

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ ẢNH HƯỞNG CỦA CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC  
VỀ ĐẤT ĐAI ĐẾN ĐẤT NÔNG NGHIỆP Ở THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2008 - 2014**

**Research on some land management impacts on agriculture land in Thai Nguyen city  
in the period of 2008 - 2014**

*Ngày nhận bài: 15/3/2016; ngày phân biên: 10/4/2016; ngày duyệt đăng: 13/5/2016*

**Nguyễn Thị Yến\***

**TÓM TẮT**

Kết quả nghiên cứu một số ảnh hưởng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai đến đất nông nghiệp ở thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2014 đã chỉ ra rằng:

Trong quá trình phát triển đô thị thì công tác quản lý đất đai đã bị tác động mạnh mẽ. Và điều đó đã tác động đến công tác quản lý đất nông nghiệp. Đất đai trên địa bàn thành phố biến động không ngừng do tác động của chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất.

Công tác ban hành các văn bản được trú trọng để quản lý đất đai một cách tích cực nhất. Thị trường bất động sản được thúc đẩy. Tuy nhiên, quá trình phát triển đô thị cũng tác động không nhỏ đến công tác quy hoạch sử dụng đất.

**Từ khóa:** *Quản lý đất đai, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất.*

**ABSTRACT**

The research results of some land management impacts on Thai Nguyen's agriculture land management between 2008 and 2014 showed that:

In the process of urban development, the work of land management has been impacted strongly. And that has impacted on the agricultural land management. Land in the city fluctuates constantly due to the transfer of land use, land allocation, lease of land.

Working documents are issued to land management the most positive way. Real estate market is driven. However, the process of urban development also significant impacts on the planning of land use.

**Keywords:** *Land management, land allocation, lease of land, the transfer of land use, the planning of land use.*

**1. Đặt vấn đề**

Trải qua hơn 50 năm xây dựng và phát triển, bộ mặt đô thị của thành phố Thái Nguyên đã có những chuyển biến vượt bậc. Mặc dù đã trở thành đô thị loại I trực thuộc

tỉnh, song chiến lược phát triển của thành phố Thái Nguyên đến năm 2020 là trở thành thành phố hiện đại, năng động, trung tâm du lịch và giao dịch quốc tế có tầm khu vực.

Việc phát triển đô thị đã diễn ra với tốc

\* Thạc sĩ - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

độ cao và đã thúc đẩy kinh tế tăng trưởng, thu hút đầu tư và việc làm. Tuy nhiên, quá trình phát triển này cũng làm mất diện tích đất nông nghiệp đáng kể, đã ảnh hưởng đến quá trình quản lý đất nông nghiệp. Vì vậy, nghiên cứu về ảnh hưởng của quá trình phát triển đô thị đến quản lý đất nông nghiệp của thành phố Thái Nguyên đã được tiến hành.

## 2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Thu thập các số liệu về quản lý đất đai tại Sở TNMT tỉnh Thái Nguyên và phòng TNMT thành phố Thái Nguyên.

- Phương pháp tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu: Kết hợp các yếu tố định tính và định

lượng, các vấn đề vi mô và vĩ mô trong phân tích, đánh giá và dự báo các vấn đề có liên quan đến quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, đời sống người dân. Việc phân tích và xử lý số liệu bằng phần mềm Excel.

## 3. Kết quả nghiên cứu

### 3.1. Đẩy nhanh việc ban hành các văn bản về quản lý đất đai

Có thể thấy UBND tỉnh và thành phố Thái Nguyên, đã sớm nhận thấy tầm quan trọng của việc ban hành các văn bản dưới luật để quản lý đất đai một cách tích cực nhất.

**Bảng 01: Kết quả ban hành các văn bản về quản lý đất đai**

DVT: Văn bản

Loại văn bản	Cấp ban hành	Lĩnh vực ban hành	Trước 2008	Sau 2008
Quyết định	UBND tỉnh Thái Nguyên	Quy định giá đất	3	7
		Đơn giá bồi thường đất đai và tài sản trên đất	2	10
		Phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất	12	30
		Quyết định phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất		2
		Quyết định thu hồi đất	15	90
		Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	20	45
		Thanh tra, kiểm tra quản lý sử dụng đất	3	17
		Giải quyết tranh chấp đất đai	26	75
Quyết định	UBND TP Thái Nguyên	Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu các tài sản gắn liền với đất	3.800	2.775
		Phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất	15	26
		Quyết định phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất	2	3
		Quyết định thu hồi đất	27	68
		Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	63	75
		Thanh tra, kiểm tra quản lý sử dụng đất	20	45
		Giải quyết tranh chấp đất đai	41	96

(Nguồn: Phòng TNMT thành phố Thái Nguyên)

Căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 2003, tỉnh đã xây dựng và ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai phù hợp với yêu cầu thực tiễn của địa phương, trong đó có các Nghị quyết về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QH, KHSDĐ), cấp GCN, bồi thường giải phóng mặt bằng, giá đất; các quy định về cơ chế tài chính, về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Chủ động triển khai có hiệu quả các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, đặc biệt là các văn bản liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; công tác cấp GCN; xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, các thủ tục hành chính về đất đai... được dư luận đánh giá tích cực, tháo gỡ được nhiều khó khăn, giải phóng các rào cản để huy động nguồn lực đất đai cho

đầu tư phát triển.

Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã có những chuyển biến tích cực, được dư luận đánh giá cao, nhất là công tác giao đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính được giảm thiểu thông qua việc lồng ghép các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường ngay từ khâu chấp thuận dự án đầu tư đến khâu bồi thường, giải phóng mặt bằng, triển khai dự án đều được thực hiện qua cơ chế “*một cửa liên thông*”.

### 3.2. *Đẩy mạnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

\* Công tác giao đất, cho thuê đất

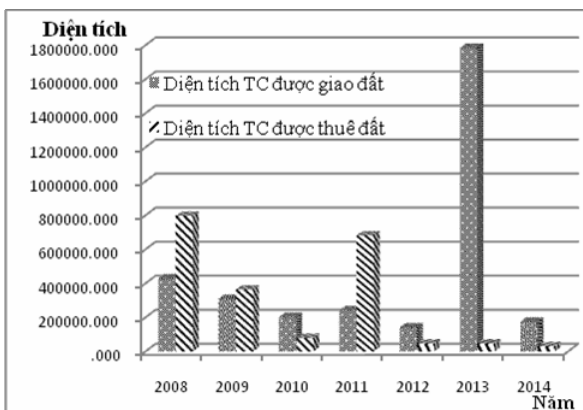
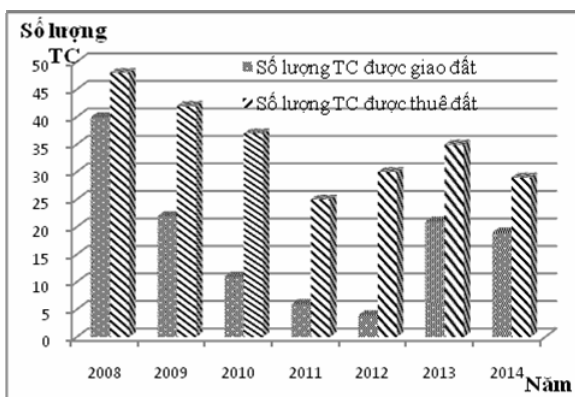
Kết quả được thể hiện qua bảng 02

**Bảng 02: *Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố giai đoạn 2008 - 2014***

Năm	Các dự án giao đất		Các dự án cho thuê đất	
	<i>Số lượng (tổ chức)</i>	<i>Diện tích (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Số lượng (tổ chức)</i>	<i>Diện tích (m<sup>2</sup>)</i>
2008	40	797.165,59	48	430.030,88
2009	22	364.100,05	42	309.547,70
2010	11	79.368,30	37	202.738,10
2011	06	682.478,10	25	242.386,50
2012	04	46.015,90	30	141.497,63
2013	21	46.482,60	35	1.785.672,10
2014	19	30.370,20	29	175.642,50
<b>Tổng</b>	<b>123</b>	<b>2.045.980,74</b>	<b>246</b>	<b>3.287.515,41</b>

(Nguồn: Phòng TNMT thành phố Thái Nguyên)

Công tác giao đất và cho thuê đất đối với các cơ quan, đơn vị sự nghiệp công để làm trụ sở cơ quan, công trình và các tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên thời gian qua rất phong phú và đa dạng.



**Hình 01: Kết quả giao đất, cho thuê đất trên địa bàn TP Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2014**

#### - Về giao đất

Trong giai đoạn 2008 - 2014 thành phố có 123 tổ chức được giao và quản lý và sử dụng tổng diện tích 204,6 ha chiếm 1,1% diện tích tự nhiên. Trong đó có 114 tổ chức có vốn đầu tư Nhà nước và 9 tổ chức kinh tế.

Tuy không có nhiều tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng việc đầu tư rất hiệu quả với tầm quy mô lớn. Trong cả giai đoạn thì năm 2008 là năm có số lượng tổ chức được giao đất nhiều nhất tương ứng với diện tích sử dụng là lớn nhất. Riêng năm 2011, số tổ chức được giao đất rất ít - gồm 06

tổ chức, nhưng diện tích sử dụng lại đứng thứ 2 trong cả giai đoạn do có 2 dự án được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đó là dự án Xây dựng nghĩa trang sinh thái Ngân Hà Viên xã Thịnh Đức do Công ty Xây dựng và san nền Thái Nguyên, và dự án xây dựng trường Đại học Việt Bắc xã Đồng Bầm với tổng diện tích 667.270,0 m<sup>2</sup>.

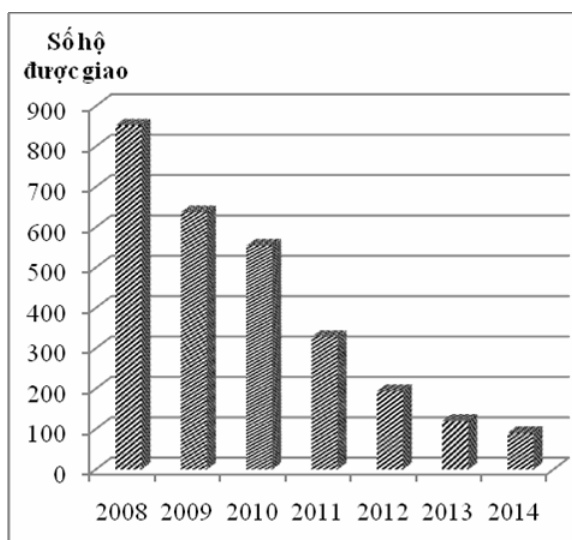
#### - Về thuê đất

Đối với các dự án được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất kinh doanh, đại bộ phận các doanh nghiệp sau khi được thuê đất đã tích cực triển khai đầu tư đưa đất đai vào sử dụng phát huy hiệu quả tích cực, tạo việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Từ năm 2008 đến năm 2014, số lượng các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố được nhà nước cho thuê đất không ngừng tăng lên cả về số lượng và diện tích với 246 tổ chức, sử dụng 328,75 ha chiếm 1,8% diện tích tự nhiên. Năm 2008 có số lượng tổ chức được thuê đất nhiều nhất với 48 tổ chức, sử dụng 430.030,88 m<sup>2</sup>, các năm sau thuộc giai đoạn này số lượng các tổ chức dao động từ 25 đến 45 tổ chức. Riêng năm 2013 số lượng tổ chức được thuê đất là 35 nhưng diện tích đất được sử dụng của các tổ chức lại lớn nhất với 1.785.672,10 m<sup>2</sup> là do các doanh nghiệp ở phía Đông Nam chủ yếu xây dựng trụ sở làm việc và mở rộng khu vực sản xuất, đặc biệt công ty Gang thép Thái Nguyên mở rộng sản xuất lên đến 1.358.959,2 m<sup>2</sup>. Điều đó chứng tỏ thành phố Thái Nguyên ngày càng có nhiều những bước đột phá về chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố đã đề ra.

Bên cạnh việc giao và cho thuê đất đối với các tổ chức thì việc giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân cũng được thành phố chú trọng.

Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2014 được thể hiện qua hình sau:



**Hình 02:** Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2014

Trong những giai đoạn trước năm 2008, công tác giao đất cho các hộ gia đình được tập trung vào đất nông nghiệp, đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Sau năm 2008, để thực hiện mục tiêu phát triển đô thị, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được đẩy mạnh. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở ba cấp, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được trú trọng, góp phần phân bổ hợp lý các quỹ đất cho phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng cơ sở hạ tầng và sản xuất kinh doanh của nhân dân, tạo ra các khu kinh tế, khu công nghiệp, du lịch - dịch vụ, các khu đô thị mới, bảo vệ nghiêm ngặt đất lúa, phát triển quỹ đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản...

\* Thu hồi đất

**Bảng 03:** Kết quả thu hồi đất ở thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2014

Năm	Số công trình	Tổng DT thu hồi (m <sup>2</sup> )	Đất nông nghiệp (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất chuyên dùng (m <sup>2</sup> )	Đất chưa sử dụng (m <sup>2</sup> )
2008	21	517.607,0	464.512,8	11.488,1	36.053,6	5.552,5
2009	04	306.290,0	274.698,1	20.392,9	11.199,0	0,0
2010	08	219.180,6	172.854,1	8.941,5	37.385,0	0,0
2011	05	8.435,0	6.645,0	0,0	1.790,0	0,0
2012	26	626.056,5	268.388,9	11.601,0	50.099,6	295.967,0
2013	12	489.524,0	398.381,2	7.545,3	83.597,5	0,0
2014	07	10.192,7	5.112,7	3.578,9	1.267,0	234,1
<b>Tổng</b>	<b>83</b>	<b>1.687.761,8</b>	<b>1.590.592,8</b>	<b>63.547,7</b>	<b>221.391,7</b>	<b>301.753,6</b>

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên)

Qua bảng 03 ta thấy: Trong giai đoạn 2008 - 2014 có 83 công trình được xây dựng và có 1.687.761,8 m<sup>2</sup> diện tích đất các loại bị thu hồi.

Trong tổng số nhóm diện tích đất các loại bị thu hồi thì diện tích nhóm đất nông nghiệp bị mất là nhiều nhất và diện tích nhóm đất chưa sử dụng được tận dụng để dùng vào mục đích xây dựng các công trình là ít nhất. Do trong giai đoạn này, trên địa bàn thành phố tập trung phát triển chủ yếu là các khu dân cư, khu đô thị sinh thái, khu đô thị thông minh, mở rộng các khu công nghiệp... thì chủ yếu là phát triển mở mới và mở rộng ra các khu vực mới, chưa có khu dân cư sinh sống.

Qua số liệu trên ta thấy được rằng đồng thời với việc phát triển đô thị thì một lượng lớn diện tích đất nông nghiệp bị mất đi.

#### \* Chuyển mục đích sử dụng đất

Đến cuối năm 2014 đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng như sau:

- Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp 561,3 ha trong đó chuyển sang đất ở 130,0 ha; đất xây dựng trụ sở cơ quan 3,5 ha; đất quốc phòng 19,0 ha; đất xây dựng công trình sự nghiệp 27,9 ha; đất sản xuất kinh doanh 205,7 ha; đất công cộng 112,0 ha; đất tôn giáo, tín ngưỡng 2,3 ha; đất nghĩa trang nghĩa địa 45,0 ha; đất có mặt nước chuyên dùng 15,7 ha và đất phi nông nghiệp khác 0,3 ha.

- Chuyển đổi cơ cấu trong nội bộ đất nông nghiệp 493,7 ha

- Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở 0,1 ha từ đất có mặt nước chuyên dùng

Việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích đến hết năm 2014 như sau:

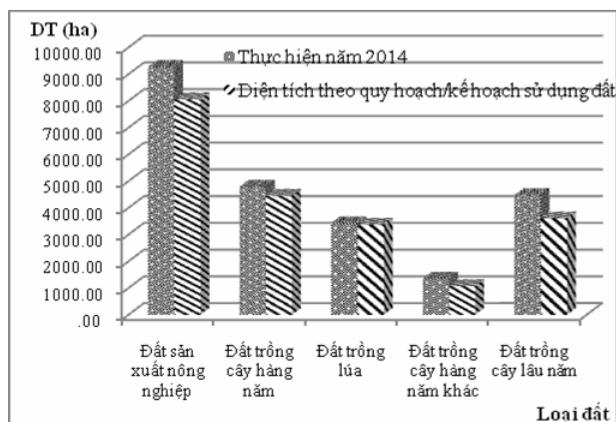
- Đưa đất bằng chưa sử dụng 141,9 ha vào đất nông nghiệp trong đó 109,2 ha vào đất trồng cây hàng năm khác; 32,4 ha vào cây lâu

năm và 0,4 ha vào đất rừng sản xuất. Và 6,4 ha vào đất phi nông nghiệp trong đó 0,7 ha vào đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và 5,7 ha vào đất công cộng.

- Đưa đất đồi núi chưa sử dụng vào 59,3 ha đất nông nghiệp trong đó 29,8 ha vào đất trồng cây hàng năm khác và 38,5 ha vào cây lâu năm. Và 6,9 ha vào đất phi nông nghiệp trong đó 0,5 ha vào đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và 6,4 ha vào đất công cộng

### 3.3. Tác động gián tiếp đến việc phá vỡ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc phát triển đô thị đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội của thành phố



**Hình 03: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2014**

Đất nông nghiệp: Diện tích được duyệt là 11.130,7 ha; diện tích đã thực hiện 12.049,5 ha; đạt tỷ lệ 108,2%. Trong đó:

- Đất trồng lúa chỉ tiêu được duyệt là 3.380,0 ha, kết quả thực hiện 3.435,9 ha, đạt 101,6% chỉ tiêu quy hoạch.

- Đất trồng cây hàng năm khác được duyệt là 1.079,0 ha, kết quả thực hiện 1.359,6 ha, đạt tỷ lệ 126,0% chỉ tiêu quy hoạch.

- Đất trồng cây lâu năm diện tích được duyệt là 3.605,7 ha, diện tích đã thực hiện là 4.480,0

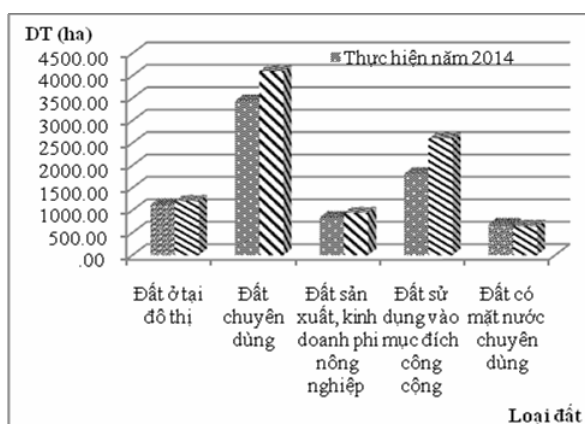
ha, đạt tỷ lệ 124,2% chỉ tiêu quy hoạch.

- Đất rừng phòng hộ diện tích được duyệt là 1.035,0 ha, diện tích đã thực hiện là 738,6 ha, đạt tỷ lệ 71,4%.

- Đất rừng sản xuất diện tích được duyệt là 1.702,0 ha, diện tích đã thực hiện là 1.732,6 ha, đạt tỷ lệ 101,8% chỉ tiêu quy hoạch.

- Đất nuôi trồng thủy sản diện tích được duyệt là 326,0 ha, diện tích đã thực hiện là 298,0 ha, đạt tỷ lệ 91,4% chỉ tiêu quy hoạch.

Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cho thấy diện tích đất nông nghiệp đạt được hầu hết đều cao hơn kế hoạch đề ra. Nguyên nhân là do chưa thực hiện được việc chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp như quy hoạch



**Hình 04: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp đến năm 2014**

Như vậy, hầu hết các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đều thực hiện là không đạt. Nguyên nhân chính của tác động tiêu cực nói trên là:

- Chất lượng lập quy hoạch chưa cao,

chưa dự báo hết được sự biến động làm ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố.

- Sự phối hợp giữa các cấp, các ngành trong việc lập quy hoạch, điều chỉnh bổ sung và thẩm định quy hoạch, kế hoạch còn hạn chế.

- Các ngành, các cấp, các tổ chức, các doanh nghiệp và các nhân có nhu cầu sử dụng đất chưa nhận thức được tầm quan trọng của công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chưa xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc lập quy hoạch sử dụng đất được coi như để đăng kí nhu cầu, chưa xem xét kĩ đến khả năng thực hiện.

- Chưa huy động được các nguồn vốn, thiếu kinh phí để thực hiện các công trình, dự án đã có trong kế hoạch.

- Việc công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt ở cấp cơ sở chưa được quan tâm đúng mức, còn mang tính hình thức.

### 3.4. Thúc đẩy thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo hướng tích tụ đất đai

Theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định về bảng giá đất trong tỉnh thì giá đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất được chia thành 3 vị trí: vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3. Kết quả được thể hiện ở bảng 04:

**Bảng 04: Bảng giá một số loại đất năm 2014**

STT	Loại đất	Mức giá (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )		
		VT 1	VT 2	VT 3
<b>Đất nông nghiệp</b>				
1	Đất trồng lúa			
	Đông Bám, Quyết Thắng, Lương Sơn	80	77	74
	Tân Cương	65	62	59
2	Đất trồng cây lâu năm			
	Đông Bám, Quyết Thắng, Lương Sơn	70	67	64

	Tân Cương	65	62	59
3	Đất rừng sản xuất			
	Đông Bám, Quyết Thắng, Lương Sơn	27	24	21
	Tân Cương	23	20	17
	<b>Đất ở nông thôn</b>	<b>Trực chính</b>	<b>Trực phụ</b>	
1	Khu vực 1			
	Đông Bám	5.000	2.500	-
2	Khu vực 2			
	Quyết Thắng	3.000	2.500	-
3	Khu vực 3			
	Lương Sơn	2.000	1.500	-
4	Khu vực 4			
	Tân Cương	2.500	700	-

(Nguồn: Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Với khung giá đất do UBND tỉnh quy định còn thấp, chưa sát với giá thị trường nên dẫn tới tình trạng người bị thu hồi đất không đồng tình với phương án bồi thường và hỗ trợ của doanh nghiệp và của nhà nước. Hơn nữa, tạo kẽ hở để người dân tự ý chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư.

Trên thực tế, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao hơn nhiều so với giá do UBND tỉnh quy định, đặc biệt là đối với đất ở và đất nông nghiệp ven đô thị, ven các khu vực có dự án phát triển khu công nghiệp. Kết quả được thể hiện qua bảng 05.

**Bảng 05: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế năm 2014**

STT	Loại đất	Mức giá (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )		
		VT 1	VT 2	VT 3
	<b>Đất nông nghiệp</b>			
1	Đất trồng lúa, trồng cây hàng năm khác			
	Đông Bám, Quyết Thắng	1.000	600	200
	Lương Sơn	110	80	75
	Tân Cương	90	65	60
2	Đất rừng sản xuất			
	Quyết Thắng	100	40	30
	Đông Bám, Lương Sơn	50	30	25
	Tân Cương	40	30	20
	<b>Đất ở nông thôn</b>	<b>Trực chính</b>	<b>Trực phụ</b>	
1	Khu vực 1			
	Đông Bám	15.000	7.000	-
2	Khu vực 2			
	Quyết Thắng	7.000	5.000	-
3	Khu vực 3			
	Lương Sơn	5.000	2.500	-
4	Khu vực 4			
	Tân Cương	4.000	1.500	-

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không chính thức diễn ra sôi động. Giá đất thực tế đẩy lên cao hơn rất nhiều so với giá quy định của nhà nước, đối với đất nông nghiệp từ 1,2 - 12,5 lần. Có sự chênh lệch lớn thế này là do sự phát triển của đô thị, việc mở rộng xây mới trụ sở các trường đại học,

các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, các cơ sở công nghiệp... ngày càng nhiều. Nhu cầu về đất càng lớn. Đặc biệt giá tăng cao ở các khu vực giáp ranh đô thị, giáp ranh các khu công nghiệp, các trường đại học như xã Quyết Thắng, xã Đông Bám ...



Đối với đất ở nông thôn cũng chịu tác động bởi các yếu tố như trên. Sự chênh lệch giá đất thực tế với giá quy định cũng là khá lớn từ 2 - 3 lần. Và sự chênh lệch giữa các khu vực cũng khác nhau.

Trên thực tế nhiều người dân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất là ao, vườn nằm xen kẽ trong khu dân cư để chuyển nhượng hoặc xây dựng nhà cho sinh viên, công nhân, người lao động có nhu cầu thuê lại. Nên giá thực tế của quyền sử dụng đất càng có khoảng cách khá xa với giá quy định. Điều đó, cũng một phần góp cho đẩy mạnh thị trường chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo hướng tích cực. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu trên cũng chứng tỏ tốc độ tích tụ ruộng đất nông nghiệp để sản xuất hàng hóa có chiều hướng mạnh mẽ hơn. Những người còn ít đất nông nghiệp và không có khả năng đầu tư sản xuất nông nghiệp có xu hướng chuyển nhượng lại phần diện tích đất nông nghiệp của mình cho những hộ có khả năng đầu tư sản xuất. Vì vậy, quá trình tích tụ ruộng đất nông nghiệp diễn ra mạnh mẽ hơn. Quá trình này có hai chiều hướng:

- Nếu không quản lý chặt chẽ sẽ dẫn đến tình trạng đầu cơ đất đai chuộc lợi, hưởng địa tô chênh lệch do Nhà nước đầu tư vào đất.

- Nếu nhà nước có chính sách kiểm soát,

phân phối địa tô hợp lý sẽ kích thích người nông dân tích tụ đất đai, yên tâm đầu tư sản xuất, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa đem lại hiệu quả kinh tế cao.

#### 4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu tác động của quá trình phát triển đô thị đến quản lý đất nông nghiệp của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 đến 2014 cho kết luận:

Công tác ban hành văn bản đã được quan tâm trú trọng một cách tích cực.

Về giao đất: Thành phố có 123 tổ chức được giao và quản lý và sử dụng tổng diện tích 204,6 ha chiếm 1,1% diện tích tự nhiên.

Về thuê đất: Số lượng các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố được nhà nước cho thuê đất không ngừng tăng lên cả về số lượng và diện tích với 246 tổ chức, sử dụng 328,75 ha chiếm 1,8% diện tích tự nhiên.

Việc phát triển đô thị đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội của thành phố.

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không chính thức diễn ra sôi động. Giá đất thực tế đẩy lên cao hơn rất nhiều so với giá quy định của nhà nước.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Kế Tuấn (2006), *Công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn ở Việt Nam, con đường và bước đi*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội;
2. UBND thành phố Thái Nguyên (2013), Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2013; nhiệm vụ trọng tâm, giải pháp phát triển kinh tế - xã hội năm 2014;
3. UBND thành phố Thái Nguyên (2010), Đề án đề nghị công nhận thành phố Thái Nguyên là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thái Nguyên;
4. UBND thành phố Thái Nguyên, Báo cáo thuyết minh QHSD đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015);
5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Thái Nguyên, *Số liệu thống kê đất đai 2008 - 2013*.