

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



HOÀNG VĂN THANH

**ẢNH HƯỞNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN SỬ DỤNG
ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ QUẢNG YÊN, TỈNH
QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2010 – 2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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



HOÀNG VĂN THANH

**ẢNH HƯỞNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN SỬ DỤNG
ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ QUẢNG YÊN, TỈNH
QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2010 – 2014**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. NGUYỄN THẾ ĐẶNG

Thái Nguyên - 2015

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS. Nguyễn Thế Đặng, giảng viên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Đào tạo, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo UBND - HĐND thị xã Quảng Yên, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Quảng Yên, Trung tâm phát triển quy đất thị xã Quảng Yên, Phòng Kinh tế Quảng Yên, Chi cục Thống kê thị xã Quảng Yên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này. Một lần nữa tôi xin trân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Thanh

DANH MỤC CÁC BẢNG

Trang

Bảng 1.1: Dân số và dân số đô thị ở nhóm các nước phát triển và đang phát triển giai đoạn 1950-2050.....	14
Bảng 1.2: Tỷ lệ dân số đô thị ở nhóm các nước phát triển và đang phát triển giai đoạn 1950-2050 (%).....	15
Bảng 1.3: Tỷ lệ đô thị ở các châu lục/vùng giai đoạn 1950-2050 (%).....	15
Bảng 3.1. Tình hình sản xuất công nghiệp trên địa bàn thị xã qua các năm.....	37
Bảng 3.2. Giá trị sản phẩm của ngành nông nghiệp trên địa bàn thị xã qua các năm .	39
Bảng 3.3: Tình hình biến động đất đai thị xã Quảng Yên giai đoạn 2010 – 2014	41
Bảng 3.4: Biến động đất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014 thị xã Quảng Yên	47
Bảng 3.5: Biến động đất phi nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014 thị xã Quảng Yên .	50
Bảng 3.6: Biến động đất chưa sử dụng giai đoạn 2010 – 2014 thị xã Quảng Yên.....	53
Bảng 3.7 : Tổng hợp kết quả giao đất ở giai đoạn 2010 – 2014	55
Bảng 3.8 : Tổng hợp kết quả thu hồi đất thị xã Quảng Yên giai đoạn 2010 – 2014....	55
Bảng 3.9: Đặc điểm sử dụng đất sản xuất nông nghiệp của thị xã Quảng Yên năm 2014.....	58
Bảng 3.10 : Tổng hợp diện tích đất sản xuất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng giai đoạn 2010 – 2014	60
Bảng 3.11 : Biến động số lượng và cơ cấu đất sản xuất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014	61
Bảng 3.12: Diện tích, năng suất một số loại cây trồng chính trên đất trồng cây lâu năm thị xã Quảng Yên giai đoạn 2010 – 2014	63
Bảng 3.13: Diện tích, năng suất một số loại cây trồng chính trên đất trồng cây lâu năm thị xã Quảng Yên giai đoạn 2010 – 2014	i
Bảng 3.14 Thông tin cơ bản của chủ hộ điều tra	68
Bảng 3.15: Biến động diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014 của các hộ điều tra	71
Bảng 3.16: Tình hình chuyển đổi nghề nghiệp của hộ trước và sau thu hồi đất...	72
Bảng 3.17 Thay đổi thu nhập của hộ qua quá trình đô thị hoá	75

DANH MỤC VIẾT TẮT

1L	: 1 lúa
2L	: 2 lúa
2L-1M	: 2 lúa – 1 màu
2M- 1L	: 2 màu – 1 lúa
CC	: Cơ cấu
CĐ	: Cao đẳng
CNH	: Công nghiệp hoá
CTSN	: Công trình sự nghiệp
DT	: Diện tích
ĐH	: Đại học
ĐTH	: Đô thị hoá
MNCD	: Mặt nước chuyên dùng
NS	: Năng suất
NTTS	: Nuôi trồng thuỷ sản
SL	: Sản lượng
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn về đô thị	3
1.1.1. Khái niệm về đô thị	3
1.1.2. Phân loại và phân cấp đô thị	4
1.1.3. Chức năng của đô thị	6
1.1.4. Vai trò của đô thị trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội	7
1.2. Căn cứ pháp lý.....	7
1.3. Lý luận về đô thị hóa.....	9
1.3.1. Khái niệm về đô thị hóa	9
1.3.2. Xu hướng phát triển đô thị hóa	11
1.3.3. Tính tất yếu của đô thị hóa.....	12
1.3.4. Quan điểm của đô thị hóa	12
1.3.5. Các tiêu chí đánh giá mức độ và quá trình đô thị hóa	13
1.4. Thực tiễn đô thị hóa trên Thế giới và ở Việt Nam.....	13
1.4.1. Tình hình đô thị hóa trên thế giới	13
1.4.2. Tình hình đô thị ở Việt Nam.....	16
1.5 Ảnh hưởng đô thị hóa đến sử dụng đất và cuộc sống người dân.....	24
1.5.1 Ảnh hưởng đô thị hóa đến sử dụng đất	24
1.5.1 Ảnh hưởng đô thị hóa đến đời sống người dân	25

CHƯƠNG 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	28
2.3. Nội dung nghiên cứu	28
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã Quảng Yên ảnh hưởng đến việc sử dụng các loại đất	28
2.3.2. Ảnh hưởng của đô thị hóa đến đất nông nghiệp.....	28
2.3.3. Ảnh hưởng của đô thị hóa đến đời sống người dân trên địa bàn thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.....	28
2.3.4. Đánh giá chung tác động của đô thị hóa tới đất nông nghiệp và đời sống của người dân trên địa bàn thị xã Quảng Yên.	29
2.3.5. Định hướng và một số giải pháp nâng cao đời sống người dân, tăng cường vai trò quản lý Nhà nước trong quá trình đô thị hóa tại thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Chọn địa điểm nghiên cứu	29
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu thông tin.....	29
2.4.2.2. Tài liệu sơ cấp.....	30
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	31
2.4.4. Phương pháp thành lập bản đồ.....	32
CHƯƠNG 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	33
3.1. Điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội thị xã Quảng Yên.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	33
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	36

3.2. Tác động của đô thị hoá đến biến động đất đai.....	41
3.2.1. <i>Biến động đất đai nói chung</i>	41
3.2.2. <i>Sự biến động các loại đất trong quá trình đô thị hoá giai đoạn 2010 – 2014</i> .	47
3.2.3. <i>Thực trạng quá trình chuyển mục đích sử dụng đất, công tác giao, cho thuê, thu hồi đất</i>	54
3.2.4 <i>Tác động của đô thị hoá</i>	56
3.3. Tác động của đô thị hoá đến sử dụng đất nông nghiệp.....	57
3.3.1. <i>Đặc điểm sử dụng đất nông nghiệp của thị xã Quảng Yên</i>	57
3.3.2. <i>Biến động số lượng và cơ cấu đất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014</i> ..	59
3.3.4. <i>Ảnh hưởng của quá trình đô thị hoá đến thu nhập của hộ sử dụng đất nông nghiệp</i>	68
3.3.5. <i>Đánh giá chung về ảnh hưởng của đô thị hoá đến sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn 2010 – 2014</i>	75
3.4.2. <i>Những giải pháp thể chế chính sách</i>	76
3.4.3. <i>Những giải pháp kinh tế - xã hội</i>	76
3.4.4. <i>Giải pháp kỹ thuật</i>	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị.....	79
2.1. Đối với Nhà nước và chính quyền địa phương các cấp	79
2.2. Đối với các hộ nông dân	80
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được của các ngành nông lâm ngư nghiệp, là thành phần quan trọng của môi trường, là yếu tố quan trọng trong quá trình phát triển xã hội, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Trong thời kỳ phát triển kinh tế mới đất đai có thêm những chức năng có ý nghĩa quan trọng là chức năng tạo nguồn vốn và thu hút cho đầu tư phát triển. Việc phân tích, đánh giá nhu cầu sử dụng tài nguyên đất một cách hợp lý và có hiệu quả là hết sức cần thiết cho sự phát triển bền vững [7].

Đất nước ta đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hóa hiện đại hóa 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 thế tất yếu. Đem lại nhiều sự thay đổi, mang một màu sắc mới, phát triển hơn, giàu đẹp hơn cho đất nước nói chung cũng như thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh nói riêng. Nhưng bên cạnh đó cũng còn không ít những vấn đề còn tồn tại, đặc biệt là vấn đề đô thị hóa đã làm giảm diện tích đất dành cho sản xuất nông nghiệp ở khu vực nông thôn bị thu hẹp dần, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, thương mại vv... tăng lên nhanh chóng. Dẫn đến quan hệ sử dụng đất đô thị có những phát sinh phức tạp như tình trạng tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái phép. Đặc biệt, 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, nhất là khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai chiếm tỷ lệ lớn.

Quảng Yên là một thị xã trung du ven biển nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Quảng Ninh, có tọa độ địa lý 20⁰45'06" đến 21⁰02'09" vĩ độ Bắc và từ 106⁰45'30" đến 106⁰59'00" kinh độ Đông. Với những lợi thế tối ưu về vị trí địa lý nằm liền kề giữa 3 thành phố là Hải Phòng, thành phố Hạ Long và thành phố Uông Bí thông qua hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy. Thị xã Quảng Yên có điều kiện phát triển kinh tế đặc biệt là có tiềm năng lớn về cửa mở giao lưu thương mại trong nước cũng như Quốc tế bằng đường biển và liên kết không gian kinh tế với các thành phố Hạ Long, Hải