

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



**PHẠM THỊ THANH HƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN MỤC ĐÍCH  
SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2013 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**PHẠM THỊ THANH HƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN MỤC ĐÍCH  
SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2013 - 2015**

**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. Đặng Văn Minh**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

**LỜI CAM ĐOAN**

*Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.*

*Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện hoàn thành luận văn này đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đều đã được ghi rõ nguồn gốc./.*

**Tác giả**

**Phạm Thị Thanh Hương**

## LỜI CẢM ƠN

Xin chân thành bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến:

Ban giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

Quý thầy, quý cô giảng viên Đại học Thái Nguyên; Các thầy các cô trong khoa Sau Đại học, khoa Tài nguyên & Môi trường... trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã truyền đạt những kiến thức quý báu và chỉ bảo tận tình trong quá trình học tập cũng như trong thời gian làm luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng nông nghiệp, phòng Thống kê, trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện luận văn.

Đặc biệt là:

GS.TS. Thầy Đặng Văn Minh đã tận tình hướng dẫn và chỉ bảo tôi trong suốt thời gian học tập và quá trình thực tập hoàn thành luận văn tốt nghiệp ngành Quản lý đất đai.

Chú Nguyễn Văn Tuệ - Trưởng phòng TN&MT thành phố Thái Nguyên;

Các cô, chú, anh, chị, em đồng nghiệp phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên là những người đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian hoàn thành luận văn tốt nghiệp;

Các bạn trong lớp, trong trường và các anh chị khóa trước đã có nhiều động viên, cố vấn tôi trong việc học tập tại trường;

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân trong gia đình và bạn bè đã khích lệ, tạo điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện luận văn tốt nghiệp;

Do thời gian thực tập có hạn, kiến thức và kinh nghiệm bản thân còn hạn chế nên luận văn không tránh những thiếu sót. Vì vậy, kính mong sự chỉ bảo, góp ý của quý thầy, quý cô và của bạn đọc để luận văn được hoàn chỉnh hơn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

*Ngày tháng năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Phạm Thị Thanh Hương**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT.....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	x
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng thể .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa .....	3
3.1. Ý nghĩa trong nghiên cứu khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận về đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất .....	4
1.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp .....	4
1.1.2. Hiệu quả sử dụng đất.....	5
1.1.3. Tính tất yếu phải chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.....	6
1.1.4. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.....	8
1.1.4.1. Khái niệm .....	8
1.1.4.2. Sự cần thiết phải chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.....	9
1.1.4.3. Mục đích của chuyển mục đích sử dụng đất.....	9
1.1.4.4. Vai trò của chuyển mục đích sử dụng đất.....	10
1.1.4.5. Các đối tượng nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất .....	10

1.1.4.6. Các hình thức chuyển mục đích sử dụng đất .....	11
1.2. Cơ sở pháp lý về chuyển mục đích sử dụng đất .....	12
1.3. Tình hình chuyển mục đích đất nông nghiệp của một số nước trên thế giới và ở tại Việt Nam.....	14
1.3.1. Tình hình chuyển mục đích đất nông nghiệp của một số nước trên thế giới...	14
1.3.1.1. Trung Quốc .....	14
1.3.1.2. Nhật Bản.....	14
1.3.1.3. Đài Loan.....	15
1.3.2. Tình hình chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay ..	16
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>24</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.2.1. Phạm vi về nội dung nghiên cứu.....	24
2.1.2.2. Phạm vi không gian nghiên cứu.....	24
2.1.2.3. Phạm vi về thời gian nghiên cứu.....	24
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	24
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	24
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>30</b>
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Thái Nguyên liên quan tới công tác quản lý đất đai.....	30
3.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Thái Nguyên .....	30
3.1.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32

3.1.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên.....	36
3.1.2. Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	37
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên.....	39
3.2. Đánh giá thực trạng công tác chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015.....	44
3.2.1. Thực trạng công tác chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp của Nhà nước trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn năm 2013 - 2015.....	44
3.2.1.1. Thực trạng công tác chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2013 ....	44
3.2.1.2. Thực trạng công tác chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn năm 2014.....	47
3.2.2. Thực trạng công tác xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015.....	54
3.3. Đánh giá kết quả chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015.....	56
3.3.1. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015.....	56
3.3.1.1. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2013 .....	56
3.3.1.2. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2014 .....	58
3.3.1.3. Đánh giá kết quả thực hiện công tác chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2015 .....	60

3.3.2. Đánh giá việc thực hiện chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp có thực hiện theo đúng tiến độ và quy định pháp luật giai đoạn 2013 - 2015 .....	62
3.4. Đánh giá ảnh hưởng của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đến bản thân người dân bị mất đất nông nghiệp do chuyển mục đích sử dụng .....	64
3.4.1. Đánh giá ảnh hưởng của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đối với kinh tế - xã hội của bản thân người dân bị mất đất nông nghiệp .....	64
3.4.1.1. Tình hình chuyển đổi nghề nghiệp của các hộ .....	64
3.4.1.2. Tình hình thu nhập của các hộ .....	66
3.4.2. Đánh giá ảnh hưởng của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đối với môi trường sống của bản thân người dân bị mất đất nông nghiệp .....	67
3.5. Thuận lợi, khó khăn của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Đề xuất một số giải pháp cho chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất nhằm quản lý đất bền vững, hiệu quả .....	69
3.5.1. Thuận lợi, khó khăn của việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp .....	69
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp cho chuyển mục đích cơ cấu sử dụng đất nhằm quản lý đất bền vững, hiệu quả .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>72</b>
1. Kết luận .....	72
2. Đề nghị .....	72
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>74</b>



**DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT**

HĐND	: Hội đồng nhân dân
UBND	: Ủy ban nhân dân
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GCN	: Giấy chứng nhận
QSD	: Quyền sử dụng
NĐ	: Nghị định
TT	: Thông tư
QLNN	: Quản lý Nhà nước
SDD	: Sử dụng đất
BDS	: Bất động sản
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
TP	: Thành phố
CN - TTCN	: Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
SXNN	: Sản xuất nông nghiệp
CMĐ	: Chuyển mục đích
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
QH	: Quy hoạch
NTTS	: Nuôi trồng thủy sản

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Giá trị dự ước sản xuất công nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2015 .....	34
Bảng 3.2: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2015 .....	35
Bảng 3.3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 thành phố Thái Nguyên .....	40
Bảng 3.4: Biến động diện tích các loại đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015 .....	43
Bảng 3.5: Diện tích đất nông nghiệp chuyển sang mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2013 .....	44
Bảng 3.6: Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2013 .....	46
Bảng 3.7: Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2014 .....	47
Bảng 3.8: Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2014 .....	49
Bảng 3.9: Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2015 .....	50
Bảng 3.10: Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2015 .....	52
Bảng 3.11: So Sánh diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2013 - 2015 .....	53