

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

**TRẦN THU HẬU**

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA PHÁT TRIỂN  
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT  
NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, 2016**

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



**TRẦN THU HẬU**

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA PHÁT TRIỂN  
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT  
NÔNG NGHIỆP VÀ ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN  
GIAI ĐOẠN 2011 - 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 Nguyễn Thế Đặng**

**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, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

**Trần Thu Hậu**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn, tôi đã được sự giúp đỡ nhiệt tình của các cơ quan, các cấp lãnh đạo và cá nhân. Tôi xin bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc và kính trọng nhất tới các tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu.

Trước hết tôi xin được gửi lời cảm ơn sâu sắc tới GS.TS. Nguyễn Thế Đăng, người thầy đã tận tình chỉ bảo, giúp đỡ cũng như hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu, Phòng đào tạo, Ban chủ nhiệm khoa quản lý tài nguyên và các thầy cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn các cấp lãnh đạo UBND thành phố Sông Công, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công, Chi cục thống kê thành phố cùng các cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc tại các phòng, ban và bà con nông dân các phường, xã trên địa bàn đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập tài liệu, số liệu làm luận văn.

Cuối cùng tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc tới gia đình và bạn bè, đồng nghiệp những người đã luôn bên tôi, ủng hộ, giúp đỡ tôi trên mọi nẻo đường đã qua và trong tương lai.

*Thái Nguyên, tháng 9 năm 2016*

**Học viên**

**Trần Thu Hậu**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn về phát triển đô thị.....	4
1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn về sử dụng đất nông nghiệp.....	13
1.2.1. Khái niệm về đất và đất nông nghiệp .....	13
1.2.2. Đặc điểm đất nông nghiệp .....	14
1.2.3. Vai trò của đất nông nghiệp.....	15
1.3. Các vấn đề về phát triển đô thị trên thế giới và Việt nam .....	17
1.3.1. Các nghiên cứu và phát triển đô thị trên thế giới.....	17
1.3.2. Các nghiên cứu và phát triển đô thị ở Việt Nam .....	18
1.3.3. Các nghiên cứu về tình hình phát triển đô thị và đất đai trên Thế giới và Việt Nam.....	20
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU. 26</b>	
2.1. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	26
2.2. Đối tượng nghiên cứu .....	26
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	26
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Sông Công	26
2.3.2. Thực trạng ảnh hưởng của phát triển thành phố Sông Công đến sử dụng đất nông nghiệp.....	26

2.3.3. Đánh giá sự ảnh hưởng của phát triển thành phố Sông Công đến đời sống người dân trên địa bàn .....	26
2.3.4. Định hướng và đề xuất một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ mất đất nông nghiệp .....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	27
2.4.1. Phương pháp thu thập thông tin.....	27
2.4.2. Phương pháp xử lý thông tin .....	29
2.4.3. Phương pháp phân tích và tổng hợp số liệu.....	29
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Sông Công .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội.....	35
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	39
3.2. Thực trạng và ảnh hưởng của sự phát triển thành phố Sông Công đến biến động sử dụng đất nông nghiệp .....	41
3.2.1. Thực trạng phát triển thành phố Sông Công giai đoạn 2011 - 2015 .....	41
3.2.2. Phát triển đô thị ảnh hưởng đến biến động đất đai trên địa bàn thành phố Sông Công.....	43
3.3. Ảnh hưởng của phát triển thành phố Sông Công đến đời sống người dân....	50
3.3.1. Ảnh hưởng của phát triển thành phố Sông Công tới đời sống kinh tế các hộ trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp .....	50
3.3.3. Đánh giá chung tác động của phát triển thành phố Sông Công tới sản xuất nông nghiệp.....	60
3.4. Một số giải pháp nâng cao đời sống kinh tế cho những hộ mất đất nông nghiệp	63
3.4.1. Giải pháp từ phía Nhà nước.....	63
3.4.2. Giải pháp từ phía chính quyền thành phố.....	64
3.4.3. Giải pháp cho các hộ nông dân.....	66
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>68</b>
1. Kết luận.....	68
2. Đề nghị.....	69
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>70</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

CMD	: Chuyên mục đích
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
ĐTH	: Đô thị hóa
KCN - KCX	: Khu Công nghiệp - Khu chế xuất
UBND	: Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội thành phố Sông Công giai đoạn 2011 - 2015 .....	42
Bảng 3.2: Tình hình biến động đất đai trên địa bàn thành phố Sông Công giai đoạn 2011 - 2015 .....	44
Bảng 3.3: Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TP Sông Công giai đoạn 2011 - 2015 .....	47
Bảng 3.4: Kết quả công tác thu hồi đất trên địa bàn thành phố Sông Công giai đoạn 2011 - 2015 .....	48
Bảng 3.5: Tổng hợp diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp, giai đoạn 2011-2015 .....	49
Bảng 3.6: Một số thông tin cơ bản về các chủ hộ điều tra .....	51
Bảng 3.7: Tình hình biến động đất nông nghiệp của hộ trước và sau thu hồi đất .....	52
Bảng 3.9: Biến động thu nhập của hộ sau thu hồi đất.....	55
Bảng 3.10. Ý kiến các hộ điều tra về mức độ tác động của sự phát triển thành phố Sông Công trong những năm qua .....	58



**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Vị trí địa lí Thành phố Sông Công .....	30
Hình 3.2: Biểu đồ biến động diện tích đất nông nghiệp .....	52
Hình 3.3: Biểu đồ biến động nghề nghiệp của các hộ trước và sau khi thu hồi đất..	54
Hình 3.4. Kinh tế hộ gia đình sau khi thu hồi đất .....	56
Hình 3.5. Kế hoạch đầu tư của các hộ điều tra .....	60

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Song song với quá trình phát triển của các thành phố là tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, điều này đã trực tiếp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng giảm dần tỷ trọng giá trị nông, lâm, thủy sản trong tổng thu nhập quốc dân trong nước (GDP) và tăng dần tỷ trọng các ngành công nghiệp, xây dựng, dịch vụ trong GDP. Đối với nông nghiệp, cơ cấu nội ngành chuyển dịch theo hướng phát triển các cây trồng, vật nuôi có năng suất, chất lượng, hiệu quả cao hơn. Trong trồng trọt, tỷ trọng hoa màu, cây công nghiệp cây ăn quả ngày càng tăng. Quá trình phát triển của các địa phương, đặc biệt là các đô thị đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp của nhiều địa phương, điều này ít nhiều tác động tới đời sống của người nông dân bị mất đất phục vụ quá trình đô thị hóa của địa phương; việc phát triển thành phố Sông Công cũng không phải là trường hợp ngoại lệ.

Cùng với sự phát triển chung của cả nước, trong những năm qua Đảng bộ và nhân dân thành phố Sông Công luôn phấn đấu xây dựng thành phố theo hướng công nghiệp hóa, đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, phát triển mạng lưới đô thị và điểm dân cư tập trung theo hướng hiện đại. Đến nay, bộ mặt của thành phố đã có nhiều đổi thay và ngày một tươi đẹp hơn. Sau 30 năm xây dựng và phát triển, ngày 15/5/2015 Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 932/NQ-UBTVQH13 về thành lập thành phố Sông Công trực thuộc tỉnh Thái Nguyên. Sự phát triển mạnh mẽ của một thành phố trẻ đã và đang làm cho nguồn tài nguyên đất đai nói chung, đặc biệt là đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sông Công biến động mạnh cả về mục đích, đối tượng sử dụng cũng như ảnh hưởng tới đời sống người dân trên địa bàn.

Hiện nay diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố chiếm 78,22% (7565,76 ha) tổng diện tích đất tự nhiên, biến động đất đai qua các năm gần đây cụ thể là từ năm 2011 - 2015 đất nông nghiệp của thành phố tăng 1.229,91 ha. Nguyên nhân của sự gia tăng này là do sát nhập thêm xã Lương Sơn từ Thành phố Thái Nguyên. Sự phát triển đô thị hóa trên địa bàn thành phố, đặc biệt là ngành công