

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

NGUYỄN TUẤN VIỆT

**THỰC TRẠNG VÀ NGUYÊN NHÂN CHUYỂN ĐỔI
MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ SÔNG CÔNG GIAI ĐOẠN 2007 - 2011**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

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

NGUYỄN TUẤN VIỆT

**THỰC TRẠNG VÀ NGUYÊN NHÂN CHUYỂN ĐỔI
MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ SÔNG CÔNG GIAI ĐOẠN 2007 - 2011**

**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: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu sử dụng phân tích trong luận văn có nguồn gốc rõ ràng, đã công bố theo đúng quy định. Các kết quả nghiên cứu trong luận văn do tôi tự tìm hiểu, phân tích một cách trung thực, khách quan và phù hợp với thực tiễn. Các kết quả này chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình luận văn nào trước đây.

Tác giả luận văn

Nguyễn Tuấn Việt

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ quý báu của các thầy cô, gia đình, các anh chị, các em và các bạn đồng nghiệp. Với lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tôi xin được bày tỏ lời cảm ơn chân thành tới:

Ban giám hiệu, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học đã tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

PGS.TS. Đỗ Thị Lan đã hết lòng giúp đỡ, dạy bảo, động viên và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Lãnh đạo phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Thống kê thị xã Sông Công đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình nghiên cứu học tập và thu thập số liệu để tôi có thể hoàn thành được luận văn.

Gia đình luôn động viên, khích lệ, giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu để hoàn thành luận văn.

Tuy đã có nhiều cố gắng, nhưng chắc chắn luận văn của tôi vẫn còn nhiều thiếu sót. Rất mong được sự góp của các thầy giáo, cô giáo và các bạn học viên.

Tôi xin chân thành cảm ơn./.

Ngày tháng năm 2014

Nguyễn Tuấn Việt

MỤC LỤC

Lời cam đoan.....	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục các từ viết tắt.....	vi
Danh mục các bảng	vii
Danh mục các biểu đồ	viii
Phần 1: MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích nghiên cứu.....	2
1.3. Yêu cầu của đề tài nghiên cứu	3
1.4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Phần 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
2.1. Một số khái niệm cơ bản.....	4
2.1.1. Khái niệm về đô thị	4
2.1.2. Khái niệm về đô thị hóa	6
2.1.3. Khái niệm về công nghiệp hóa.....	7
2.1.4. Khái niệm về chuyển đổi mục đích sử dụng đất.....	8
2.2. Sự cần thiết phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong quá trình ĐTH - CNH	9
2.3. Những nhân tố tác động đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong quá trình ĐTH - CNH	11
2.3.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	11
2.3.2. Yếu tố quản lý Nhà nước về đất đai.....	12
2.3.3. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	13
2.3.4. Yếu tố pháp chế xã hội chủ nghĩa	14
2.3.5. Yếu tố định giá đất	15
2.3.6. Nhiệm vụ điều tra khảo sát, đo đạc, đánh giá phân hạng đất và lập bản đồ địa chính	17

2.4. Hệ thống chính sách pháp luật của Trung ương và địa phương liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất	17
2.4.1. Các văn bản của Trung ương và địa phương có liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất.....	17
2.4.2. Nội dung chủ yếu của hệ thống chính sách chuyển đổi mục đích sử dụng đất hiện hành	19
2.5. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về việc CDMĐSDĐ trong quá trình ĐTH - CNH	28
2.5.1. Kinh nghiệm của Hàn Quốc.....	28
2.5.2. Kinh nghiệm của Trung Quốc.....	29
2.5.3. Kinh nghiệm của Thái Lan.....	30
Phần 3: NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
3.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
3.2. Địa điểm và thời gian	32
3.3. Nội dung nghiên cứu	32
3.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thị xã Sông Công.....	32
3.3.2. Thực trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn Thị xã Sông Công giai đoạn 2007 - 2011	32
3.3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn Thị xã Sông Công giai đoạn 2007 - 2011	32
3.3.4. Ảnh hưởng của chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp đến hộ gia đình.....	33
3.3.5. Đề xuất một số giải pháp sử dụng đất nông nghiệp trong thời gian tới	33
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
3.4.1. Thu thập số liệu, tài liệu.....	33
3.4.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	34
3.4.3. Phương pháp so sánh.....	34
3.4.4. Phương pháp chuyên gia, chuyên khảo.....	35

Phần 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Thị xã Sông Công.....	36
4.1.1. Điều kiện tự nhiên	36
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của Thị xã Sông Công.....	40
4.2. Tình hình quản lý, hiện trạng sử dụng đất và sự biến động diện tích đất trên địa bàn Thị xã Sông Công giai đoạn 2007 - 2011	45
4.2.1. Tình hình quản lý đất đai	45
4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	51
4.2.3. Sự biến động diện tích đất trên địa bàn Thị xã Sông Công giai đoạn 2007 - 2011.....	58
4.3. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp và những ảnh hưởng của nó đến sự phát triển kinh tế xã hội và hộ nông dân trên địa bàn thị xã Sông Công giai đoạn 2007 - 2011.....	62
4.3.1. Khái quát quá trình ĐTH - CNH thị xã Sông Công.....	62
4.3.2. Thực trạng quá trình ĐTH - CNH.....	63
4.3.3. Ảnh hưởng của quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp đến sự phát triển kinh tế của hộ nông dân.....	71
4.3.4. Đánh giá chung về ảnh hưởng của việc CĐMĐSDĐ	82
4.4. Các giải pháp chủ yếu nhằm phát huy những mặt tích cực và hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực của việc CĐMĐSDĐ nông nghiệp	83
4.4.1. Giải pháp chung	83
4.4.2. Những giải pháp cụ thể	84
Phần 5: KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	91
5.1. Kết luận	91
5.2. Đề nghị	92
TÀI LIỆU THAM KHẢO	94

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CĐMĐSDĐ	Chuyển đổi mục đích sử dụng đất
CNH	Công nghiệp hóa
CN & TTCN	Công nghiệp và tiêu thủ công nghiệp
ĐTH - CNH	Đô thị hóa - Công nghiệp hóa
ĐTH	Đô thị hóa
KCN	Khu công nghiệp
KT - XH	Kinh tế xã hội
HĐBT	Hội đồng Bộ trưởng
NQ/BCT	Nghị quyết – Bộ chính trị
NQ/TW	Nghị quyết – Trung ương
QĐ/TTg	Quyết định – Thủ tướng
TM - DV	Thương mại - dịch vụ
TN & MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
XD	Xây dựng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 4.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2011 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên	53
Bảng 4.2. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2011 Thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên	55
Bảng 4.3. So sánh các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2007 - 2011	58
Bảng 4.4. Tốc độ ĐTH của thị xã Sông Công, giai đoạn 2007 – 2011	64
Bảng 4.5. Các dự án đầu tư đã được cấp giấy phép trên địa bàn thị xã.....	65
Bảng 4.6. Hiệu quả đầu tư của các dự án đã triển khai thực hiện trên địa bàn thị xã Sông Công giai đoạn 2007 – 2011	68
Bảng 4.7. Thông tin cơ bản của các hộ điều tra.....	71
Bảng 4.8. Tình hình biến động đất đai của hộ trước và sau khi bị thu hồi đất.....	73
Bảng 4.9. Tình hình chung của hộ trước và sau khi bị thu hồi đất	74
Bảng 4.10. Nguồn lực của các hộ điều tra	76
Bảng 4.11. Tình hình sử dụng tiền đền bù đất của các hộ điều tra	78
Bảng 4.12. Ý kiến của các hộ điều tra đánh giá sự thay đổi của thu nhập do tác động của việc thu hồi đất	79
Bảng 4.13. Ý kiến của các hộ điều tra về mức độ tác động của việc CDMĐSDĐ	80

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 4.1. Biểu đồ cơ cấu kinh tế	40
Biểu đồ 4.2. Biến động cơ cấu kinh tế thị xã Sông Công, giai đoạn 2002 - 2011	66