

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**GIÁO TRÌNH
THIẾT KẾ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

Biên soạn: TS. Nguyễn Hữu Cường

TP. Hồ Chí Minh, năm 2014

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1. CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI.....	3
1.1. Khái niệm và những chức năng cơ bản của đất đai	3
1.1.1. Khái niệm về đất đai	3
1.1.2. Các chức năng cơ bản của đất đai	10
1.2. Vai trò và ý nghĩa của đất đai đối với nền sản xuất xã hội	13
1.2.1. Trong các ngành phi nông nghiệp.....	14
1.2.2. Trong các ngành nông - lâm nghiệp.....	14
1.3. Các nhân tố ảnh hưởng tới việc sử dụng đất đai	15
1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên	15
1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội.....	17
1.3.3. Nhân tố không gian	19
1.4. Các xu thế phát triển sử dụng đất đai.....	19
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	25
2.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại quy hoạch sử dụng đất	25
2.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất.....	25
2.1.2. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất	40
2.1.3. Phân loại quy hoạch sử dụng đất đai.....	42
2.2. Căn cứ, mục tiêu và nội dung của quy hoạch sử dụng đất.....	45
2.2.1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất	45
2.2.2. Mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất.....	47
2.2.3. Nội dung của quy hoạch sử dụng đất.....	47
2.3. Đối tượng và phương pháp nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất	48
2.3.1. Đối tượng nghiên cứu	48
2.3.2. Các phương pháp nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất đai	49
2.4. Các nguyên tắc cơ bản khi phân bổ đất đai trong quy hoạch sử dụng đất.....	52
2.5. Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất đai trên thế giới	60
2.5.1. Sơ lược về quy hoạch sử dụng đất đai ở một số nước	60
2.5.2. Quy hoạch sử dụng đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ	73
2.6. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với các loại hình quy hoạch khác	79
2.6.1. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội.....	79

2.6.2. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với dự báo chiến lược dài hạn sử dụng tài nguyên đất	80
2.6.3. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch các ngành	82
2.6.4. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên với đơn vị hành chính cấp dưới	83
2.7. Lý luận phân vùng sử dụng đất đai và quy hoạch đất đai	84
2.8. Cơ sở pháp lý của quy hoạch sử dụng đất	94
2.8.1. Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến công tác quy hoạch sử dụng đất	94
2.8.2. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	96
2.8.3. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt, công bố, lưu trữ hồ sơ, quản lý quy hoạch sử dụng đất	98
CHƯƠNG 3. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	103
3.1. Các vấn đề cơ bản trong lập quy hoạch sử dụng đất đai	103
3.2. Quy hoạch sử dụng đất theo FAO	129
CHƯƠNG 4. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO BỘ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG	182
4.1. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia	182
4.2. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	189
4.3. Trình tự, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	195
4.4. Trình tự, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã	200
CHƯƠNG 5. PHÂN BỐ ĐẤT ĐAI VÀ THIẾT KẾ CÁC NỘI DUNG TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CẤP XÃ	210
5.1. Hoạch định ranh giới đất đai	210
5.2. Quy hoạch đất khu dân cư nông thôn	214
5.3. Bố trí khu ở và các công trình công cộng	223
5.4. Quy hoạch đất chuyên dùng	226
5.5. Quy hoạch hệ thống giao thông nông thôn	230
5.6. Thiết kế quy hoạch thủy lợi	234
5.7. Đánh giá tiềm năng đất nông nghiệp	236
TÀI LIỆU THAM KHẢO	254

MỞ ĐẦU

Với những áp lực và hiện trạng sử dụng đất đai như hiện nay cho thấy nguồn tài nguyên đất đai ngày càng khan hiếm và có giới hạn, dân số thế giới gia tăng nhanh. Do đó, đòi hỏi phải có sự đối chiếu hợp lý giữa các kiểu sử dụng đất đai và loại đất đai để đạt được khả năng tối đa về sản xuất ổn định và an toàn lương thực, đồng thời cũng bảo vệ được hệ sinh thái cây trồng và môi trường đang sống.

Có những sự mâu thuẫn trong sử dụng đất đai ở hiện tại. Nhu cầu về đất nông nghiệp, đồng cỏ, bảo vệ thiên nhiên, rừng, du lịch và phát triển đô thị lớn hơn nhiều so với nguồn tài nguyên đất đai hiện có. Ở các quốc gia đang phát triển thì nhu cầu này ngày càng cấp bách hơn theo từng năm. Dân số thế giới lệ thuộc vào số lượng/ diện tích đất cho ra lương thực, nguyên liệu và việc làm sẽ tăng lên gấp đôi trong vòng 25 đến 50 năm tới. Ngay cả ở một số vùng đất đai đầy đủ, người dân vẫn không đạt đến nhu cầu và lợi nhuận mong đợi trong việc sử dụng đất đai đó. Trong khi đó, sự suy thoái đất đai ở các nông trang, rừng hay nguồn tài nguyên nước ngày càng thấy rõ, nhưng trong từng cá thể của cộng đồng xã hội không thể có biện pháp riêng nào để hạn chế hoặc chấm dứt tình trạng suy thoái này.

Với những áp lực và hiện trạng sử dụng đất đai như hiện nay cho thấy nguồn tài nguyên đất đai ngày càng khan hiếm và có giới hạn, dân số thế giới gia tăng nhanh. Do đó, đòi hỏi phải có sự đối chiếu hợp lý giữa các kiểu sử dụng đất đai và loại đất đai để đạt được khả năng tối đa về sản xuất ổn định và an toàn lương thực, đồng thời cũng bảo vệ được hệ sinh thái cây trồng và môi trường đang sống.

Quy hoạch sử dụng đất đai là nền tảng trong tiến trình này. Đây là một thành phần cơ sở có liên quan đến hệ sinh thái các vùng núi, sa mạc hoang vu, hay các vùng đồng bằng ven biển, đồng thời lại nằm trong mục tiêu phát triển và bảo vệ rừng, đất trồng và tài nguyên ven biển. Quy hoạch sử dụng đất đai (QHSDĐĐ) là yếu tố chính trong tất cả yêu cầu phát triển và bảo vệ các vùng đất đai nông nghiệp.

Do đó, giáo trình Quy hoạch sử dụng đất đai được biên soạn như là một giáo trình chuyên khảo nhằm mục đích trang bị cho sinh viên các ngành liên quan có kiến thức cơ bản về qui hoạch và những quan điểm quan trọng trong Quy hoạch sử dụng đất đai bền vững. Tuy nhiên, trên cơ sở của những quan điểm và những qui trình quy

hoạch của FAO (1993), mỗi quốc gia đã tự soạn ra những hướng dẫn riêng cho quốc gia mình để phù hợp trong việc qui hoạch của từng giai đoạn. Do đó để trang bị cho sinh viên có kiến thức và kỹ năng trong quy hoạch sử dụng đất đai khi ra trường trong điều kiện thực tế, giáo trình Quy hoạch sử dụng đất đai được soạn thảo dựa trên các tài liệu cơ bản về quy hoạch của FAO, tài liệu Hướng dẫn về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của Viện điều tra quy hoạch đất đai thuộc Bộ Tài Nguyên và Môi Trường, Luật đất đai năm 2003 và Thông tư 19 – 2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường năm 2009.

TaiLieu.vn

CHƯƠNG 1. CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm và những chức năng cơ bản của đất đai

1.1.1. Khái niệm về đất đai

Trong nền sản xuất, đất đai giữ vị trí đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới. Đất đai là khởi điểm tiếp xúc và sử dụng tự nhiên ngay sau khi nhân loại xuất hiện. Trong quá trình phát triển của xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh vật chất và văn minh tinh thần, tất cả các kỹ thuật vật chất và văn hóa khoa học đều được xây dựng trên nền tảng cơ bản là sử dụng đất đai.

Luật đất đai hiện hành đã khẳng định “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng”. Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi quá trình sản xuất và hoạt động của con người. Nói cách khác, không có đất sẽ không có sản xuất cũng như không có sự tồn tại của chính con người. Do vậy, để có thể sử dụng đúng, hợp lý và có hiệu quả toàn bộ quỹ đất thì việc hiểu rõ khái niệm về đất đai là vô cùng cần thiết.

Về mặt thuật ngữ khoa học “Đất” và “Đất đai” có sự phân biệt nhất định. Theo các nhà khoa học thì “Đất” tương đương với từ “Soil” trong tiếng Anh, nó có nghĩa trùng với thổ hay thổ nhưỡng bao hàm ý nghĩa về tính chất của nó. Còn “Đất đai” tương đương với từ “Land” trong tiếng Anh, nó có nghĩa về phạm vi không gian của đất hay có thể hiểu là lãnh thổ.

Giả thuyết Trái đất được hình thành như thế nào và có từ bao giờ cũng là vấn đề con người đã từng dày công nghiên cứu. Sự sống xuất hiện trên Trái đất và tác động vào nó là một quá trình tiến hóa không ngừng. Theo nghĩa hẹp hơn, từ khi có sự xuất hiện của con người, con người cùng với sự tiến hóa của mình cũng không ngừng tác động vào đất (chủ yếu là lớp vỏ địa lý) và làm thay đổi nó một cách nhất định. Theo tiến trình này, con người cũng nhận thức về đất đai một cách đầy đủ hơn. Ví dụ: “Đất đai là một tổng thể vật chất gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó”; hoặc: “Một vạt đất là một diện tích cụ thể

của bề mặt Trái đất. Xét về mặt địa lý, có những đặc tính tương đối ổn định hoặc những tính chất biến đổi theo chu kỳ có thể dựa đoán được của sinh quyển theo chiều thẳng đứng phía trên và phía dưới của phần mặt đất này. Nó bao gồm các đặc tính của phần không khí, thổ nhưỡng, địa chất, thủy văn, cây cối, động vật sinh sống trên đó và tất cả các hoạt động trong quá khứ và hiện tại của con người ở chừng mực mà những đặc tính đó có ảnh hưởng tới sử dụng vật đất này trước mắt và trong tương lai” (Brinkman và Smyth, 1976).

Theo quan điểm đó, đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay bên trên, bên trong và dưới bề mặt đất như khí hậu, thổ nhưỡng, dạng địa hình, địa mạo, nước mặt (hồ, sông, suối, đầm lầy...), các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, xây dựng hồ chứa nước, hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...).

Theo định nghĩa của tổ chức FAO: “Đất đai là một tổng thể vật chất, bao gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó”.

Như vậy, đất đai là một phạm vi không gian có giới hạn, là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt trái đất.

Tuy nhiên đến năm 1993, trong Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, (1993), thì đất đai về mặt thuật ngữ khoa học được hiểu theo nghĩa rộng thì xác định đất đai là “diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó, bao gồm: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước (hồ, sông, suối, đầm lầy), các lớp trầm tích sát bề mặt, cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn thực vật và động vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước, hay hệ thống thoát nước, đường xá, nhà cửa..) (UN, 1994; trong FAO, 1993).

Như vậy đất đai có thể bao gồm:

- Khí hậu

- Đất
- Nước
- Địa hình/địa chất
- Thực vật
- Động vật
- Vị trí
- Diện tích
- Kết quả hoạt động của con người

Theo P. M. Driessen và N. T Konin (1992), chúng ta cần phân biệt giữa thuật ngữ đất và đất đai, vì đất chỉ là một trong những thuộc tính của đất đai bên cạnh các thuộc tính khác như: khí hậu, thời tiết, tập đoàn động thực vật, các hoạt động của con người - Các vùng tự nhiên mang tính đồng nhất về tất cả các thuộc tính của đất đai được gọi là các đơn vị đất đai (Land unit). Để mô tả một đơn vị đất đai chúng ta cần có các đặc tính đất đai (Land characteristics).

Theo định nghĩa về đất đai của Luật đất đai Việt Nam (1993) thì “Đất là tài sản quốc gia, là tư liệu sản xuất chủ yếu, là đối tượng lao động đồng thời cũng là sản phẩm lao động. Đất còn là vật mang của các hệ sinh thái tự nhiên và các hệ sinh thái canh tác, đất là mặt bằng để phát triển nền kinh tế quốc dân”.

Theo FAO (1995), các chức năng của đất đai đối với hoạt động sản xuất và sinh tồn của xã hội loài người được thể hiện qua các mặt sau: sản xuất, môi trường sống, điều chỉnh khí hậu, cân bằng sinh thái, tồn trữ và cung cấp nguồn nước, dự trữ (nguyên liệu khoáng sản trong lòng đất); không gian sống; bảo tồn, lịch sử; vật mang sự sống; phân dị lãnh thổ. Như vậy, có thể khái quát:

Đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người, vừa là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động như: xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, làm đất..), vừa là phương tiện lao động (cho công nhân nơi đứng, dùng để gieo trồng, nuôi gia súc..). Như vậy, đất không phải là đối tượng của từng cá thể mà chúng ta đang sử dụng coi là của mình, không chỉ thuộc về chúng ta. Đất là điều kiện vật chất cần thiết để tồn tại và tái sản xuất các thế hệ tiếp nhau của loài người. Vì vậy, trong sử dụng cần làm cho đất tốt hơn cho

các thể hệ mai sau (Tổng cục Địa chính, 1996).

Nhu cầu tăng trưởng kinh tế xã hội phát triển mạnh, cùng với sự bùng nổ dân số đã làm cho mối quan hệ giữa con người và đất ngày càng căng thẳng, những sai lầm liên tục của con người trong quá trình sử dụng đất (có ý thức hoặc vô ý thức) dẫn đến hủy hoại môi trường đất, một số chức năng nào đó của đất bị yếu đi. Vấn đề sử dụng đất đai ngày càng trở nên quan trọng và mang tính toàn cầu. Với sự phát triển không ngừng của sức sản xuất, chức năng của đất đai cần được nâng cao theo hướng đa dạng nhiều tầng nấc, để truyền lại lâu dài cho các thế hệ sau.

Những thảo luận trên chủ yếu tập trung vào số lượng đất thích hợp cho sản xuất lương thực. Tuy nhiên, đất đai có nhiều chức năng như sau:

- Đất đai là nền tảng cho hệ thống hỗ trợ sự sống, thông qua việc sản xuất sinh khối để cung cấp lương thực, thực phẩm chăn nuôi, sợi, dầu, gỗ và các vật liệu sinh vật sống khác cho con người sử dụng, một cách trực tiếp hay thông qua các vật nuôi như nuôi trồng thủy sản và đánh bắt thủy sản vùng ven biển. Chức năng sản xuất.

- Đất đai là nền tảng của đa dạng hóa sinh vật trong đất thông qua việc cung cấp môi trường sống cho sinh vật và nơi dự trữ nguồn gen cho thực vật, động vật, và vi sinh vật, ở trên và bên dưới mặt đất. Chức năng về môi trường sống.

- Đất đai và sử dụng đất đai là nguồn và nơi chứa khí ga từ nhà kính hay hình thành một sự cân bằng năng lượng toàn cầu giữa phản chiếu, hấp thụ hay chuyển đổi năng lượng bức xạ mặt trời và của chu kỳ thủy văn của toàn cầu. Chức năng điều hòa khí hậu.

- Đất đai điều hòa sự tồn trữ và lưu thông của nguồn tài nguyên nước mặt và nước ngầm, và những ảnh hưởng chất lượng của nước. Chức năng nước.

- Đất đai là kho chứa các vật liệu và chất khoáng thô cho việc sử dụng của con người. Chức năng tồn trữ.

- Đất đai có khả năng hấp thụ, lọc, đệm và chuyển đổi những thành phần nguy hại. Chức năng kiểm soát chất thải và ô nhiễm.

- Đất đai cung cấp nền tảng tự nhiên cho việc xây dựng khu dân cư, nhà máy và những hoạt động xã hội như thể thao, ngơi nghỉ. Chức năng không gian sống.

- Đất đai còn là nơi chứa đựng và bảo vệ các chứng tích lịch sử văn hóa của

loài người, và nguồn thông tin về các điều kiện khí hậu và những sử dụng đất đai trong quá khứ. Chức năng bảo tồn di tích lịch sử.

- Đất đai cung cấp không gian cho sự vận chuyển của con người, đầu tư và sản xuất, và cho sự di chuyển của thực vật, động vật giữa những vùng riêng biệt của hệ sinh thái tự nhiên. Chức năng nối liền không gian.

Khái niệm đầy đủ và phổ biến nhất hiện nay về đất đai như sau: “Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...) ” (Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, 1993).

Như vậy, đất đai là một khoảng không gian có thời hạn theo chiều thẳng đứng (gồm khí hậu của bầu khí quyển, lớp đất phủ bề mặt, thảm động thực vật, nước mặt, nước ngầm và tài nguyên khoáng sản trong lòng đất) theo chiều ngang - trên mặt đất (là sự kết hợp giữa thổ nhưỡng, địa hình, thủy văn cùng nhiều thành phần khác) giữ vai trò quan trọng và có ý nghĩa to lớn đối với hoạt động sản xuất cũng như cuộc sống của xã hội loài người.

Sự gia tăng dân số trong các nước đang phát triển đang là áp lực đè nặng lên nguồn tài nguyên đất đai có giới hạn của họ và cũng là nguyên nhân gây ra sự suy thoái đất đai.

Thực hiện phương pháp tổng hợp thì tùy thuộc vào những chính sách hỗ trợ quy hoạch cho sử dụng và quản lý bền vững nguồn tài nguyên đất đai, để tăng cường những thể chế thực thi và để đảm bảo sự bao gồm và tham gia hành động của các chủ thể trong tiến trình xây dựng quyết định. Những hoạt động này sẽ được hỗ trợ bằng sự thay đổi các số liệu cơ bản về nguồn tài nguyên tự nhiên và cách sử dụng, thông qua việc kết hợp sử dụng hệ thống thông tin địa lý GIS. Những phương tiện kinh tế và xã hội cũng được mô tả và được sử dụng để đảm bảo sự những đóng góp của các chủ thể trong việc thỏa thuận sử dụng đất đai.

Phương pháp tổng hợp cho quy hoạch sử dụng và quản lý nguồn tài nguyên đất đai bắt buộc phải bao gồm tất cả các chủ thể trong tiến trình xây dựng quyết định cho tương lai của đất đai, và xác định đánh giá tất cả những đặc trưng chính của sinh học tự nhiên và kinh tế xã hội của các đơn vị đất đai. Điều này đòi hỏi sự xác định và thiết lập sự sử dụng hay không sử dụng của mỗi đơn vị đất đai về các mặt kỹ thuật thích hợp, khả năng kinh tế, xã hội chấp nhận và tính môi trường không suy thoái.

Phương pháp chuyên ngành thuần cho quy hoạch sử dụng nguồn tài nguyên đất đai cần phải tránh, vì với phương pháp này có thể đưa đến những sự suy thoái không đoán trước được. Liên quan đến vấn đề môi trường cần thiết phải được đặt lên hàng đầu do sự tăng trưởng quá nhanh của dân số trên thế giới, gia tăng những sự lệ thuộc vào nhau giữa các quốc gia và giữa các vùng trên thế giới, những chú ý tăng trưởng về giá trị của hệ sinh thái tự nhiên, và những nhận thức rằng những sử dụng đất đai hiện tại có thể ảnh hưởng đến hệ thống khí hậu toàn cầu. Phương pháp tổng hợp hơn hẳn phương pháp chuyên ngành là có ý nghĩa ngăn cản hay giải quyết được những mâu thuẫn liên quan đến sử dụng đất đai, khi nó đạt tới hảo tiến trình quy hoạch và thiết lập một môi trường có thể cho sự trung gian giữa, và xây dựng quyết định bởi, tất cả các chủ thể ở giai đoạn ban đầu.

Dự đoán mức độ tăng dân số của thế giới có thể gấp đôi với khoảng 10 tỉ người vào năm 2050 (UNFPA, 1992; trong FAO, 1993). Do đó, hầu hết các nhà khoa học và chuyên gia trên thế giới đồng ý với nhau rằng cần thiết phải áp dụng những công nghệ nông nghiệp tiên tiến cho việc sử dụng nguồn tài nguyên đất đai để cung cấp lương thực đầy đủ, chất sợi, thức ăn gia súc, dầu sinh học và gỗ lên gấp đôi. Trong thực tế, có những sự thiếu hụt đất đai trầm trọng trong nhiều quốc gia, đặc biệt là các quốc gia đang phát triển.

Trong một nghiên cứu gần đây của FAO (Alexandratos, 1995; trong FAO, 1993) ước lượng khoảng 92% của 1800 triệu ha đất đai của các quốc gia đang phát triển bao gồm luôn cả Trung Quốc thì có tiềm năng cho cây trồng sử dụng nước trời, nhưng hiện nay vẫn chưa sử dụng hết và đúng mục đích, trong đó vùng bán sa mạc Sahara ở Châu phi 44%; Châu mỹ lin và vùng Caribê 48%. Hai phần ba của 1800 triệu ha này tập trung chủ yếu một số nhỏ quốc gia như: 27% Brasil, 9% ở Zaire, và

30% ở 12 nước khác. Một phần của đất tốt này vẫn còn để dành cho rừng hay vùng bảo vệ khoảng 45%, và do đó trong các vùng này không thật sự được sử dụng cho nông nghiệp. Một phần khác thì lại gặp khó khăn về mặt đất và dạng bậc thềm như khoảng 72% vùng Châu phi bán sa mạc và vùng Châu Mỹ la tinh.

Trên 50% của 1800 triệu ha của đất để dành được phân loại ở cấp loại "âm", thí dụ như quá ẩm cho hầu hết các loại cây trồng và không thích hợp lắm cho sự định cư của con người, hay còn gọi là "vùng thích nghi kém cho cây trồng". Do đó, khả năng để mở rộng diện tích đất đai cho canh tác cây trồng thường bị giới hạn. Kết quả là tất cả những cố gắng để gia tăng sản lượng theo nhu cầu lương thực và các cái khác thì thường dựa chủ yếu vào sự thâm canh hóa cho sản xuất với những giống cây trồng có năng suất cao trong các vùng có tiềm năng cao. Đây là những vùng đất đai có đất tốt, địa hình thích hợp, điều kiện mưa và nhiệt độ thích hợp hay có khả năng cung cấp nước cho tưới, và dễ dàng tiếp cận với phân bón vô cơ và hữu cơ.

FAO ước lượng rằng (Yudelman, 1994; trong FAO, 1993), đất nông nghiệp có thể mở rộng được khoảng 90 triệu ha vào năm 2010, diện tích thu hoạch có tăng lên đến 124 triệu ha do việc thâm canh tăng vụ cây trồng. Các vùng đất có khả năng tưới trong các quốc gia đang phát triển đang được mở rộng tăng thêm khoảng 23,5 triệu ha so với hiện tại là 186 triệu ha.

Những nghiên cứu chi tiết hơn đang được thực hiện về tiềm năng tưới ở các quốc gia đang phát triển, đặc biệt là ở Châu phi. Những nghiên cứu này chủ yếu tập trung trên các diện tích đất thích nghi kết hợp với các điều kiện địa hình và nguồn tài nguyên nước mặt và nước ngầm để thực hiện với chi phí thấp và không làm hủy hoại giá trị môi trường.

Kết quả của thâm canh hóa có thể xảy ra được trong các vùng đất thiên nhiên ưu đãi hay trên các vùng đất mà con người phải can thiệp vào bằng đầu tư kinh tế như phát triển hệ thống tưới tiêu. Như vậy cho thấy rằng trong một tương lai gần đây sẽ giảm đi một cách có ý nghĩa diện tích đất/nông hộ nông thôn. Khả năng diện tích đất nông nghiệp trên nông hộ trong các quốc gia đang phát triển được dự phóng bởi FAO cho năm 2010 chỉ còn gần phân nửa là 0,4 ha so với cuối thập niên 80 là 0,65 ha, hình ảnh này cũng cho thấy diện tích này sẽ nhỏ hơn vào những năm 2050. Ngược

lại với các quốc gia đang phát triển, các quốc gia phát triển sẽ có sự gia tăng diện tích đất nông nghiệp trên đầu người do mức tăng dân số bị đứng chặn lại. Điều này sẽ dẫn đến một số đất nông nghiệp sẽ được chuyển sang thành các vùng đất bảo vệ thiên nhiên, hay vùng đất bảo vệ sinh cảnh văn hóa hoặc phục vụ cho các mục đích nghỉ ngơi của con người (Van de Klundert, et al., 1994; trong FAO, 1993). Tình trạng của các quốc gia nằm trong giai đoạn chuyển tiếp thì rất khó mà dự phóng bởi vì những tiến trình hiện tại là đang chuyển đổi từ đất đai nông nghiệp thuộc nhà nước sang quyền sử dụng đất đai tư nhân.

Sự ước đoán của FAO thì bị giới hạn theo tỉ lệ thời gian đến năm 2010, khi mà sự thay đổi khí hậu toàn cầu được mong ước là ảnh hưởng không đáng kể trong suốt thời gian này. Điều này có thể sẽ khác vào những năm 2050 hoặc sau đó. Hậu quả của các mô hình về sự thay đổi của khí hậu thì ở các quốc gia đang phát triển sẽ bị ảnh hưởng xấu hơn là thuận lợi về mặt an toàn lương thực (Norse và Sombroek, 1995; trong FAO, 1993).

1.1.2. Các chức năng cơ bản của đất đai

Khái niệm về đất đai gắn liền với nhận thức con người về thế giới tự nhiên và sự nhận thức này không ngừng thay đổi theo thời gian. Hiện nay, con người đã thừa nhận đất đai đối với loài người có rất nhiều chức năng, trong đó có những chức năng cơ bản sau:

- Chức năng sản xuất: là cơ sở cho nhiều hệ thống phục vụ cuộc sống của con người, qua quá trình sản xuất, đất đai cung cấp lương thực, thực phẩm và rất nhiều sản phẩm khác cho con người sử dụng trực tiếp hay gián tiếp thông qua chăn nuôi và trồng trọt.

- Chức năng môi trường sống: đất đai là cơ sở của mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa thông qua việc cung cấp các môi trường sống cho sinh vật và gen di truyền để bảo tồn nòi giống cho thực vật, động vật và các cơ thể sống cả trên và dưới mặt đất.

- Chức năng cân bằng sinh thái: đất đai và việc sử dụng nó là nguồn và là tấm thảm xanh đã hình thành một thể cân bằng năng lượng trái đất thông qua việc phản xạ, hấp thụ và chuyển đổi năng lượng phóng xạ từ mặt trời và tuần hoàn khí quyển

của địa cầu.

- Chức năng tàng trữ và cung cấp nguồn nước: đất đai là kho tàng lưu trữ nước mặt và nước ngầm vô tận, có tác động mạnh tới chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên và có vai trò điều tiết nước rất to lớn.

- Chức năng dự trữ: đất đai là kho tài nguyên khoáng sản cung cấp cho mọi nhu cầu sử dụng của con người.

- Chức năng không gian sự sống: đất đai có chức năng tiếp thu, gạn lọc, là môi trường đệm và làm thay đổi hình thái, tính chất của các chất thải độc hại.

- Chức năng bảo tồn, bảo tàng lịch sử: Đất đai là trung gian để bảo vệ các chứng tích lịch sử, văn hóa của loài người, là nguồn thông tin về các điều kiện khí hậu, thời tiết và cả quá trình sử dụng đất trong quá khứ.

- Chức năng vận mang sự sống: đất đai cung cấp không gian cho sự chuyên vận của con người, cho đầu tư sản xuất và cho sự dịch chuyển của động vật... giữa các vùng khác nhau của hệ sinh thái tự nhiên.

- Chức năng phân dị lãnh thổ: sự thích hợp của đất đai về các chức năng chủ yếu nói trên thể hiện rất khác biệt ở các vùng lãnh thổ của mỗi quốc gia nói riêng và trên toàn trái đất nói chung. Mỗi phân lãnh thổ mang những đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội rất đặc thù.

Đất đai có nhiều chức năng và công dụng, tuy nhiên không phải tất cả đều bộc lộ ngay tại một thời điểm. Có nhiều chức năng của đất đai đã bộc lộ trong quá khứ, đang thể hiện ở hiện tại và nhiều chức năng sẽ xuất hiện từng triển vọng. Do vậy, đánh giá tiềm năng đất đai là công việc hết sức quan trọng nhằm phát hiện ra các chức năng hiện có và sẽ có trong tương lai.

Đất đai - tư liệu sản xuất đặc biệt

Trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho hoạt động sản xuất và đời sống của con người, đất với lớp phủ thổ nhưỡng và mặt bằng lãnh thổ (bao gồm các tài nguyên trên mặt đất, trong lòng đất và mặt nước) là điều kiện đầu tiên.

Nói về tầm quan trọng của đất, Các Mác viết: “Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể”. Nói về vai trò của đất với sản xuất, Mác khẳng định “Lao động

không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cái vật chất và giá trị tiêu thụ. Lao động chỉ là cha của của cái vật chất, còn đất là mẹ ”. Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người. Đất được tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên. Cần nhận thấy rằng, đất đai ở hai thể khác nhau:

Nếu đất tách rời sản xuất (tách rời con người) thì đất tồn tại như một vật thể lịch sử tự nhiên (trời sinh ra đất) cứ thế tồn tại và biến đổi. Như vậy, đất không phải là tư liệu sản xuất.

Nếu đất gắn liền với sản xuất, nghĩa là gắn với con người, gắn với lao động thì đất được coi là tư liệu Đất chỉ khi tham gia vào quá trình lao động, khi kết hợp với lao động sống và lao động quá khứ thì đất mới trở thành một tư liệu sản xuất.

Không phụ thuộc vào hình thái kinh tế - xã hội, để thực hiện quá trình lao động, cần phải có đủ 3 yếu tố:

Hoạt động hữu ích: chính là lao động hay con người có khả năng sản xuất, có kỹ năng lao động và biết sử dụng công cụ, phương tiện lao động để sản xuất ra của cải vật chất.

Đối tượng lao động: là đối tượng để lao động tác động lên trong quá trình lao động.

Tư liệu lao động: là công cụ hay phương tiện lao động được lao động sử dụng để tác động lên đối tượng lao động.

Như vậy, quá trình lao động chỉ có thể bắt đầu và hoàn thiện được khi có con người và điều kiện vật chất (bao gồm cả đối tượng lao động và công cụ lao động hay phương tiện lao động).

Đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người, vừa là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động, như: xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, làm đất...) vừa là phương tiện lao động (mặt bằng cho sản xuất, dùng để gieo trồng, nuôi gia súc...), vì vậy đất đai là “Tư liệu sản xuất”. Tuy nhiên, cần lưu ý các tính chất “đặc biệt” của loại tư liệu sản xuất là đất so với các tư liệu sản xuất khác như sau:

Đặc điểm tạo thành: đất đai xuất hiện, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người; là sản phẩm của tự nhiên, có trước lao động, là điều kiện tự nhiên của lao

động. Chỉ khi tham gia vào hoạt động sản xuất của xã hội, dưới tác động của lao động đất đai mới trở thành tư liệu sản xuất.

Tính hạn chế về số lượng: đất đai là tài nguyên hạn chế về số lượng, diện tích đất (số lượng) bị giới hạn bởi ranh giới đất liền trên mặt địa cầu. Các tư liệu sản xuất khác có thể tăng về số lượng, chế tạo lại tùy theo nhu cầu của xã hội.

Tính không đồng nhất: đất đai không đồng nhất về chất lượng, hàm lượng chất dinh dưỡng, các tính chất lý, hoá. Các tư liệu sản xuất khác có thể đồng nhất về chất lượng, quy cách, tiêu chuẩn (mang tính tương đối do quy trình công nghệ quy định).

Tính không thay thế: đất không thể thay thế bằng tư liệu sản xuất khác, những thay thế do áp dụng KHCN có tính chất nhân tạo chỉ mang tính tức thời, không ổn định như tính vốn có của đất. Các tư liệu sản xuất khác, tùy thuộc vào mức độ phát triển của lực lượng sản xuất có thể được thay thế bằng tư liệu sản xuất khác hoàn thiện hơn, có hiệu quả kinh tế hơn.

Tính cố định vị trí: đất đai hoàn toàn cố định vị trí trong sử dụng (khi sử dụng không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác). Các tư liệu sản xuất khác được sử dụng ở mọi chỗ, mọi nơi, có thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác tùy theo sự cần thiết.

Tính vĩnh cửu: đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh cửu (không phụ thuộc vào tác động của thời gian). Nếu biết sử dụng hợp lý, đặc biệt là trong sản xuất nông lâm nghiệp, đất sẽ không bị hư hỏng, ngược lại có thể tăng tính chất sản xuất (độ phì nhiêu) cũng như hiệu quả sử dụng đất. Khả năng tăng tính chất sản xuất của đất tùy thuộc vào phương thức sử dụng (tính chất có giá trị đặc biệt), không tư liệu sản xuất nào có được. Các tư liệu sản xuất khác đều bị hư hỏng dần, hiệu ích sử dụng giảm và cuối cùng bị loại khỏi quá trình sản xuất.

Có thể nói rằng đất không thể là đối tượng của từng cá thể. Đất mà chúng ta đang sử dụng, tự coi là của mình, không chỉ thuộc về chúng ta. Đất là điều kiện vật chất cần thiết để tồn tại và tái sản xuất cho các thế hệ liên nhau của loài người. Vì vậy, trong sử dụng cần làm cho đất tốt hơn cho các thế hệ sau.

1.2. Vai trò và ý nghĩa của đất đai đối với nền sản xuất xã hội

Các Mác cho rằng, đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp

các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng tự nhiên của bất kỳ một quá trình sản xuất nào. Khi nói về vai trò và ý nghĩa của đất đối với nền sản xuất xã hội, Mác đã khẳng định: “Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá trị tiêu thụ”.

William Petti đã nói: “Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ”.

Như vậy, đất là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ quá trình sản xuất nào. Thực tế cho thấy phương thức và mục tiêu sử dụng đất rất đa dạng, có thể chia thành 3 nhóm mục đích:

- Lấy tư liệu sản xuất và tư liệu sinh hoạt từ đất để thoả mãn nhu cầu sinh tồn và phát triển.
- Dùng đất để làm cơ sở sản xuất và môi trường hoạt động.
- Đất cung cấp không gian môi trường cảnh quan mỹ học cho việc hưởng thụ tinh thần.

1.2.1. Trong các ngành phi nông nghiệp

Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của bất kỳ ngành sản xuất nào, nhưng trong mỗi ngành, đất có vai trò không giống nhau.

Trong các ngành công nghiệp chế tạo, chế biến đất chỉ đóng vai trò thụ động là cơ sở không gian, là nền tảng, là vị trí để thực hiện quá trình sản xuất và hoàn thiện quá trình lao động. Quá trình sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào tính chất tự nhiên sẵn có và đặc điểm độ phì nhiêu của đất.

Trong ngành công nghiệp khai khoáng, ngoài vai trò cơ sở không gian, đất còn là kho tàng dự trữ trong lòng đất, cung cấp các nguyên liệu quý giá cho con người. Quá trình sản xuất và chất lượng sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào chất lượng đất.

1.2.2. Trong các ngành nông - lâm nghiệp

Đất không chỉ là cơ sở không gian và điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của ngành sản xuất này, mà đất còn là yếu tố tích cực của quá trình sản xuất, cung cấp cho cây trồng nước, không khí và các chất dinh dưỡng cần thiết để cây trồng sinh trưởng và phát triển. Quá trình sản xuất liên quan chặt chẽ với độ phì nhiêu và quá trình sinh học tự nhiên của đất.

Ngoài ra đất còn là đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của con người trong quá trình sản xuất. Đất gần như trở thành một công cụ sản xuất hay một phương tiện lao động. Năng suất chất lượng sản phẩm phụ thuộc rất nhiều vào độ phì nhiêu của đất. Trong số tất cả các tư liệu sản xuất dùng trong nông nghiệp, chỉ có đất mới có được chức năng này. Chính vì vậy, có thể nói rằng, đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt quan trọng trong nông nghiệp.

Kinh tế xã hội phát triển mạnh, cùng với sự bùng nổ dân số và quá trình đô thị hoá, những sai lầm của con người trong quá trình sử dụng đất (có ý thức hoặc vô ý thức) đã làm cho nhiều vùng đất nông nghiệp màu mỡ bị suy giảm cả về số lượng lẫn chất lượng, đồng thời sự phát triển không ngừng của sức sản xuất đã gây áp lực ngày càng cao trong quá trình sử dụng đất. Do đó vấn đề sử dụng đất, luôn bồi bổ đất và gìn giữ những vùng đất nông nghiệp thuận lợi càng trở nên quan trọng và mang tính toàn cầu.

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng tới việc sử dụng đất đai

Đất đai là một vật thể tự nhiên nhưng cũng là một vật thể mang tính lịch sử luôn tham gia vào các mối quan hệ xã hội. Do vậy, quá trình sử dụng đất bao gồm phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng... luôn luôn chịu sự chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên cũng như chịu sự ảnh hưởng của các điều kiện, quy luật kinh tế - xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Những điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất bao gồm:

1.3.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên

Việc sử dụng đất đai luôn chịu sự ảnh hưởng của nhân tố tự nhiên, do vậy khi sử dụng đất đai ngoài bề mặt không gian cần chú ý đến việc thích ứng với điều kiện tự nhiên và quy luật sinh thái tự nhiên của đất cũng như các yếu tố bao quanh mặt đất như nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí và các khoáng sản trong lòng đất... Trong điều kiện tự nhiên, khí hậu là nhân tố hạn chế hàng đầu của việc sử dụng đất đai, sau đó là điều kiện đất đai (chủ yếu là địa hình, thổ nhưỡng) và các nhân tố khác.

Điều kiện khí hậu:

Các yếu tố khí hậu ảnh hưởng rất lớn, trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp và điều kiện sinh hoạt của con người. Tổng tích ôn nhiều hay ít, nhiệt độ bình quân cao

hay thấp, sự sai khác nhiệt độ về thời gian và không gian, sự sai khác giữa nhiệt độ tối cao và tối thấp, thời gian có sương dài hoặc ngắn... trực tiếp ảnh hưởng đến sự phân bố, sinh trưởng và phát triển của cây trồng, cây rừng và thực vật thủy sinh... Cường độ ánh sáng mạnh hay yếu, thời gian chiếu sáng dài hay ngắn cũng có tác dụng ức chế đối với sinh trưởng, phát dục và quá trình quang hợp của cây trồng. Chế độ nước vừa là điều kiện quan trọng để cây trồng vận chuyển chất dinh dưỡng vừa là vật chất giúp cho sinh vật sinh trưởng và phát triển. Lượng mưa nhiều hay ít, bốc hơi mạnh hay yếu có ý nghĩa quan trọng trong việc giữ nhiệt độ và độ ẩm của đất cùng khả năng đảm bảo cung cấp nước cho sự sinh trưởng của động thực vật. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng các yếu tố khí hậu có các đặc trưng rất khác biệt giữa các mùa trong năm cũng như các vùng lãnh thổ khác nhau.

Yếu tố địa hình:

Địa hình là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến việc sử dụng đất của các ngành nông nghiệp và phi nông nghiệp.

Đối với sản xuất nông nghiệp, sự sai khác giữa địa hình, địa mạo, độ cao so với mặt nước biển, độ dốc và hướng dốc, sự bào mòn mặt đất và mức độ xói mòn ... thường dẫn đến sự khác nhau về đất đai và khí hậu, từ đó ảnh hưởng đến sản xuất và phân bố các ngành nông - lâm nghiệp, hình thành sự phân biệt địa giới theo chiều thẳng đứng đối với nông nghiệp. Bên cạnh đó, địa hình và độ dốc ảnh hưởng đến phương thức sử dụng đất nông nghiệp từ đó đặt ra yêu cầu phải đảm bảo thủy lợi hóa và cơ giới hóa cho đồng ruộng nhằm thu lại hiệu quả sử dụng đất là cao nhất.

Đối với ngành phi nông nghiệp, địa hình phức tạp sẽ ảnh hưởng đến giá trị công trình và gây khó khăn cho thi công.

Yếu tố thổ nhưỡng:

Mỗi loại đất đều có những đặc tính sinh, lý, hóa học riêng biệt trong khi đó mỗi mục đích sử dụng đất cũng có những yêu cầu sử dụng đất cụ thể. Do vậy, yếu tố thổ nhưỡng quyết định rất lớn đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Độ phì của đất là tiêu chí quan trọng về sản lượng cao hay thấp. Độ dày tầng đất và tính chất đất có ảnh hưởng lớn đến sự sinh trưởng của cây trồng.

Yếu tố thủy văn:

Yếu tố thủy văn được đặc trưng bởi sự phân bố của hệ thống sông ngòi, ao hồ... với các chế độ thủy văn cụ thể như lưu lượng nước, tốc độ dòng chảy, chế độ thủy triều... sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng cung cấp nước cho các yêu cầu sử dụng đất.

Đặc thù của nhân tố điều kiện tự nhiên mang tính khu vực. Vị trí của vùng với sự khác biệt về điều kiện ánh sáng, nhiệt độ, nguồn nước và các điều kiện tự nhiên khác sẽ quyết định đến khả năng, công dụng và hiệu quả của việc sử dụng đất đai. Vì vậy, trong thực tiễn sử dụng đất cần tuân thủ quy luật tự nhiên, tận dụng các lợi thế nhằm đạt được hiệu ích cao nhất về xã hội, môi trường và kinh tế.

1.3.2. Nhân tố kinh tế - xã hội

Nhân tố kinh tế xã hội bao gồm các yếu tố như chế độ xã hội, dân số và lao động, mức độ phát triển của khoa học kỹ thuật, trình độ quản lý, sử dụng lao động, khả năng áp dụng các tiến bộ khoa học trong sản xuất.

Nhân tố kinh tế - xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai. Thực vậy, phương hướng sử dụng đất được quyết định bởi yêu cầu của xã hội và mục tiêu kinh tế trong từng thời kỳ nhất định. Điều kiện tự nhiên của đất cho phép xác định khả năng thích ứng về phương thức sử dụng đất. Còn sử dụng đất như thế nào, được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế xã hội, kỹ thuật hiện có.

Trong một vùng hoặc trên phạm vi một nước, điều kiện vật chất tự nhiên của đất thường có sự khác biệt không lớn, về cơ bản là giống nhau. Nhưng với điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau, dẫn đến tình trạng có vùng đất đai được khai thác sử dụng triệt để từ lâu đời và đã đem lại những hiệu quả kinh tế xã hội rất cao nhưng có nơi đất đai bị bỏ hoang hóa hoặc khai thác với hiệu quả kinh tế rất thấp... Có thể nhận thấy, điều kiện tự nhiên của đất chỉ là một tồn tại khách quan, khai thác và sử dụng đất quyết định vẫn là do con người. Cho dù điều kiện tự nhiên có nhiều lợi thế nhưng các điều kiện xã hội, kinh tế kỹ thuật không tương ứng thì ưu thế tài nguyên cũng khó có thể trở thành sức sản xuất hiện thực, cũng như chuyển hóa thành ưu thế kinh tế. Ngược lại, khi điều kiện kỹ thuật được ứng dụng vào khai thác và sử dụng đất thì sẽ phát huy được mạnh mẽ tiềm lực sản xuất của đất, đồng thời góp phần cải tạo