

CÔNG TÁC TẠO QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC NGẠN, TỈNH BẮC GIANG

Khương Mạnh Hà^{1*}, Phạm Quốc Thắng¹, Nghiêm Thị Hoài¹

TÓM TẮT

Kết quả nghiên cứu cho thấy, trên địa bàn huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015 - 2019 có tổng số 33 dự án giải phóng mặt bằng (GPMB) phát triển khu dân cư, xây dựng công trình sự nghiệp, phát triển cơ sở hạ tầng công cộng và đất quốc phòng an ninh với tổng diện tích là 40,88 ha, liên quan đến 613 hộ gia đình cá nhân và đã bàn giao mặt bằng với diện tích 36,12 ha, đạt 86,36% so với tổng diện tích các dự án. Yếu tố chính sách đất đai và quy hoạch có ảnh hưởng rất lớn đến công tác phát triển quỹ đất với chỉ số ảnh hưởng trung bình lần lượt là 4,3 và 4,5 (sử dụng thang đo Likert). Theo kết quả đánh giá của các cá nhân và cán bộ có liên quan cho thấy, công tác tạo quỹ đất có ảnh hưởng rõ rệt đến thu nhập của người dân, cơ hội lựa chọn việc làm, đời sống văn hóa tinh thần, cơ sở hạ tầng và môi trường của địa phương (mức ảnh hưởng trung bình đạt > 3,85). Các nhóm giải pháp được đề xuất để nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất của huyện trong thời gian tới gồm: giải pháp về chính sách, giải pháp tài chính và giải pháp quy hoạch.

Từ khóa: Chỉ số ảnh hưởng, chính sách đất đai, kinh tế - xã hội, quy hoạch, quỹ đất.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quỹ đất đai được xem là toàn bộ đất đai được Nhà nước phân bổ và sử dụng vào các mục đích khác nhau để đáp ứng nhu cầu về các mặt của xã hội trong từng giai đoạn phát triển nhất định (Đào Công Hòa và cộng sự, 2007). Quỹ đất bao gồm các diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bộ, ngành, doanh nghiệp nhà nước, các diện tích đất hiện hữu thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của các địa phương do một hay nhiều thành phần đang quản lý, sử dụng kể cả hộ dân, doanh nghiệp, được xác định theo lãnh thổ, theo đơn vị sử dụng đất và theo loại đất (Nguyễn Thị Ngọc Lan và cs, 2009).

Tạo quỹ đất là hoạt động quy tụ đất đai, làm cho quỹ đất thay đổi về quy mô, những tính chất, đặc điểm, điều kiện của đất đai đáp ứng cho các nhu cầu sử dụng đất theo chiều hướng đi lên; làm cho đất ở trạng thái sẵn sàng - "đất sạch" đáp ứng cho các nhu cầu khai thác sử dụng; đưa đất vào sử dụng (Đào Công Hòa và cs, 2007).

Công tác tạo quỹ đất có vai trò rất quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, góp phần tạo quỹ đất sạch phục vụ cho xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, các dự án phát triển sản xuất. Tuy nhiên đây cũng là vấn

đề nhạy cảm, có ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực, tác động trực tiếp đến đời sống của hộ gia đình bị thu hồi đất. Trong quá trình thực hiện công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn còn nhiều khó khăn, vướng mắc như các tổ chức có chức năng tạo quỹ đất chưa thực hiện hết chức năng nhiệm vụ được giao, chưa đạt hiệu quả như mong đợi; việc áp dụng chính sách bồi thường còn nảy sinh bất cập trong việc xác định đối tượng đền bù, giá đất; công tác lập và xét duyệt các khu quy hoạch chưa đảm bảo hiệu quả về kinh tế - xã hội, đảm bảo thời gian, nguồn vốn đầu tư để đảm bảo đúng tiến độ quy định; nguồn vốn phục vụ cho công tác tạo quỹ đất còn hạn chế chưa tương xứng với yêu cầu phát triển của địa phương (UBND huyện Lục Ngạn, 2015-2019). Vì vậy, việc đánh giá đúng thực trạng và đề xuất các giải pháp khả thi nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội có tính cấp thiết và ý nghĩa thực tiễn đối với địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập các văn bản có liên quan đến vấn đề tạo quỹ đất, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, thực trạng công tác tạo quỹ đất tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai các cấp, tại Ủy ban nhân dân huyện và các phòng, ban chức năng của địa phương.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Tiến hành phỏng vấn bằng phiếu điều tra với bộ

¹ Trường Đại học Nông Lâm Bắc Giang

*Email: hakm@bafu.edu.vn

câu hỏi soạn sẵn cho 2 nhóm đối tượng:

- Phỏng vấn 20 cán bộ trực tiếp thực hiện công tác tạo quỹ đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và công chức địa chính các xã, thị trấn có các dự án trên địa bàn huyện Lục Ngạn. Thông tin điều tra về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác tạo quỹ đất của địa phương.

- Phỏng vấn hộ gia đình cá nhân: Với 613 hộ chịu ảnh hưởng, dung lượng mẫu điều tra được xác định theo công thức (Trung tâm Thông tin và Phân tích số liệu Việt Nam):

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

Trong đó: n- Cỡ mẫu; N- Tổng thể mẫu; e- Sai số cho phép.

Với độ tin cậy 95%, sai số 10% dung lượng mẫu cần thiết là 86 hộ.

Căn cứ tổng diện tích các dự án được triển khai và số hộ bị ảnh hưởng tại các điểm nghiên cứu, tiến hành điều tra tại thị trấn Chu (đại diện cho khu trung tâm) 43 phiếu; xã Mỹ An (đại diện cho khu vực ven trung tâm) 30 phiếu; xã Biển Động (đại diện cho khu vực xa trung tâm) 13 phiếu. Thông tin điều tra bao gồm: tác động của công tác tạo quỹ đất đến đời sống của hộ gia đình như thu nhập, cơ hội lựa chọn việc

làm, đời sống văn hóa tinh thần, cơ sở hạ tầng và môi trường của địa phương.

2.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Sử dụng phần mềm Excel để thống kê, xử lý các số liệu điều tra, phỏng vấn làm cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng công tác tạo quỹ đất của địa phương.

Phương pháp đánh giá: Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932) để đánh giá các nhóm yếu tố tác động đến công tác tạo quỹ đất và mức độ ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến đời sống người dân theo 5 mức độ (căn cứ theo tỷ lệ mức độ ảnh hưởng trung bình của các yếu tố hay tiêu chí).

Phân cấp đánh giá công tác tạo quỹ đất được tính toán theo nguyên tắc:

- Xác định giá trị thấp nhất (min) và giá trị cao nhất (max) trong mỗi dãy số quan sát.

- Tính độ lớn khoảng chia $a = (Max - Min)/n$ (trong đó n là bậc của thang đo).

Trong nghiên cứu sử dụng thang đo 5 bậc, xác định thang đo: (1) Rất lớn: $\geq (min + 4a)$; (2) Lớn: $(min + 3a) \text{ đến } < (min + 4a)$; Trung bình: $(min + 2a) \text{ đến } < (min + 3a)$; Nhỏ: $(min + a) \text{ đến } < (min + 2a)$; Rất nhỏ: $< (min + a)$. Kết quả xác định được thể hiện qua bảng 1.

Bảng 1. Phân cấp mức độ đánh giá sự ảnh hưởng áp dụng theo thang đo Likert

TT	Mức độ tác động	Mức độ ảnh hưởng	Hệ số	Tỷ lệ mức độ ảnh hưởng (%)	Phân cấp mức độ ảnh hưởng
1	Rất lớn	Rất lớn/Tăng nhiều/Tốt hơn nhiều	5	≥ 80	$\geq 4,20$
2	Lớn	Lớn/Tăng/Tốt hơn	4	60 – 79	3,40 – 4,19
3	Trung bình	Trung bình/Không thay đổi	3	40 – 59	2,60 – 3,39
4	Nhỏ	Nhỏ/Giảm/Kém đi	2	20 – 39	1,80 – 2,59
5	Rất nhỏ	Rất nhỏ/Giảm nhiều/Kém đi nhiều	1	< 20	$< 1,80$

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả công tác tạo quỹ đất huyện Lục Ngạn

Công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Lục Ngạn diễn ra theo 2 hình thức: nhà đầu tư thỏa thuận

với người sử dụng đất và nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong giai đoạn 2015 - 2019, huyện Lục Ngạn có tổng cộng 33 dự án tạo quỹ đất vào các mục đích với tổng diện tích 40,88 ha, liên quan đến 613 hộ gia đình (Bảng 2).

Bảng 2. Kết quả tạo quỹ đất huyện Lục Ngạn giai đoạn 2015 – 2019

TT	Loại đất	Số dự án (dự án)			Diện tích (ha)			Số hộ liên quan (hộ)
		Tổng	Đã bàn giao	Chưa bàn giao	Tổng	Đã bàn giao	Chưa bàn giao	
1	Đất ở (khu dân cư)	16	14	2	17,81	13,75	4,06	342
2	Đất phát triển hạ tầng	14	13	1	15,28	14,58	0,70	215
	- Đất giao thông	2	2	0	7,44	7,44	0	122

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

	- Đất cơ sở văn hóa	3	3	0	1,37	1,37	0	22
	- Đất hồ, sông	3	3	0	1,18	1,18	0	12
	- Đất cơ sở giáo dục – đào tạo	3	3	0	1,63	1,63	0	15
	- Đất năng lượng	3	2	1	3,66	2,96	0,70	44
3	Đất trụ sở công trình sự nghiệp	1	1	0	2,60	2,60	0	30
4	Đất quốc phòng, an ninh	2	2	0	5,19	5,19	0	26
	Tổng	33	30	3	40,88	36,12	4,76	613

Qua bảng 2 cho thấy, trong giai đoạn 2015 - 2019, công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn diễn ra rất mạnh tập trung chủ yếu tập trung cho mục đích tạo quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở (14 dự án với diện tích 13,75 ha) và phát triển cơ sở hạ tầng (14 dự án với diện tích 15,28 ha). Các mục đích còn lại như xây dựng trụ sở công trình sự nghiệp và đất an ninh có 3 dự án với tổng diện tích là 7,79 ha. Tuy nhiên, trong tổng số 33 dự án triển khai vẫn còn 4 dự án chưa bàn giao mặt bằng với tổng diện tích là 4,76 ha. Nguyên nhân cơ bản là do các hộ gia đình, cá nhân chưa đồng thuận với mức đền bù

Nguồn: UBND huyện Lục Ngạn, 2019

của Nhà nước trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3.1.1. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư

Trong quá trình đô thị hóa, để đáp ứng yêu cầu đất ở của nhân dân và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, trên địa bàn huyện Lục Ngạn giai đoạn 2015 - 2019 đã thực hiện 16 dự án tạo quỹ đất xây dựng khu dân cư với tổng diện tích 17,81 ha. Tính đến cuối năm 2019 đã có 14/16 dự án hoàn thành và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư (Bảng 3).

Bảng 3. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư huyện Lục Ngạn

Hạng mục	Thời gian dự án bắt đầu (năm)					Tổng
	2015	2016	2017	2018	2019	
Số dự án	1	3	4	5	3	16
Số hộ liên quan (hộ)	11	106	40	147	38	342
Diện tích của dự án (ha)	0,30	5,78	1,40	7,62	2,71	17,81
Diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng	Năm 2015	0,30	-	-	-	0,30
	Năm 2016	-	5,78	-	-	5,78
	Năm 2017	-	-	1,40	-	1,40
	Năm 2018	-	-	-	4,02	4,02
	Năm 2019	-	-	-	-	2,25
	Tổng	0,30	5,78	1,40	4,02	13,75
Diện tích chưa giải phóng mặt bằng	-	-	-	3,60	0,46	4,06

Số liệu ở bảng 3 cho thấy, công tác tạo quỹ đất huyện Lục Ngạn giai đoạn 2015 – 2019 tập trung nhiều cho việc xây dựng khu dân cư với 16/33 dự án có tổng diện tích 17,81 ha, chiếm 43,57% tổng diện tích các dự án. Công tác tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư chịu tác động rất lớn của thị trường bất động sản nói chung và năng lực tài chính của chủ đầu tư nói riêng. Trong 2 năm 2015 và 2016, việc huy động nguồn vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khó khăn do phải thực hiện các biện pháp tái cơ cấu doanh nghiệp, danh mục dự án và quy mô dự án vì vậy trên địa bàn huyện chỉ có 4 dự án giải phóng mặt bằng tạo

Nguồn: UBND huyện Lục Ngạn, 2019

quỹ đất xây dựng khu dân cư được thực hiện. Trong khi đó từ năm 2017 đến 2019 có đến 12 dự án được triển khai cùng với thời điểm thị trường bất động sản “nóng” trở lại. Các doanh nghiệp được hưởng lợi từ chính sách hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn của Chính phủ nên việc huy động vốn diễn ra thuận lợi hơn. Ngoài ra, việc điều chỉnh về mức giá đền bù, chính sách hỗ trợ, tái định cư áp dụng tại các dự án dân sát với thực tế góp phần ổn định tâm lý người dân, nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện.

3.1.2. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp

Trên địa bàn huyện Lục Ngạn, hầu hết trụ sở công trình sự nghiệp đều là các khu nhà tầng xây dựng kiên cố, cơ bản hoàn thiện và đáp ứng yêu cầu công việc. Do vậy trong giai đoạn 2015 -2019 chỉ có 01 dự án xây dựng trụ sở Ban chỉ huy quân sự huyện được triển khai với diện tích 2,6 ha, có liên quan đến 30 hộ gia đình (Bảng 2). Dự án nhận được sự đồng tình, ủng hộ của người dân do đó công tác giải phóng mặt bằng tiến hành thuận lợi và đã bàn giao mặt bằng 100% diện tích vào năm 2017.

3.1.3. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ mục đích quốc phòng an ninh

Trong năm 2016, huyện Lục Ngạn đã triển khai bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thi công 02 dự án công trình quốc phòng trong khu vực phòng thủ huyện Lục Ngạn, với tổng diện tích 5,19 ha, liên quan

đến 25 hộ gia đình (Bảng 2). Các dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh cũng nhận được sự đồng thuận, ủng hộ của người dân, sự quan tâm chỉ đạo sát sao của lãnh đạo huyện và phần lớn lấy vào diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân nên việc thu hồi đất diễn ra thuận lợi và không có vướng mắc xảy ra.

3.1.4. Kết quả tạo quỹ đất phát triển hạ tầng

Nền kinh tế huyện Lục Ngạn trong những năm gần đây có bước phát triển quan trọng, tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 13,56%, kéo theo đó đời sống người dân được nâng cao, nhu cầu đi lại, dịch vụ thương mại, học tập, văn hóa - thể thao, khám chữa bệnh... tăng lên. Vì vậy, việc tạo quỹ đất phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội là việc làm có tính cấp thiết đối với địa phương.

Bảng 4. Kết quả tạo quỹ đất phát triển hạ tầng huyện Lục Ngạn

Hạng mục		Thời gian dự án bắt đầu (năm)					Tổng
		2015	2016	2017	2018	2019	
Số dự án		3	2	5	2	2	14
Số hộ liên quan (hộ)		37	3	43	122	10	215
Diện tích của dự án (ha)		1,73	0,35	4,21	7,55	1,45	15,28
Diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng	Năm 2015	1,73	-	-	-	-	1,73
	Năm 2016	-	0,35	-	-	-	0,35
	Năm 2017	-	-	4,21	-	-	4,21
	Năm 2018	-	-	-	6,85	-	6,85
	Năm 2019	-	-	-	-	1,45	1,45
	Tổng	1,73	0,35	4,21	6,85	1,45	14,58
Diện tích chưa giải phóng mặt bằng		-	-	-	0,70	-	0,70

Số liệu tổng hợp ở bảng 4 cho thấy, trong giai đoạn 2015 – 2019, song song với việc tạo quỹ đất xây dựng khu dân cư, huyện Lục Ngạn tập trung nhiều cho phát triển hạ tầng với 14/33 dự án có tổng diện tích 15,28 ha, chiếm 37,38% tổng diện tích các dự án. Việc tạo quỹ đất xây dựng hạ tầng trong giai đoạn 2015 – 2019 cơ bản nhận được sự đồng thuận từ người dân nên diễn ra tương đối thuận lợi (13/14 dự án bàn giao 100% diện tích). Tuy nhiên vẫn còn dự án chưa nhận được sự nhất trí hoàn toàn từ người dân, làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao mặt bằng mà nguyên nhân chủ yếu là vướng mắc từ giá cả đền bù, giải phóng mặt bằng chưa thỏa đáng.

Quỹ đất dùng để phát triển hạ tầng tuy không trực tiếp tạo ra nguồn thu từ đất song góp phần rất lớn cho quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội,

Nguồn: UBND huyện Lục Ngạn, 2019
gia tăng giá trị của đất đai. Do vậy, đối với quỹ đất đã được tạo lập và đưa vào khai thác sử dụng cần phải tính đến giá trị sinh lời cũng như yếu tố hạn chế đối với khu vực lân cận mà quỹ đất này mang lại. Việc làm này có ý nghĩa quan trọng trong việc điều tiết giá trị của đất đai, đảm bảo công bằng cho người sử dụng đất.

3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất

Việc đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn căn cứ trên kết quả phỏng vấn 20 cán bộ có liên quan theo phiếu câu hỏi soạn sẵn. Các phiếu điều tra được thống kê, phân tích để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố chính sách, tài chính và quy hoạch tới công tác tạo quỹ đất của địa phương (theo thang đo Likert).

3.2.1. Yếu tố chính sách

Nhóm yếu tố chính sách được kiểm định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất của huyện gồm: chính sách đất đai, chính sách thu hút

đầu tư, chính sách hỗ trợ (kỹ thuật, vốn), các chính sách xã hội khác (chuyển đổi việc làm, đào tạo nghề, nhà ở cho người thu nhập thấp...).

Bảng 5. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến công tác tạo quỹ đất

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố chính sách							
	Chính sách đất đai		Chính sách thu hút đầu tư		Chính sách hỗ trợ		Chính sách khác	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn	6	30,0	2	10,0	6	30,0	1	5,0
Lớn	13	65,0	12	60,0	12	60,0	2	10,0
Trung bình	1	5,0	6	30,0	2	10,0	6	30,0
Nhỏ	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	55,0
Rất nhỏ	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Tổng	20	100,0	20	100,0	20	100,0	20	100,0
Mức độ ảnh hưởng TB	4,25		3,80		4,20		2,65	

Qua bảng 5 cho thấy, yếu tố “chính sách đất đai” và “chính sách hỗ trợ” được đánh giá có ảnh hưởng lớn đến công tác tạo quỹ đất ở mức độ ảnh hưởng trung bình lần lượt là 4,25 và 4,20. Điều này cho thấy chính sách đất đai và chính sách hỗ trợ có tác động trực tiếp đến hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất thực hiện các dự án. Các chính sách tái định cư, đào tạo nghề, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp góp phần sớm ổn định đời sống của hộ gia đình, cá nhân sau thu hồi đất, giải quyết hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

Yếu tố “chính sách thu hút đầu tư” được đánh giá ở mức cao đạt 3,80 do những năm gần đây, huyện Lục Ngạn cũng đã chú trọng tới công tác thu hút, kêu gọi đầu tư với nhiều chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả công tác thu hút đầu

Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ phiếu điều tra
tư cần có những chính sách đặc thù, tập trung vào các nhóm dự án cụ thể về phát triển hạ tầng kỹ thuật, dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Yếu tố “chính sách khác” được đánh giá ở mức trung bình đạt 2,65. Kết quả đó phản ánh đúng mức độ ảnh hưởng của các chính sách khác đến công tác tạo quỹ đất của địa phương. Lý do chính là các chính sách này mang tính cục bộ, chỉ áp dụng cho một số trường hợp đặc thù. Hơn nữa, hiệu quả thực hiện các chính sách này trong thực tế chưa cao do còn mang nặng tính hình thức, được chăng hay chớ hay làm cho có.

3.2.2. Yếu tố tài chính

Nhóm yếu tố tài chính được xem xét trên các khía cạnh: giá đất, kinh phí ngân sách nhà nước, kinh phí vay tín dụng, kinh phí huy động từ nguồn khác và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Bảng 6. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính đến công tác tạo quỹ đất

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố tài chính									
	Giá đất		Kinh phí ngân sách nhà nước		Kinh phí vay tín dụng		Kinh phí huy động khác		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn	10	50,0	8	40,0	0	0,0	0	0,0	1	5,0
Lớn	10	50,0	10	50,0	5	25,0	0	0,0	11	55,0
Trung bình	0	0,0	2	10,0	15	75,0	10	50,0	7	35,0
Nhỏ	0	0,0	0	0,0	0	0,0	8	40,0	1	5,0

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

Rất nhỏ	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	10,0	0	0,0
Tổng	20	100,0	20	100,0	20	100,0	20	100,0	20	100,0
Mức độ ảnh hưởng TB	4,50		4,15		3,25		2,40		3,60	

Số liệu ở bảng 6 cho thấy, yếu tố giá đất có ảnh hưởng rất lớn đến công tác tạo quỹ đất với mức độ ảnh hưởng trung bình đạt 4,50. Giá đất cao ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí ban đầu và tổng vốn đầu tư của nhà đầu tư. Nhà đầu tư có xu hướng lựa chọn các khu đất có giá trị đầu tư ban đầu thấp hơn giá trị sử dụng tương đương của các khu vực khác. Tiếp theo đó, yếu tố kinh phí nguồn ngân sách nhà nước có tác động lớn đến công tác tạo quỹ đất của địa phương với mức độ ảnh hưởng trung bình đạt 4,15. Tuy nhiên, do ngân sách nhà nước cấp có hạn nên việc quá trông chờ vào nguồn vốn này sẽ khó tạo được chuyển biến lớn trong công tác tạo quỹ đất của các địa phương.

Để nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất cần

Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ phiếu điều tra
thiết phải thực hiện đa dạng hóa các hình thức huy động vốn. Hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất và kinh phí vay từ các tổ chức tín dụng là cần thiết, được đánh giá có mức ảnh hưởng lớn và trung bình, lần lượt đạt 3,60 và 3,25. Hình thức huy động vốn từ kinh phí khác được đánh giá ảnh hưởng ở mức độ nhỏ (đạt 2,40) do trong thực tế việc huy động nguồn vốn này trong công tác tạo quỹ đất chưa rõ ràng và nguồn vốn đạt được từ hình thức này vẫn còn khiêm tốn.

3.2.3. Yếu tố quy hoạch

Nhóm yếu tố quy hoạch được sử dụng trong quá trình đánh giá mức độ ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn gồm: quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất và định mức quy hoạch (Bảng 7).

Bảng 7. Ảnh hưởng của yếu tố quy hoạch đến công tác tạo quỹ đất

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố quy hoạch					
	Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội		Quy hoạch sử dụng đất		Định mức quy hoạch	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn	6	30,0	8	40,0	2	10,0
Lớn	9	45,0	11	55,0	3	15,0
Trung bình	5	25,0	1	5,0	13	65,0
Nhỏ	0	0,0	0	0,0	2	10,0
Rất nhỏ	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Tổng	20	100,0	20	100,0	20	100,0
Mức độ ảnh hưởng TB	4,05		4,35		3,25	

Qua bảng 7 cho thấy, các yếu tố trong nhóm quy hoạch được đánh giá có mức độ ảnh hưởng từ trung bình đến lớn, lần lượt là yếu tố quy hoạch sử dụng đất có mức độ ảnh hưởng trung bình lớn nhất đạt 4,35; tiếp đến là yếu tố quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đạt 4,05; cuối cùng là yếu tố định mức quy hoạch đạt 3,25. Yếu tố quy hoạch sử dụng đất luôn có tầm quan trọng hàng đầu vì có vai trò định hướng và phân bổ sử dụng đất cho các ngành tại địa phương; là căn cứ để xuất các chính sách, biện pháp, bước đi để khai thác, sử dụng bảo vệ và nâng cao tỷ lệ sử dụng đất; là cơ sở để cho việc quyết định đầu tư, trực tiếp khống chế và thực hiện nhu cầu sử dụng đất của các dự án cụ thể. Yếu tố định mức quy hoạch mang tính chất khống chế, có ảnh hưởng đến việc

Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ phiếu điều tra
quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Các dự án đầu tư có quy mô vượt định mức quy hoạch đều được coi là không phù hợp với quy hoạch và không được phê duyệt thông qua.

3.3. Ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội huyện Lục Ngạn

Để có căn cứ đánh giá tác động của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội huyện Lục Ngạn, nghiên cứu tiến hành phỏng vấn 20 cán bộ có liên quan và 86 hộ gia đình, cá nhân thông qua các tiêu chí: thu nhập của người dân, cơ hội việc làm, đời sống văn hóa tinh thần, cơ sở hạ tầng và môi trường (Bảng 8).

Bảng 8. Ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội

TT	Tiêu chí	Mức độ ảnh hưởng	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thu nhập của người dân	Tăng nhiều	14	13,21
		Tăng	68	64,45
		Không thay đổi	23	21,70
		Giảm	1	0,94
		Giảm nhiều	0	0,00
		Mức độ ảnh hưởng TB	3,90	
2	Cơ hội lựa chọn việc làm	Tăng nhiều	10	9,43
		Tăng	70	66,04
		Không thay đổi	26	24,53
		Giảm	0	0,00
		Giảm nhiều	0	0,00
		Mức độ ảnh hưởng TB	3,85	
3	Đời sống văn hoá, tinh thần	Tăng nhiều	11	10,38
		Tăng	80	75,47
		Không thay đổi	15	14,15
		Giảm	0	0,00
		Giảm nhiều	0	0,00
		Mức độ ảnh hưởng TB	3,96	
4	Cơ sở hạ tầng	Tăng nhiều	8	7,55
		Tăng	85	80,19
		Không thay đổi	13	12,26
		Giảm	0	0,00
		Giảm nhiều	0	0,00
		Mức độ ảnh hưởng TB	3,95	
5	Chất lượng môi trường	Tốt hơn nhiều	5	4,72
		Tốt hơn	90	84,91
		Không thay đổi	11	10,38
		Kém đi	0	0,00
		Kém đi nhiều	0	0,00
		Mức độ ảnh hưởng TB	3,94	

Công tác tạo quỹ đất được đánh giá có ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh tế - xã hội huyện Lục Ngạn, các tiêu chí đạt trung bình từ 3,85 đến 3,96. Kết quả điều tra cho thấy, công tác tạo quỹ đất để phát triển khu dân cư, khu công nghiệp, cơ sở hạ

Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ phiếu điều tra
tầng kỹ thuật đã thúc đẩy kinh tế huyện phát triển, xu thế chuyển đổi từ sản xuất nông nghiệp thuần túy sang các lĩnh vực phi nông nghiệp làm gia tăng cơ hội lựa chọn việc làm, đa dạng nguồn thu nhập và tăng mức thu nhập cho người dân. Cơ sở hạ tầng xã

hội về y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao được chú trọng đầu tư và hoàn thiện làm thay đổi diện mạo khu vực nông thôn và nâng cao đời sống văn hóa tinh thần cho nhân dân.

Trong giai đoạn 2015 – 2019, vấn đề chất lượng môi trường của huyện được duy trì và đảm bảo. Chất lượng nước mặt, nước ngầm được quan tâm bảo vệ và cải thiện về chất lượng. Công tác tạo quỹ đất góp phần thực hiện đồng bộ quy hoạch hệ thống xử lý môi trường. Toàn huyện xây dựng 22 điểm tập kết, trung chuyển rác thải trên địa bàn 20 xã, thị trấn. Các xã không thuận tiện cho việc vận chuyển rác về nhà máy xử lý rác thải tập trung của huyện sẽ xây dựng lò đốt rác đảm bảo đúng quy trình để xử lý rác thải tại địa phương. UBND huyện đã bố trí kinh phí hỗ trợ các xã xây dựng điểm tập kết, trung chuyển và lò đốt rác thải cấp xã, với tổng kinh phí gần 12 tỷ đồng từ nguồn vốn ngân sách Trung ương, ngân sách huyện, ngân sách xã và các nguồn vốn khác. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để triển khai xây dựng nhà máy xử lý rác thải tập trung của huyện, dự kiến đưa vào sử dụng trong quý I/2021.

3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Lục Ngạn

3.4.1. Giải pháp về chính sách

- Tổ chức thực hiện tốt các quy định pháp luật hiện hành, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật trong công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng. Thực hiện có hiệu quả chính sách hỗ trợ công tác tạo quỹ đất, đảm bảo sinh kế cho người dân bị thu hồi đất.

- Rà soát, điều chỉnh và thực hiện có hiệu quả các chủ trương, chính sách pháp luật về công tác tạo quỹ đất, đảm bảo thuận lợi cho việc thu hút vốn đầu tư thông qua các hình thức hỗ trợ hợp lý, tạo tâm lý tin tưởng từ các nhà đầu tư. Quan tâm đến chính sách thu hút đầu tư, khuyến khích các nhà đầu tư góp vốn, ứng vốn cho công tác tạo quỹ đất.

- Tập trung nâng cao chỉ số cạnh tranh thông qua cải cách thủ tục hành chính; kiểm tra, giám sát việc thực thi công vụ; cải thiện khả năng tiếp cận đất đai; giảm thời gian và chi phí không chính thức cho doanh nghiệp; đảm bảo cạnh tranh lành mạnh và hỗ trợ pháp lý đầy đủ cho doanh nghiệp.

3.4.2. Giải pháp tổ chức, quản lý

Nguồn vốn cho công tác tạo quỹ đất hàng năm là

rất lớn, trong khi ngân sách địa phương có hạn, do vậy UBND huyện cần quan tâm, chỉ đạo, lập dự toán bố trí đủ nguồn vốn phù hợp với tiến độ đã lập trong kế hoạch tạo quỹ đất từng năm, từng giai đoạn. Cần có quy chế phối hợp giữa UBND huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan thuộc UBND huyện đảm bảo cho công tác tạo quỹ đất thực hiện có hiệu quả.

3.4.3. Giải pháp quy hoạch

- Công tác lập, thẩm định, phê duyệt phương án quy hoạch cần thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật, trong đó đặc biệt quan tâm đến công tác tham vấn cộng đồng và các chuyên gia trong quá trình lập phương án quy hoạch.

- Việc xây dựng các định mức quy hoạch cần phải cân nhắc, xem xét đầy đủ tình hình thực tế của địa phương, tránh tình trạng các định mức được xây dựng không hợp lý, thiếu tính khả thi gây khó khăn trong quá trình thực hiện, trở thành yếu tố kìm hãm sự phát triển của địa phương.

3.4.4. Giải pháp tài chính

- Nâng cao kỹ năng định giá đất, xem xét toàn diện, đầy đủ các yếu tố cấu thành giá đất, xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương. Có phương án cụ thể để bố trí và huy động nguồn kinh phí đảm bảo cho công tác tạo quỹ đất của địa phương theo từng năm và giai đoạn. Tăng cường hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong thực hiện các dự án.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất, công khai giá trị bất động sản trong hệ thống tính thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính có liên quan trên các phương tiện thông tin của địa phương.

4. KẾT LUẬN

Công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn giai đoạn 2015 – 2019 tập trung cho các mức tiêu xây dựng khu dân cư, xây dựng công trình sự nghiệp và công trình công cộng, cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Toàn huyện có 33 dự án với tổng diện tích 40,88 ha, trong đó có 30/33 dự án đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư với diện tích 36,12 ha, chiếm 88,36%.

Các yếu tố có tác động lớn đến công tác tạo quỹ đất của địa phương bao gồm: chính sách đất đai, chính sách hỗ trợ (nhóm yếu tố chính sách), giá đất (nhóm yếu tố tài chính) và quy hoạch sử dụng đất

(nhóm yếu tố quy hoạch) với mức độ tác động đánh giá đạt $\geq 4,2$ (thang đo Likert). Theo nhận định của đại bộ phận cán bộ và hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất, công tác tạo quỹ đất có ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của huyện thông qua các tiêu chí thu nhập, cơ hội lựa chọn việc làm, đời sống văn hóa tinh thần của người dân; cơ sở hạ tầng và môi trường của địa phương.

Các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất của huyện Lục Ngạn trong thời gian tới đây bao gồm: giải pháp chính sách, giải pháp tổ chức quản lý, giải pháp quy hoạch và giải pháp tài chính.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 37/2014/ TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Chi cục Thống kê huyện Lục Ngạn (2015-2019). Niên giám Thống kê huyện Lục Ngạn

các năm từ năm 2015 đến năm 2019.

3. Chính phủ (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Đào Công Hòa và cs (2007). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế hoạt động và tổ chức Trung tâm Phát triển quỹ đất. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Nguyễn Thị Ngọc Lan và cs (2009). Nghiên cứu mối quan hệ giữa nội dung hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất với thị trường bất động sản nhằm thúc đẩy nguồn lực đất đai - bất động sản. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6. UBND huyện Lục Ngạn (2015-2019). Báo cáo tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các năm từ 2015 đến 2019.

LAND FUND CREATION FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN LUC NGAN DISTRICT, BAC GIANG PROVINCE

Khuong Manh Ha¹, Pham Quoc Thang¹, Nghiem Thi Hoai¹

¹Bac Giang Agriculture and Forestry University

Summary

The research results showed that: in the period 2015 – 2019 in Luc Ngan district, Bac Giang province, there are 33 site clearance projects for residential development, construction of non-business facilities, public infrastructure development, Land for national defense or security purposes with a total area of 40.88 ha including 613 individual households in which there are 36.12 ha of sites were handed over accounting for 86.36% of the total project area. Land policy and planning factors have a great influence on land fund development with an average impact index of 4.3 and 4.5 respectively (using the Likert scale). According to the assessment results of relevant individuals and officials showed that the land fund creation has a significant impact on people's income, job choice opportunities, cultural and spiritual life, infrastructure, local environment (average impact level is > 3.85). The proposed solutions to improve the efficiency of district land fund creation in the coming time include: policy solutions, financial solutions and planning solutions.

Keywords: *Impact index, land policy, socio-economic, planning, land fund.*

Người phản biện: GS.TS. Nguyễn Văn Song

Ngày nhận bài: 20/11/2020

Ngày thông qua phản biện: 21/12/2020

Ngày duyệt đăng: 28/12/2020