	: Xây dựng cơ bản
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tỷ lệ dân số đô thị các khu vực trên thế giới theo các giai đoạn.....	23
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2008 của thành phố Thái Nguyên .....	42
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2009 của thành phố Thái Nguyên .....	43
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 của thành phố Thái Nguyên .....	45
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất năm 2011 của thành phố Thái Nguyên .....	46
Bảng 3.5. Hiện trạng sử dụng đất năm 2012 của thành phố Thái Nguyên .....	48
Bảng 3.6. Tình hình biến động mục đích sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012 .....	49
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 .....	51
Bảng 3.8: Phân tích biến động đất đai của thành phố Thái Nguyên từ năm 2008 đến năm 2012.....	52
Bảng 3.9 Kết quả giao đất ở thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 – 2012 .....	54
Bảng 3.10. Kết quả thu hồi đất tại thành phố Thái Nguyên .....	55
giai đoạn 2008 -2012.....	55
Bảng 3.12 Một số thông tin cơ bản về các chủ hộ .....	57
Bảng 3.13. Tình hình biến động đất đai của hộ trước và sau khi thu hồi .....	58
Bảng 3.14. Tình hình nghề nghiệp của hộ trước và sau đô thị hóa .....	59
Bảng 3.15. Tình hình sử dụng nguồn tiền bồi thường đất đai của hộ.....	60
Bảng 3.16. Nguồn lực của hộ trước và sau đô thị hóa .....	62
Bảng 3.17. Tác động của đô thị hóa đến xã hội và môi trường .....	63
Bảng 3.18. Thay đổi thu nhập của hộ qua quá trình đô thị hóa .....	64
Bảng 3.19. Quy mô, cơ cấu về thu nhập của các hộ điều tra .....	64
Bảng 3.20. Ý kiến của các hộ điều tra về xu hướng thay đổi thu nhập do tác động của đô thị hóa .....	66
Bảng 3.21. Ý kiến của các hộ điều tra về mức độ tác động của đô thị hóa.....	68
Bảng 3.22. Tác động của đô thị hoá đến sản xuất nông nghiệp.....	71
Bảng 3.23. Ý kiến của các hộ điều tra về kế hoạch trong thời gian tới .....	77



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Thu nhập bình quân trên đầu người của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012.....	37
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng tiền bồi thường đất đai của hộ.....	61

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì có thể thay thế được đối với các ngành sản xuất nông lâm nghiệp, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là nền tảng cho sự sống của con người và nhiều sinh vật khác.

Hiện nay, cùng với xu hướng phát triển của thế giới thì quá trình đô thị hoá đã và đang ảnh hưởng mạnh mẽ tới vấn đề sử dụng đất nói chung và sử dụng đất nông nghiệp nói riêng.

Thái Nguyên là thành phố lớn của các tỉnh trung du miền núi phía Bắc nước ta, đang trong quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá và hiện đại hoá với tốc độ nhanh chóng. Quá trình đô thị hoá diễn ra trên bình diện rộng, đã làm biến đổi bộ mặt kinh tế, văn hoá, xã hội và kiến trúc của cả thành phố.

Hoà theo xu thế đó, tốc độ ĐTH đã và đang ảnh hưởng mạnh mẽ tới quá trình sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Thái Nguyên nói chung và thành phố Thái Nguyên nói riêng. Quá trình ĐTH đã làm cho diện tích đất nông nghiệp tại thành phố Thái Nguyên 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 đô thị hóa, tình hình chính trị xã hội cũng có những biểu hiện xấu như: Khoảng cách giàu nghèo ngày càng lớn, tình trạng khiếu kiện ngày càng gia tăng, đặc biệt khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai chiếm tỷ lệ lớn....