TỔNG QUAN TÁC ĐỘNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

Trần Thái Yên[1], Nguyễn Bá Long[2], Nguyễn Thị Huệ[3], Phạm Phương Nam[4], Phan Thị Thanh Huyền[4]
[1]*Trường Đại học Kinh tế Nghệ An*
[2]*Trường Đại học Lâm nghiệp*
[3]*Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*
[4]*Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2023.2.165-174

TÓM TẮT

Bài viết nhằm khái quát một số kết quả nghiên cứu đô thị hóa, tác động của đô thị hóa đến quản lý, sử dụng đất, từ đó đề xuất một số kiến nghị trong quản lý, sử dụng đất dưới tác động của quá trình đô thị hóa. Số liệu được thu thập từ các nghiên cứu khoa học trong nước và quốc tế đã được công bố, các văn bản pháp lý liên quan. Đô thị và đô thị hóa được hiểu theo nhiều cách khác nhau trên thế giới. Tác động của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất cũng khác nhau do tốc độ đô thị hóa, tỷ lệ đô thị hóa và điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại các khu vực khác nhau. Dưới tác động của đô thị hóa, diện tích đất nông nghiệp bị chuyển dần thành đất phi nông nghiệp làm nảy sinh các khiếu nại, khiếu kiện về đất đai liên quan đến giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất… và đặc biệt gay gắt tại các quốc gia đang phát triển trong đó có Việt Nam. Để hạn chế các tác động tiêu cực của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất cần hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai; quản lý và sử dụng đất; tăng cường nhân lực; cơ sở vật chất; hiểu biết và chấp hành pháp luật của người sử dụng đất.

Từ khóa: **đô thị hóa, quản lý đất đai, sử dụng đất đai, tỷ lệ đô thị hoá.**

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đô thị hóa (ĐTH) là hiện tượng xã hội tất yếu, thúc đẩy phát triển kinh tế của các quốc gia trên thế giới [1]. Theo Liên Hợp Quốc, tỷ lệ dân số đô thị trên toàn cầu năm 2017 đạt 55% (tương đương với 4,2 tỷ người, tăng 25% so với năm 1950). Bắc Mỹ là khu vực có tỷ lệ ĐTH cao nhất, đạt 82%, châu Á đạt xấp xỉ 50% và châu Phi là 43%. Tỷ lệ dân số đô thị trên toàn cầu dự kiến sẽ đạt 60% vào 2030 và 68% vào năm 2050 [2]. Trong những thập kỷ gần đây, tốc độ ĐTH cao, đặc biệt ở các nước có thu nhập thấp và trung bình, đã dẫn đến sự gia tăng nhanh số lượng các siêu đô thị có trên 10 triệu dân [3].

ĐTH làm biến đổi nghề nghiệp, lối sống, văn hóa, hành vi, cấu trúc nhân khẩu học của cả khu vực đô thị và nông thôn, đồng thời tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có quản lý và sử dụng đất (SDĐ) [4, 5]. Để có cái nhìn tổng thể về tác động của đô thị hóa đến quản lý và SDĐ, bài viết trình bày một số vấn đề lý luận và thực tiễn về tác động của ĐTH đến quản lý và SDĐ nhằm trả lời các câu hỏi sau: *Đô thị và ĐTH là gì? Tác động của ĐTH đến quản quản lý và SDĐ là gì? Thực tiễn tác động của ĐTH đến quản lý và SDĐ hiện nay như thế nào?*

2. LÝ LUẬN VỀ TÁC ĐỘNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Đô thị

Có nhiều quan điểm được sử dụng để định nghĩa đô thị. Theo quan điểm xã hội học, đô thị là một hình thức tồn tại của xã hội trong một phạm vi không gian cụ thể và là một hình thức cư trú của con người [6]. Trên góc độ quản lý kinh tế - xã hội, đô thị là điểm tập trung dân cư với mật độ cao, chủ yếu là lao động phi nông nghiệp, có cơ sở hạ tầng thích hợp, là trung tâm tổng hợp hay trung tâm chuyên ngành có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của một miền lãnh thổ, một tỉnh, một huyện hoặc một vùng trong tỉnh hoặc trong huyện [7].

Tại Việt Nam, đô thị được định nghĩa là khu vực tập trung dân số sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi

nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn [8]. Theo Luật quy hoạch đô thị, đô thị được hiểu là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn [9].

Từ những phân tích ở trên, có thể hiểu, đô thị là một khu vực có dân số đông đúc, có cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ và đại đa số dân cư hoạt động trong những lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp.

2.2. Đô thị hóa

Đô thị hóa (ĐTH) là một quá trình phát triển kinh tế và xã hội phức tạp [10]. Khái niệm ĐTH cũng được hiểu theo nhiều khía cạnh khác nhau. Theo cách hiểu truyền thống, ĐTH được xem xét dưới khía cạnh nhân khẩu học, tức là sự gia tăng số lượng người sống ở các khu vực đô thị. Nói cách khác, ĐTH là sự chuyển dịch dân số theo lãnh thổ từ các vùng nông thôn phân tán sang các vùng đô thị [11]. Như vậy, theo quan điểm nhân khẩu học, khái niệm ĐTH thường đề cập đến sự di chuyển của người dân đến các thị trấn và thành phố hay sự mở rộng của các thành phố, tức là sự tăng trưởng của các khu vực đô thị. Mặc dù vậy, quá trình ĐTH không chỉ đơn thuần là gia tăng dân số mà nó còn liên quan đến những thay đổi trong cấu trúc kinh tế, xã hội và chính trị trong một khu vực hay liên quan đến lối sống, quá trình đổi mới, công nghiệp hóa và xã hội hóa.

ĐTH cũng được hiểu là một quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế nông thôn truyền thống sang nền kinh tế công nghiệp hiện đại và kéo theo sự tập trung dân số vào đô thị [12]. Ngoài ra, ĐTH còn được hiểu dưới góc nhìn hành chính pháp lý, tức là ĐTH được quy định theo chính sách, pháp luật đất đai [13]. ĐTH được diễn ra theo nhiều cách khác nhau như gia tăng mật độ dân số, tái phát triển các khu vực đã xây dựng hoặc tạo ra các vùng đất đô thị mới mà trước đây không phải là đô thị… [14]. ĐTH có liên quan chặt chẽ đến ba khía cạnh của phát triển bền vững gồm kinh tế, xã hội và môi trường [2].

Tại Việt Nam, cũng có nhiều khái niệm khác nhau về ĐTH. Theo Từ điển tiếng Việt, đô thị hoá là quá trình tập trung dân số ngày càng đông vào các đô thị và làm nâng cao vai trò của đô thị đối với sự phát triển của xã hội [15]. Khái niệm này vừa dựa vào yếu tố dân số và mở rộng diện tích của đô thị, cũng như vai trò của đô thị trong sự phát triển kinh tế - xã hội. ĐTH là sự gia tăng dân số của của đô thị theo thời gian và được đánh giá theo các tiêu chí như "tỷ lệ ĐTH" và "tốc độ ĐTH" [7]. ĐTH là quá trình chuyển dịch hoạt động nông nghiệp sang hoạt động phi nông nghiệp tập trung trên một số địa bàn thích hợp [16]. ĐTH thường gắn với quá trình di cư từ nông thôn ra thành thị làm cho dân cư của đô thị ngày càng tăng. Đô thị hoá cũng được hiểu là một quá trình phát triển mang tính kinh tế, xã hội, lịch sử của các hình thái cư trú (định cư) và của các điều kiện sống đô thị hay theo kiểu đô thị. Đô thị hoá không chỉ là sự gia tăng tương đối hay tuyệt đối của dân cư đô thị, sự phát triển của các đô thị hay quần cư đô thị (siêu đô thị), sự phát triển của hình thức cư trú kiểu đô thị mà còn gắn liền với những thay đổi kinh tế - xã hội ở đô thị và nông thôn, gắn kết với sự thay đổi về cơ cấu xã hội, nghề nghiệp, nhân khẩu học, dân số học, phong cách sống, trình độ văn hoá của dân cư cũng như sự phân bố của dân cư và lực lượng sản xuất xã hội trên phạm vi quốc gia và vùng lãnh thổ [17].

Từ các khái niệm trên, có thể hiểu về mặt bản chất, ĐTH là quá trình tăng dân số đô thị và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp do sự di chuyển dịch lao động nông nghiệp sang phi nông nghiệp và do di dân đến một khu vực nhất định

và làm thay đổi kinh tế, xã hội và môi trường của khu vực đó.

2.3. Quản lý và sử dụng đất đai

Quản lý đất đai: Theo định nghĩa của Liên hợp quốc, quản lý đất đai là quá trình nhằm sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai. Quản lý đất đai bao gồm tất cả các hoạt động liên quan đến việc quản lý nguồn tài nguyên cả từ khía cạnh môi trường và khía cạnh kinh tế. Các hoạt động sản xuất nông nghiệp; khai thác khoáng sản; quản lý tài sản và bất động sản; quy hoạch đô thị và nông thôn… đều có thể coi là quản lý đất đai. Quản lý đất đai bao gồm các hoạt động cụ thể như thực hiện quyền giao dịch về tài sản; định giá đất đai; xây dựng và quản lý các tiện ích và dịch vụ công cộng liên quan đến đất đai; quản lý tài nguyên đất đai gồm đất rừng, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp; ban hành và thực thi chính sách sử dụng đất đai; đánh giá tác động môi trường; kiểm tra, giám sát mọi hoạt động SDĐ gây thiệt hại cho hiệu quả SDĐ [18]. Đối tượng quản lý đất đai liên quan đến cả 2 loại hình đất công và đất tư với các nội dung cụ thể gồm đo đạc; đăng ký đất đai; định giá đất đai; giám sát sử dụng; lưu giữ, cập nhật và cung cấp các thông tin đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai [19]. Quản lý đất đai còn tác động đến các hình thức SDĐ nông nghiệp, khai thác khoáng sản, đầu tư bất động sản, quy hoạch phát triển phi nông nghiệp [20].

Tại Việt Nam, quản lý đất đai luôn gắn với yếu tố quản lý nhà nước do đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước là đại diện chủ sở, thống nhất quản lý đất đai [9]. Nội dung quản lý đất đai được quy định trong các luật đất đai và có những thay đổi nhất định trong từng luật đất đai.

Sử dụng đất: SDĐ là một thuật ngữ được hiểu dựa vào chức năng và mục đích sử dụng của con người [19] SDĐ là cách thức và mục đích của con người tác động lên đất đai và tài nguyên đất đai [19]. Theo FAO (1995), SDĐ là tổng thể quá trình sắp xếp, tổ chức và khai thác đối với một loại SDĐ cụ thể [21]. Như vậy, SDĐ là thuật ngữ dùng để chỉ việc SDĐ của con người trong các hoạt động kinh tế - xã hội tại một địa điểm và vị trí nhất định. SDĐ đề cập đến chức năng của đất, đặc biệt là đất đang và sẽ được sử dụng vào mục đích gì thông qua quy hoạch SDĐ. Ở mỗi quốc gia, phân loại đất có sự khác nhau. Hoa Kỳ có 6 loại đất, bao gồm đất thảo nguyên/đồng cỏ, đất rừng, đất trồng trọt, đất sử dụng cho mục đích đặc biệt (công viên quốc gia, công viên tiểu bang, khu đất nuôi động vật hoang dã, đường cao tốc, đường sắt, căn cứ quân sự, sân bay); đất đô thị; đất sử dụng cho các mục đích khác (nghĩa trang, sân gôn, đầm lầy, sa mạc và các khu vực có giá trị kinh tế thấp) [22]. Ở Việt Nam, theo mục đích sử dụng, đất đai được phân thành 3 nhóm chính gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng.

2.4. Tác động của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất

Tác động theo Từ điển tiếng Việt là làm cho một đối tượng nào đó có những biến đổi nhất định [15]. Từ khái niệm này có thể hiểu tác động của đô thị đến quản lý và SDĐ chính là quá trình làm thay đổi quản lý và SDĐ so với trước khi xuất hiện quá trình ĐTH. Đô thị hóa ảnh hưởng đến tất cả các khía cạnh của xã hội, bao gồm cả quản lý và sử dụng đất đai [23]. ĐTH làm thay cả nội dung và phương pháp, nhân lực, cơ sở vật chất phục vụ quản lý đất đai. ĐTH thường song hành với gia tăng nhu cầu SDĐ và tạo lên áp lực đối với công tác thu hồi đất (trưng mua, trưng thu đất), giao đất (mua bán đất), cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy hoạch SDĐ; đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền SDĐ; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng SDĐ và bản đồ quy hoạch SDĐ... [24-27]. Điều này đòi hỏi phải giải quyết tốt đồng thời các nội dung quản lý đất đai trong thời hạn quy định nhằm đảm bảo lợi ích của nhà nước và người SDĐ, nếu không sẽ gây ra các khiếu nại, khiếu đất đai [28]. ĐTH cũng tác động đến phương pháp quản lý đất đai do khối lượng công việc

liên quan đến đất đai tăng, thời gian giải quyết các thủ tục hành chính phải rút ngắn đòi hỏi nhân lực và cơ sở vật chất phục vụ quản lý đất đai cần phải hoàn thiện, đổi mới [19, 29, 30].

Theo dự báo của Liên hợp quốc, dân số đô thị sẽ tăng thêm 1,35 tỷ người vào năm 2030, lúc đó dân số đô thị trên thế giới sẽ xấp xỉ 5 tỷ người [3] và theo ước tính đến năm 2030, 3,7% diện tích đất canh tác toàn cầu sẽ mất do quá trình ĐTH [24]. Điều này làm thay đổi SDĐ tại các khu vực diễn ra quá trình ĐTH và các khu vực liền kề như thay đổi cơ cấu SDĐ, diện tích đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng giảm, diện tích đất phi nông nghiệp tăng [31-34]. Mở rộng đô thị làm thay đổi cơ cấu và độ che phủ của đất và tăng sự xấm lấn đất nông nghiệp trong các đô thị [35, 36]. Giảm dần diện tích đất nông nghiệp là thách thức lớn đối với an ninh lương thực ở quy mô địa phương, khu vực và toàn cầu, đòi hỏi phải thay đổi cách thức SDĐ nhằm hạn chế chuyển mục đích SDĐ, cũng như áp dụng các phương pháp SDĐ hiệu quả, tiết kiệm hơn.

3. THỰC TIỄN VỀ TÁC ĐỘNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Tác động của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất trên thế giới

ĐTH tác động đến quản lý, SDĐ tại các nước và tại các khu vực trong một đất nước cũng khác nhau do mức độ ĐTH, tỷ lệ ĐTH cũng như các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội khác nhau [37-39]. Theo Christopher và cộng sự (2017), việc mở rộng đô thị đến năm 1930 làm mất diện tích đất canh tác từ 1,8-2,4%, trong đó tập trung chủ yếu tại châu Á và châu Phi. Việc mất đất trồng trọt có thể đi kèm với các rủi ro bền vững khác và đe dọa sinh kế của người dân, do đó cần phải có những chính sách phù hợp để quản lý việc mở rộng khu vực đô thị [40].

Trên phạm vi toàn cầu, đô thị hóa đã làm tăng diện tích đất đô thị là 64.000 km^2 từ năm 1970 đến 2010, trong đó 60% diện tích đất đô thị được chuyển đổi từ đất nông nghiệp. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất đô thị lớn nhất tại châu Âu, Trung Quốc và Đông Nam Á với tỷ lệ trên 65% và tại Đông Á, tỷ lệ này là trên 50%. Việc mở rộng đô thị cũng làm giảm đáng kể độ che phủ của rừng (khoảng 13%). Bắc Mỹ là khu vực có diện tích đất rừng chuyển sang đất đô thị nhiều nhất với trên 50% cho giai đoạn 1970-2010 [41].

Tại Trung Quốc, kể từ khi bắt đầu chính sách mở cửa và cải cách vào cuối những năm 1970, mức độ ĐTH của Trung Quốc đã tăng lên nhanh chóng [42-44]. Theo Niên giám thống kê của Trung Quốc (2020), tỷ lệ ĐTH tăng từ 17,38% lên 60,60% trong giai đoạn 1970-2019 [45]. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng, đô thị hóa đã làm suy giảm nghiêm trọng diện tích đất canh tác [32, 46, 47], cụ thể giảm 4,42 ha (từ 99,39 triệu ha xuống còn 94,97 triệu ha) giai đoạn 1978-1995 [46] và giảm 7,93 triệu ha giai đoạn 1998 - 2012 [48], Tỷ lệ mất đất canh tác tại khu vực phía Đông của Trung Quốc giai đoạn 1995 - 2000, 2000 - 2008 lần lượt là 7% và 29,2% [49]. ĐTH tác động làm tăng giá đất thương mại và đất ở đáng kể tại Trung Quốc trong giai đoạn 2000 - 2010, lần lượt là 310% và 530% [50]. Ngoài ra, để có đất cho các mục đích phát triển đô thị, Chính phủ Trung Quốc cũng đã phải thực hiện trưng thu đất đai bắt buộc đối với 10.200 ha giai đoạn 2005 - 2011 [50]. Để hạn chế việc suy giảm đất canh tác và tăng năng suất lao động do tác động của quá trình ĐTH, Chính phủ Trung Quốc đã đưa ra nhiều chính sách hiệu quả, cụ thể: Nhà nước bảo vệ và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi đất ruộng sang các mục đích khác, đặc biệt là "đất ruộng cơ bản" đã được chính quyền xác định dùng vào sản xuất lương thực, bông, dầu ăn, rau hoặc đã có công trình thuỷ lợi tốt [51].

Tại Hoa Kỳ, miền Tây có tỷ lệ ĐTH cao nhất với 89,8% vào năm 2010 [52]. Tại Hoa Kỳ, việc chuyển đổi đất nông thôn sang đất đô thị và các mục đích xây dựng khác đã nhận được sự quan tâm đáng kể của các cơ quan, nhà nghiên cứu vào đầu những năm 1980 [53]. ĐTH dẫn đến mất rừng, đồng cỏ, phạm vi và đất trồng trọt

[54]. Từ năm 1982 đến năm 1997, hàng năm Hoa Kỳ đã mất gần 202.347 ha đất canh tác cho các mục đích phát triển [55]. Việc mở rộng đô thị dưới hình thức phát triển nhà ở tại Hoa Kỳ là một mối đe dọa lớn đối với các khu bảo tồn [56].

Tại Ấn Độ, dân số đô thị tăng chậm trong giai đoạn 1901-1951 với mức tăng trung bình hàng năm là 4,83%. Năm 1951, dân số đô thị đạt 62,44 triệu người, tuy nhiên mức tăng này là gần gấp đôi trong ba thập kỷ tiếp theo và đạt 159,46 triệu người vào năm 1981 [57]. Đến năm 2020, dân số thành thị là 483,00 triệu người và tỷ lệ đô thị hóa đạt 35% [58]. Tỷ lệ ĐTH năm 2020 tăng đáng kể so với năm 1901, 1951 và 1981, tương ứng 10,84%, 17,29% và 23,34% [59]. Đô thị hóa làm thay đổi cách thức sử dụng đất theo cả chiều ngang và chiều dọc. Sự mở rộng theo chiều ngang đã nhấn chìm các ngôi làng ven biển và tác động đến chuyển đổi đất nông nghiệp [60].

3.2. Tác động của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất tại Việt Nam

Trong giai đoạn 2009 - 2019, tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam tăng từ 29,6% lên 39,2% [61]. Sự phát triển và tăng trưởng đô thị ở Việt Nam chậm hơn so với một số nước trong khu vực và mang đặc điểm của đô thị hóa nông thôn, trong đó các làng và cộng dồng nông nghiệp được chuyển thành các quận và phường [62]. Sự phát triển đô thị không đồng đều giữa các vùng, trong đó các vùng đồng bằng và ven biển phát triển nhanh hơn vùng núi và vùng cao. Tại các thành phố trực thuộc Trung ương như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng và Cần Thơ, các đô thị loại I trong giai đoạn 2010 - 2020 có xu hướng mở rộng không gian từ trung tâm lõi đô thị ra ngoại vi.

Đô thị hóa là một trong những yếu tố làm thay đổi cơ cấu đất đai tại khu vực đô thị và nông thôn. Theo Quyết định phê duyệt định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020, diện tích đất đô thị là 460.000 ha, chiếm 1,4% diện tích đất tự nhiên cả nước [63], song trong thực tế quỹ đất này đã vượt 480.000 ha vào năm 2005. Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có tỷ lệ tăng đất đô thị lớn nhất (khoảng 3,8 đến 4%/năm). Đô thị hóa làm mất đất nông nghiệp ở cả đồng bằng sông Hồng và đồng bằng sông Cửu Long (giảm trung bình 3%/năm đối với đất nông nghiệp) [64]. Xu hướng chuyển mục đích sử dụng đất ở các đô thị là giảm diện tích đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và tăng diện tích đất phi nông nghiệp. Tăng trưởng diện tích đất phi nông nghiệp chủ yếu do mở rộng đất đô thị, đất khu công nghiệp và hoạt động xây dựng. Diện tích đất nông nghiệp chuyển sang mục đích khác trong quá trình đô thị hóa chủ yếu là loại đất trồng lúa. Theo số liệu của Bộ Tài nguyên & Môi trường, trong giai đoạn 2011 - 2015, Việt Nam đã chuyển đổi 89,4 nghìn ha đất trồng lúa sang đất đô thị, tập trung tại 3 vùng gồm Đông Nam Bộ, đồng bằng sông Hồng và đồng bằng sông Cửu Long. Ở phạm vi cấp huyện, nhiều nghiên cứu đã khẳng định quá trình đô thị hóa cũng làm cho một diện tích lớn đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng chuyển thành đất phi nông nghiệp để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội và quốc phòng, an ninh [25, 33, 34, 39, 65, 66].

Đô thị hóa cũng làm thay đổi phương thức và mô hình sử dụng đất nông nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo ra những sản phẩm nông nghiệp an toàn đáp ứng cho đời sống người dân ngày một nâng cao. Tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, tỷ lệ đô thị hóa thành phố Vinh tăng gần gấp 2 lần (từ 37,21% lên 68,30%) trong giai đoạn 2008-2019 [65]. Để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của người dân, thành phố đã đưa 05 mô hình sử dụng đất nông nghiệp tiêu biểu theo hướng ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất gồm: mô hình sản xuất rau an toàn, mô hình sản xuất nông nghiệp hữu cơ tổng hợp, mô hình sản xuất rau củ quả công nghệ cao, mô hình kinh tế gia trại và mô hình chăn nuôi theo hướng VietGAP. Các mô hình này có giá trị kinh tế cao, an toàn và đáp ứng yêu cầu của thị trường [65]. Tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, do quá

trình đô thị hóa, diện tích đất nông nghiệp của thành phố chỉ còn khoảng 2.655 ha, chiếm 22% diện tích đất tự nhiên và chỉ còn 4.118 lao động phục vụ cho nông nghiệp. Các mô hình nông - lâm - thủy sản có giá trị kinh tế cao được nhân rộng cho giá trị sản lượng bình quân 69,4 triệu đồng/ha đất canh tác. Các loại cây có giá trị kinh tế cao phù hợp với sản xuất nông nghiệp đô thị gồm hoa lan, cây cảnh, vườn cây ăn quả… Các hộ dân chăn nuôi nhỏ lẻ cũng đã chuyển sang chăn nuôi tập trung với mô hình lớn hơn ở hộ gia đình và trang trại (phát triển theo hướng công nghiệp, bán công nghiệp). Tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, các nghề làm sinh vật cảnh, trồng hoa, trồng cây cảnh, trồng rau mầm, nấm ăn phát triển nhanh, tạo ra sản phẩm có giá trị. Trung tâm khuyến ngư - nông – lâm Đà Nẵng cùng Phòng Kinh tế quận Hải Châu thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo hỗ trợ tập huấn kỹ thuật cho nông dân. Nhờ vậy, mô hình trồng hoa cây cảnh ở Đà Nẵng phát triển rất nhanh, có những hộ trồng tới 10.000 chậu cúc/vụ, hơn 5.000 gốc mai cảnh, thu nhập 300 - 400 tỷ đồng/năm. Ngoài nghề trồng hoa, cây cảnh, việc sản xuất rau xanh phục vụ cho thành phố cũng được ưu tiên phát triển và mang lại hiệu quả cao [67].

Đô thị hóa tác động mạnh đến công tác quản lý nhà nước về đất đai như thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDĐ; giá đất; quy hoạch, kế hoạch SDĐ, quản lý hồ sơ địa chính; khiếu nại và tranh chấp đất đai... [26, 28, 68]. Đô thị hóa cũng tác động đến đo đạc, lập bản đồ địa chính và bản đồ hiện trạng SDĐ; cấp giấy chứng nhận QSDĐ; quản lý các dịch vụ công về đất đai và phát triển thị trường QSDĐ, đồng thời làm gia tăng áp lực đối với công tác quy hoạch SDĐ, quản lý tài chính về đất đai và giải quyết khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo, tranh chấp về đất đai [30].

Nghiên cứu của Đào Thị Thanh Lam và cộng sự (2013) đã chỉ ra tác động của đô thị hóa đến công tác giao đất, cho thuê đất và quy hoạch SDĐ theo hướng tích cực nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở, đất sản xuất kinh doanh cho người dân và doanh nghiệp; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; khiếu kiện, khiếu nại về đất đai [29]. Theo Nguyễn Duy Thắng (2019), đô thị hóa đã tác động đến việc chuyển mục đích SDĐ từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp để xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư, khu dịch vụ và vui chơi giải trí tại các khu vực ven đô. Trong quá trình đô thị hóa, việc tăng dân số đô thị đều đi đôi với tăng diện tích đất đô thị dẫn đến diện tích đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng sẽ được chuyển đổi thành đất đô thị [69]. Chuyển mục đích SDĐ cũng làm nảy sinh những mâu thuẫn xã hội, gia tăng bạo lực do tranh giành đất đai và làm tăng giá đất [26]. Nghiên cứu của Pham Phuong Nam và Tran Thai Yen (2021) đi sâu nghiên cứu tác động của đô thị hóa đến một trong 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai và đã chỉ ra, mức độ tác động của đô thị hóa đến giải quyết khiếu nại đất đai có tỷ lệ tác động 17,91% (đứng thứ ba sau yếu tố hồ sơ địa chính và yếu tố pháp lý) [38]. Các yếu tố tác động đến giá đất dưới tác động của quá trình đô thị hóa có mức độ tác động của đô thị hóa với tỷ lệ 13,66% [46]. Bên cạnh đó, đô thị hóa và Cách mạng Công nghiệp 4.0 cũng làm thay đổi nội dung và cách thức quản lý đất đai [68].

4. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỚI TÁC ĐỘNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA

- ĐTH làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng giảm diện tích đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và tăng diện tích đất phi nông nghiệp. Mỗi năm, cần dự báo và thống kê chính xác diện tích đất đô thị sử dụng vào các mục đích khác nhau, từ đó có các giải pháp sử dụng đất hợp lí, tiết kiệm. Bên cạnh đó, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng phải đảm bảo thống nhất, đồng bộ, trong đó quy hoạch đô thị được xây dựng căn cứ trên hiện trạng và yêu cầu phát triển của địa phương, quy hoạch sử dụng đất xây dựng dựa trên cơ sở quy hoạch đô thị.

- Đối với việc thu hồi đất nông nghiệp, nên thực hiện thu hồi đất theo từng khu vực và giữ lại diện đất màu mỡ để phát triển nông nghiệp đủ về diện tích, thuận lợi giao thông, tưới tiêu, áp dụng cơ giới, không nên thu hồi đất xen kẽ làm ảnh hưởng đến sử dụng đất nông nghiệp như diện tích đất manh mún, thiếu hệ thống tưới tiêu hay bị ô nhiễm môi trường đất.

- Khuyến khích nông dân tích tụ, tập trung đất đai và đầu tư ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất theo hướng đô thị sinh thái, nông nghiệp xanh thông qua các chính sách miễn giảm thuế thu nhập từ sử dụng đất, hỗ trợ máy móc, thiết bị, cây con giống, đồng thời thực hiện các biện pháp vệ đất đai để tránh ô nhiễm do tác động của quá trình sản xuất công nghiệp, rác thải sinh hoạt.

- Hoàn thiện chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển đô thị thông qua hoàn thiện hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất, tiền hỗ trợ, đồng thời thực hiện tốt tái định cư.

- Nâng cao năng lực của cán bộ thực hiện quản lý đất đai về chuyên môn, kỹ năng giao tiếp, đồng thời ứng dụng công nghệ thông tin để có hệ cơ thông tin đất đai liên thông giữa các cơ quan quản lý đất đai với các cơ quan đơn vị khác, để người sử dụng đất có thể thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình bằng nhiều cách khác nhau, kể cả trực tuyến và vào bất cứ thời điểm nào, bất cứ ở đâu.

5. KẾT LUẬN

ĐTH tác động đến quản lý và SDĐ với mức độ tác động khác nhau tại các quốc gia trên thế giới và trong từng khu vực cụ thể của mỗi quốc gia. ĐTH luôn song hành với mở rộng đô thị và phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chuyển đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng thành đất phi nông nghiệp. Thu hồi đất, trưng mua, trưng thu đất là quá trình tất yếu liên quan đến giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Quá trình này cũng ảnh hưởng đến người SDĐ và là một trong những nguyên nhân chính gây ra khiếu nại, khiếu kiện đất đai và gây áp lực cho quản lý và SDĐ đai. Để hạn chế các tác động tiêu cực của ĐTH đến quản lý và SDĐ cần hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai; quản lý và SDĐ; tăng cường nhân lực; cơ sở vật chất; hiểu biết và chấp hành pháp luật của người SDĐ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Zagorski P. W. (2012). Comparative politics: Continuity and breakdown in the contemporary world. Routledge.

[2]. United Nations (2018). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision; United Nations: New York, NY, USA.

[3]. United Nations (2012). World Urbanization Prospects: The 2011 Revision; United Nations Publication: New York, NY, USA.

[4]. Friedmann J. (2003). China's Urbanization. International Journal of Urban and Regional Research. 27(3): 745-758.

[5]. Yao X., Wang Z. & Wang H. (2015). Impact of Urbanization and Land-Use Change on Surface Climate in Middle and Lower Reaches of the Yangtze River, 1988-2008. Advances in Meteorology. https://doi.org/10.1155/2015/395094.

[6]. C. Mác & Ph. Angghen (1993). Quyển 46, phần I. Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

[7]. Nguyễn Thế Bá (2004). Quy hoạch Xây dựng Phát triển đô thị. Nxb Xây dựng.

[8]. Bộ Xây dựng (2019). QCVN 01:2019/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/TT-BXD về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

[9]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2020). Luật Quy hoạch đô thị.

[10]. J. Friedmann (2006). Four theses in the study of China's urbanization. Int. J. Urban Reg. Res. (30): 440-451.

[11]. Xu F., Wang Z., Chi G. & Zhang Z (2020). The impacts of population and agglomeration development on land use intensity: New evidence behind urbanization in China. Land Use Policy. 95. 104639.

[12]. Davis K. (1965). The Urbanization of the Human Population. Cities. Scientific American Book. Knopf.

[13]. Kamete A.Y. (1999). Restrictive control of urban high density housing in Zimbabwe; Deregulation, challenges and implications for urban design. Housing, Theory and Society. 16(3): 136-151.

[14]. Angel S., Stephen C. Sheppard, Daniel L. Civco, Robert Buckley, Anna Chabaeva, Lucy Gitlin, Alison Kraley, Jason Parent & Micah Perlin (2005). The dynamics of global urban expansion. Washington, DC: Transport and Urban Development Department, World Bank.

[15]. Viện Ngôn ngữ học (1988). Từ điển tiếng Việt. NXB Hồng Đức, Hà Nội.

[16]. Đàm Trung Phường (2005). Đô thị Việt Nam. Nxb Xây dựng.

[17]. Phạm Kim Giao, Hàn Tất Ngạn & Đỗ Đức Viêm (1991). Quy hoạch đô thị. Nxb Xây dựng.

[18]. United Nations (1996). Land Administration Guidelines, Geneva.

[19]. WeithT., Barkmann T., Gaasch N., S. Rogga, Strauß C. & Zscheischler J. (Eds.) (2021). Sustainable Land Management in a European Context: A Co-Design Approach. Vol. 8. Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-50841-8.

[20]. Stig Enemark (2005). Land Management and Development. CLGE International Conference, European Professional qualifications in geodetic surveying Brussels, 1-2 December.

[21]. FAO (1995). Planning for sustainable use of land resources: Towards a new approach. Publications Division, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome, Italy.

[22]. Dave M. & Lauren L. (2018). Here's How America Uses Its Land. https://www.bloomberg.com/graphics/2018-us-land-use/.

[23]. Vuong P. D. & Luu K. S. (2014). Urban planning models of developed countries. China Journal of Urban Rural Construction. (8): 67-73.

[24]. P. Jiang, M. Li & L. Cheng (2020). Dynamic response of agricultural productivity to landscape structure changes and its policy implications of Chinese farmland conservation. Resources, Conservation and Recycling. (156): 104724.

[25]. Nguyễn Duy Thắng (2019). Tác động của đô thị hóa đến các mặt kinh tế xã hội của vùng ven đô và những vấn đề cần quan tâm. Tạp chí xã hội học. (1): 80-86.

[26]. Phạm Thị Nhâm & Phan Thị Vân Anh (2020). Tổng quan về khu vực ven đô các thành phố lớn trong quá trình đô thị hóa nhanh. Tạp chí Quy hoạch Xây dựng. (103+104): 20-25.

[27]. Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2021). Các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 19(1): 119-128.

[28]. Nguyễn Tiến Sỹ, Trần Đăng Vinh, Lê Văn Dũng, Nguyễn Văn Lực, Dương Thị Đào, Hà Văn Tiến & Đinh Việt Anh (2018). Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả việc giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai tồn đọng, kéo dài. Đề tài Khoa học công nghệ cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường. Mã số: TNMT: 2015.08.09.

[29]. Đào Thị Thanh Lam, Trương Thu Loan, Dương Xuân Hiện, Vũ Thắng Phương, Nguyễn Thị Ý Nhi & Nguyễn Tử Hoàng (2013). Nghiên cứu, đánh giá ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa đến việc quản lý và sử dụng đất. Đề tài Khoa học Công nghệ cấp cơ sở, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[30]. Nguyễn Thị Hải & Huỳnh Văn Chương (2015). Tác động của quá trình đô thị hóa đến việc quản lý và sử dụng đất tại thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Tạp chí Khoa học Đại học Huế. 108(9).

[31]. Almamalachy Y.S., Al-Quraishi A.M.F. & Moradkhani H. (2019). Agricultural drought monitoring over Iraq utilizing MODIS products. Environmental Remote Sensing and GIS in Iraq. Springer Water.

[32]. Chen J. (2007). Rapid urbanization in China: A real challenge to soil protection and food security. Catena. (69): 1-15.

[33]. Ngô Thị Hải Yến (2017). Đô thị hóa và sử dụng đất đô thị ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2005 - 2015. Luận án tiến sỹ Địa lý học, Trường ĐH Sư phạm Hà Nội.

[34]. Nguyễn Thị Hoài Phương (2017). Quá trình đô thị hóa ảnh hưởng đến chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất tỉnh Bình Dương giai đoạn 2000-2015. Tạp chí Khoa học Xã hội và Nhân văn. 14(5): 120-125.

[35]. Lambin E.F. & Meyfroidt P. (2011). Global land use change, economic globalization, and the looming land scarcity. Proc. Natl. Acad. Sci. USA. (108): 3465-3472.

[36]. Seto K.C., Kaufmann R.K. & Woodcock C.E. (2000). Landsat reveals China's farmland reserves, but they're vanishing fast. Nature. (406): 121-121.

[37]. Balk D., Leyk S., Jones B., Montgomery M.R. & Clark A (2018). Understanding urbanization: A study of census and satellite-derived urban classes in the United States 1990-2010. PLoS ONE. 13(12): e0208487.

[38]. Pham Phuong Nam & Tran Thai Yen (2021). Impact of urbanization on land complaints in Vinh city, Nghe An province. Land Use Policy. 108. 105533. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105533.

[39]. Trịnh Thị Hoài Thu (2015). Nghiên cứu tác động của quá trình ĐTH đến cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp khu vực Đông Anh - Hà Nội. Luận án tiến sỹ trắc địa - bản đồ, Trường Đại học Mỏ - Địa chất.

[40]. Christopher B., Femke R., Giovanni B., Stephan B., Burak G., Karl-Heinz E., Helmut H., Felix C. & Karen C. S. (2017). Future urban land expansion and implications for global croplands. PNAS. 114(34): 8939-894.

[41]. Burak Güneralp, Meredith Reba, Billy U Hales, Elizabeth Wentz & Karen Seto (2020). Trends in urban land expansion, density, and land transitions from 1970 to 2010: a global synthesis. Environ. Res. Lett. (15): 1-13.

[42]. Güneralp B. & Seto K.C. (2008). Environmental impacts of urban growth from an integrated dynamic perspective: A case study of Shenzhen, South China. Glob. Environ. Chang. Hum. (18): 720-735.

[43]. Zhang K. H. & Song S. (2003). Rural–urban migration and urbanization in China: Evidence from

time-series and cross-section analyses. China Econ. Rev. (14): 386–400.

[44]. Zhao S.X.B, Chan R.C.K & Sit K.T.O (2003). Globalization and the dominance of large cities in contemporary China. Cities. (20): 265-278.

[45]. National Bureau of Statistics of China (2020). China Statistical Yearbook.

[46]. Lin G. C. S. & Ho S. P. S. (2003). China's land resources and land-use change: Insights from the 1996 land survey. Land Use Policy. (20): 87 - 107.

[47]. Wang C, Gao Q, Wang X & Yu M (2016). Spatially differentiated trends in urbanization, agricultural land abandonment and reclamation, and woodland recovery in Northern China. Sci. Rep. 6 37658.

[48]. Xiaobin J., Yang S., Zhihong Z., Lynn M. R., James B. C, Guo C. & Yinkang Z. (2017). The evaluation of land consolidation policy in improving agricultural productivity in China. Sci Rep. 7: 2792. doi: 10.1038/s41598-017-03026-y.

[49]. Deng X.Z., Huang J.K., Rozelle S., Zhang J.P. & Z.H. Li (2015). Impact of urbanization on cultivated land changes in China. Land Use Policy. (45): 1-7.

[50]. World Bank (2014). Urban China: Toward Effi cient, Inclusive, and Sustainable Urbanization.

[51]. The People's Republic of China (1988). Land Administration Law of the People's Republic of China (2004 Revision).

[52]. U.S. Environmental Protection Agency (2017). Urbanization and Population Change. U.S. EPA's Report on the Environment 2017. Retrieved from https://cfpub.epa.gov/roe/indicator.cfm?i=52 on 20 August, 2021.

[53]. Fischel W. A. (1982). The Urbanization of Agricultural Land: A Review of the National Agricultural Lands Study. Land Economics. (58): 236-259.

[54]. U.S. Department of Agriculture (1997). Major Land Use Changes in the Contiguous 48 States. Agricultural Resources and Environmental Indicators (AREI) Updates, No. 3, Economic Research Service, Natural Resources and Environment Division, Washington, D.C.

[55]. U.S. Environmental Protection Agency (1999). Smart Growth: About Smart Growth. Retrieved from http://www.epa.gov/martgrowth/about_sg.htm on 20 August, 2021.

[56]. Volker C. R., Susan I. S., Todd J. H., Urs G., Anna M. P., Curtis H. F., Roger B. H. & David P. H (2010). Housing growth in and near United States protected areas limits their conservation value. Proceedings of the National Academy of Sciences. 107(2): 940-945.

[57]. Ram. B. B. & Soumya M. (2008). Trends and Patterns of India's Urbanisation: A Demographic Assessment. The Annual Meeting of Population Association of America, New Orleans, USA, 16-19th April.

[58]. Worldometer (2022). Population of India (2020 and historical). Truy cập tại: https://www.worldometers.info/world-population/india-population/.

[59]. Mohit S. R. (2017). Impact of Urbanization on Environment. International Journal on Emerging Technologies. 8(1): 127-129.

[60]. Neelmani J. & Sudeshna S. (2014). Urbanization in India: An Impact Assessment. International Journal of Applied Sociology. 4(2): 60-65.

[61]. Tổng cục Thống kê (2009-2019). Niên giám thống kê.

[62]. World Bank (2011). Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report.

[63]. Thủ tướng Chính phủ (1998). Quyết định số 10/1998/QĐ-TTg ngày 23/01/1998 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020.

[64]. Kai Wan Yuen, Tang Thi Hanh, Vu Duong Quynh, Adam D. Switzer1, Paul Teng & Janice Ser Huay Lee (2021). Interacting effects of land-use change and natural hazards on rice agriculture in the Mekong and Red River deltas in Vietnam. Natural Hazards and Earth System Sciences. (21): 1337-135.

[65]. Trần Thái Yên (2022). Nghiên cứu tác động của quá trình đô thị hóa đến quản lý, sử dụng đất và đời sống việc làm của người dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Luận án tiến sỹ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.

[66]. Vũ Vân Anh & Nguyễn Thị Thu Trang (2020). Tác động của đô thị hóa đến biến động sử dụng đất đô thị ở tỉnh thái nguyên. Tạp chí Khoa học & Công nghệ ĐH Thái Nguyên. 225(7): 398-504.

[67]. Phạm Thị Nhâm & Nguyễn Thị Hồng Diệp (2020). Mô hình phát triển nông nghiệp đô thị - Kinh nghiệm tại một số đô thị Việt Nam. Tạp chí Quy hoạch Xây dựng. (103+104): 71-76.

[68]. Phạm Phương Nam & Phan Thị Thanh Huyền (2019). Giải pháp hoàn thiện quản lý đất đô thị Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng Công nghiệp 4.0. Hội thảo Khoa học Quốc gia "Đô thị hóa trong Bối cảnh cách mạng Công nghiệp 4.0 tại Viết Nam: Xu hướng đổi mới và điều kiện phát triển", Đại học Kinh tế quốc dân, ngày 20/3/2019.

[69]. Phạm Sỹ Liêm (2013). Công nghiệp hóa, đô thị hóa, hiện đại hóa và chính sách bảo vệ đất lúa. Hội thảo "Nghiên cứu các giải pháp đảm bảo thực hiện chỉ tiêu quy hoạch 3,8 triệu hecta đất trồng lúa đến năm 2020". Hội Khoa học Đất Việt Nam.

OVERVIEW OF THE IMPACT OF URBANIZATION ON THE LAND USE AND MANAGEMENT

Tran Thai Yen[1], Nguyen Ba Long[2], Nguyen Thi Hue[3], Pham Phuong Nam[4], Phan Thi Thanh Huyen[4]

[1]Nghe An University of Economics
[2]Vietnam National University of Forestry
[3]Hanoi University of Natural Resources and Environmen
[4]Vietnam National University of Agriculture

ABSTRACT

The article aims to generalize the theoretical and practical issues of urbanization, urbanization, the impact of urbanization on land management and use. Data are collected from published scientific studies and relevant legal documents. Urbanization and urbanization are understood in different ways around the world. The impact of urbanization on land use and management is also different due to urbanization speed, urbanization rate, and natural, socio-economic conditions in different regions. Under the impact of urbanization, agricultural land is gradually converted into non-agricultural land, giving rise to complaints and lawsuits about land related to land price, compensation, support, resettlement as well as land prices, issuing land use right certificates, etc, and especially harsh in developing countries including Vietnam. To limit the negative impacts of urbanization on land management and use, it is necessary to perfect land policies and laws; land management and use; to increase human resources; infrastructure; understanding, and compliance with the law of land users.

Keywords: Land management, land use, urbanization ratio, urbanization zatio.

Ngày nhận bài : 12/10/2022
Ngày phản biện : 14/11/2022
Ngày quyết định đăng : 02/12/2022