

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN CÁC KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN CÁC PHƯỜNG PHÍA BẮC CỦA TỈNH NINH BÌNH

Trần Thị Bình¹, Trần Trọng Phương^{2,*}, Trần Văn Khải³, Nguyễn Trần Tuấn⁴, Lê Văn Tiến⁵

¹ Ủy ban Nhân dân phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình

² Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

³ Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường của Quốc hội

⁴ Khoa Bất động sản và Kinh tế tài nguyên, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

⁵ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thanh Hoá

*Email: ttphuong@vnua.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này thực hiện để đánh giá công tác thu hồi đất và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình. Trong giai đoạn 2021 - 2025, 5 phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình đã thu hồi 259,0 ha đất phục vụ cho phát triển khu công nghiệp và 141,36 ha đất phục vụ phát triển cụm công nghiệp. Việc phát triển các khu, cụm công nghiệp đã thu hút khoảng 46.164 lao động đến làm việc, qua đó góp phần huy động và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực có tay nghề tại địa phương. Trong 19 yếu tố ảnh hưởng, có 6 yếu tố rất ảnh hưởng và 13 yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình. Các giải pháp đề xuất tăng cường hiệu quả công tác thu hồi đất phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại địa bàn nghiên cứu trong thời gian tới gồm: Cập nhật biến động đất đai và xây dựng cơ sở liệu đất đai số; rà soát, thu hồi diện tích đất của những dự án chậm tiến độ; phối hợp công tác quản lý dự án đầu tư; tuyên truyền phổ biến pháp luật và thực hiện tốt phương án quy hoạch.

Từ khoá: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, thu hồi đất, tỉnh Ninh Bình.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Việc thu hồi đất phát triển khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp (CCN) là bắt buộc nhằm phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, tạo quỹ đất sạch tập trung để thu hút đầu tư, đẩy nhanh công nghiệp hóa - hiện đại hóa, tạo việc làm và tăng thu ngân sách. Tại Indonesia, việc phát triển công nghiệp, đặc biệt là các khu vực xung quanh thành phố Jakarta là yếu tố chính tác động đến việc chuyển đổi đất nông nghiệp [1]. Tại Trung Quốc, quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa cũng làm giảm đáng kể quỹ đất nông nghiệp, trong giai đoạn 2011 - 2020 chuyển từ đất nông nghiệp sang đất KCN và khu chế xuất khoảng 1 - 1,5 triệu ha (tập trung ở đồng bằng sông Dương Tử, Quảng Đông, Sơn Đông, Hà Bắc, khu vực Bắc Kinh - Thiên Tân - Hà Bắc) [2].

Phát triển khu, CCN đã đem lại hiệu quả về kinh tế và giải quyết được việc làm cho người lao động trong và ngoài tỉnh. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang công nghiệp, đô thị thời gian qua tại địa phương cũng là xu thế tất yếu trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội [3]. Tuy nhiên, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này cũng phải tuân thủ chặt chẽ đối với phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, đảm bảo công tác thu hồi đất được hiệu quả, đất được đưa vào sử dụng đúng mục đích công nghiệp, đô thị [4 - 6]. Các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình (phạm vi nghiên cứu gồm 5 phường thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) là vùng trọng điểm phát triển công nghiệp, đô thị và dịch vụ thương mại của tỉnh Ninh Bình. Thực tế cho thấy, trong giai đoạn vừa qua, trên cơ sở các chủ trương, chính sách của Trung ương, tỉnh Hà

Nam cũ, địa phương đã ban hành các cơ chế, chính sách để thực hiện các định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, trọng tâm với một số cơ chế chính sách nổi bật phát triển các ngành, lĩnh vực, trong đó có công tác phát triển hạ tầng các KCN, CCN phù hợp chiến lược phát triển kinh tế - xã hội [7], [8]. Tuy nhiên, công tác thu hồi đất phục vụ cho phát triển công nghiệp còn có những khó khăn nhất định, đó là cơ sở dữ liệu đất đai chưa đồng bộ, thống nhất; việc chỉnh lý biến động trên bản đồ cũng như hồ sơ địa chính chưa kịp thời; giá đất bồi thường, hỗ trợ tái định cư chưa phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương. Từ thực tế trên, nghiên cứu này được thực hiện để đánh giá công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Số liệu thứ cấp về thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình (5 phường: Duy Tiên, Duy Tân, Đồng Văn, Duy Hà, Tiên Sơn) giai đoạn 2020 - 2025 được thu thập tại Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình, Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình và UBND 5 phường.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua phỏng vấn bằng bảng hỏi đối với 30 cán bộ, công chức có liên quan đến việc thu hồi đất tại các dự án phát triển khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình trong giai đoạn 2020 - 2025 (25 phiếu đối với thành viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ở 5 phường; 01 phiếu của lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình và 4 phiếu của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình). Các tiêu chí điều tra đánh giá bao gồm: Thông tin cơ bản về người trả lời phỏng vấn; đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất; đơn giá bồi thường về tài sản; chính sách hỗ trợ; thủ tục thu hồi đất; sự phối hợp của các bên liên quan; hiểu biết pháp luật của người dân; các yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất.

2.2. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

- Kết quả thu thập được phân tích, xử lý số liệu nghiên cứu bằng phần mềm Excel, thông qua bảng, biểu đồ để thể hiện thực trạng thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình.

- Sử dụng thang đo Likert (1932) [9], [10] với 5 mức độ: Rất ảnh hưởng (RAH) từ 4,21 - 5,00 điểm, khá ảnh hưởng (KAH) từ 3,41 - 4,20 điểm, ảnh hưởng trung bình (AHTB) từ 2,61 - 3,40 điểm, ít ảnh hưởng (IAH) từ 1,81 - 2,60 điểm, rất ít ảnh hưởng (RIAH) từ 1,00 - 1,80 điểm) để đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất được xác định từ kết quả điều tra cán bộ, công chức liên quan đến công tác thu hồi đất của các dự án phát triển khu, CCN trên địa bàn nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát chung về các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình

Theo thống kê đất đai năm 2025, các phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình (thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) có tổng diện tích tự nhiên các phường sau sáp nhập là 12.091,85 ha. Cơ sở hạ tầng thuận lợi để phát triển, có hệ thống giao thông, tuyến đường sắt Bắc - Nam, đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và các tuyến đường tránh QL38, QL37B, QL38B. Hiện nay, các khu, CCN tập trung của tỉnh đã được đầu tư xây dựng đồng bộ.

Cơ cấu kinh tế của khu vực tập trung công nghiệp - xây dựng đô thị và dịch vụ, nông nghiệp - thủy sản giảm dần, nhưng giá trị sản xuất các ngành này vẫn tăng và ổn định qua các năm. Giá trị sản xuất nông, lâm, thủy sản 1,98%; công nghiệp, xây dựng 72,80%; đô thị dịch vụ 25,22% [11], [12].

Hiện trạng sử dụng đất năm 2025 đối với 5 phường phía Bắc của tỉnh Ninh Bình được thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2025 của các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

TT	Loại đất	ĐVT	Phường Duy Tiên	Phường Duy Tân	Phường Đồng Văn	Phường Duy Hà	Phường Tiên Sơn
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích	ha	2.892,35	2.886,54	1.888,02	1.546,37	2.395,00

1	Nhóm đất nông nghiệp	ha	1.431,71	1.726,02	481,91	543,18	1.452,33
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	ha	1.435,30	1.149,46	1.323,09	990,51	910,22
	Trong đó:						
-	Đất KCN	ha	208,27	14,9	629,92	369,26	101,56
		%	7,20	0,52	33,36	23,88	4,24
-	Đất CCN	ha	127,83	48,81		9,2	
		%	4,42	1,69		0,59	
3	Nhóm đất chưa sử dụng	ha	25,33	11,06	83,02	12,68	32,45

Nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình (2025) [13].

3.2. Kết quả thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

Các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình (thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) được xác định là trung tâm trọng điểm công nghiệp, dịch vụ thương mại của tỉnh nên có nhiều tiềm năng, lợi thế thuận lợi cho việc phát triển kinh tế - xã

hội; được tỉnh quan tâm đầu tư, thu hút nhiều doanh nghiệp lớn tham gia đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị, hệ thống thương mại, dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với chất lượng cao tạo điều kiện thuận lợi để địa phương từng bước xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ và tiến tới hoàn chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt.

Bảng 2. Kết quả thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021 - 2025

STT	Tên khu công nghiệp	Diện tích dự án (ha)	Diện tích đã thu hồi (ha)	Số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất (hộ)	Diện tích thu hồi của hộ gia đình, cá nhân (ha)	Diện tích thu hồi của tổ chức (ha)
I	KCN	280,1	280,1	734	259	21,1
1	KCN Đồng Văn I mở rộng	149,1	149,1	326	137,17	11,93
2	KCN Đồng Văn III mở rộng	131	131	408	121,83	9,17
II	CCN	169,69	163,54	230	141,36	22,18
1	CCN Yên Lệnh	70	70	118	62,3	7,7
2	CCN Trác Văn	60	53,85	112	42,54	11,31
3	CCN Châu Giang	39,69	39,69	153	36,51	3,18
	Tổng	449,79	443,64	964	400,36	43,28

Nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình (2025) [13].

Trong giai đoạn 2021 - 2025, 5 phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình (thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) đã thu hồi 259,0 ha đất phục vụ cho phát triển KCN và 141,36 ha đất phục vụ phát triển cho CCN. Việc xây dựng phát triển đồng bộ các khu, CCN cùng với các khu đô thị mới có sự tương tác hỗ trợ nhau, làm động lực để phát triển đô thị với tốc độ cao. Định hướng theo tầm nhìn

đến năm 2050, tỉnh Ninh Bình trở thành đô thị thông minh, sinh thái và là trung tâm kinh tế - xã hội lớn của cả nước với hệ thống hạ tầng hiện đại, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Phần lớn quỹ đất để phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình là đất nông nghiệp với 400,36 ha, chiếm 90,24% tổng diện tích đất bị thu hồi.

Bảng 3. Cơ cấu các loại đất được thu hồi phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021 - 2025

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất đã thu hồi	443,64	100,00	II	Đất phi nông nghiệp	41,76	9,41
I	Đất nông nghiệp	400,36	90,24	1	Đất giao thông	15,26	3,44
1	Đất trồng lúa	332,30	74,90	2	Đất thủy lợi	9,78	2,20
2	Đất trồng cây hàng năm	48,04	10,83	3	Đất ở	5,26	1,19
3	Đất trồng cây lâu năm	4,09	0,92	4	Đất công trình sự nghiệp	6,94	1,56
4	Nuôi trồng thủy sản	12,01	2,71	5	Đất nghĩa địa	4,52	1,02
5	Đất nông nghiệp khác	3,92	0,88	III	Đất chưa sử dụng	1,52	0,34

Nguồn: *Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình (2025) [13]*.

Phần lớn các khu, CCN hiện nay chủ yếu thu hút lao động phổ thông, giá trị gia tăng thấp, hiệu quả sử dụng đất chưa cao, đóng góp ngân sách chưa tương xứng. Đáng chú ý, nguy cơ ô nhiễm môi trường tại nhiều CCN đang hiện hữu,

tạo áp lực lớn cho công tác quản lý nhà nước và phát triển bền vững. Trong giai đoạn 2021 - 2025, có khoảng 46.164 người làm việc trong các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình.

Bảng 4. Tỷ lệ lấp đầy và số lượng lao động ở các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021 - 2025

STT	Tên Khu công nghiệp	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Số lượng lao động (lao động)
I	KCN		40.339
1	KCN Đồng Văn I mở rộng	70	19.322
2	KCN Đồng Văn III mở rộng	60	21.017
II	CCN		5.825
1	CCN Yên Lệnh	40	2.377
2	CCN Trác Văn	20	1.942
3	CCN Châu Giang	100	1.506
	Tổng		46.164

Nguồn: *Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam (2021) [8]*.

3.3. Đánh giá về công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

3.3.1. Đánh giá một số nội dung liên quan đến công tác thu hồi đất

Đánh giá về thủ tục thu hồi đất: Thủ tục thu hồi đất tại tỉnh Ninh Bình được quy định tại Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND [14] và Quyết định số 190/2025/QĐ-UBND [15], theo đó: Trước khi thông báo thu hồi đất, cần phải xây dựng kế hoạch cụ thể với các nội dung như lý do thu hồi đất, kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm... [15].

Kết quả điều tra cho thấy, phần lớn cán bộ, công chức đánh giá thủ tục thu hồi đất rất phù hợp và phù hợp, chiếm tỷ lệ tương ứng 26,67% và 63,33%. Tuy nhiên, có 10,00% số cán bộ, công chức đánh giá thủ tục này chưa phù hợp, đặc biệt là việc quy định chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ phải thực hiện đúng trong thời hạn 30 ngày.

Đánh giá về sự quan tâm của các cấp và sự ủng hộ của người dân đối với dự án: Kết quả điều tra 30 công chức, viên chức cho thấy, công tác thu hồi đất phát triển các KCN, CCN luôn nhận được sự chỉ đạo sâu sát của cả hệ thống chính trị

từ cấp tỉnh đến cấp cơ sở; sự phối hợp chặt chẽ của các ban, ngành và chủ đầu tư; sự cố gắng của hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định để kịp thời giải đáp và tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc.

Đánh giá về đơn giá bồi thường, hỗ trợ: Số liệu thống kê cho thấy, đã thu hồi 90,24% quỹ đất là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, về giá đất bồi thường, hỗ trợ, có 6,67% số cán bộ, công chức đánh giá là chưa phù hợp. Nguyên nhân là do các dự án thu hồi đất phục vụ phát triển KCN, CCN thực hiện qua các giai đoạn khác nhau, trên 90% thực hiện trước năm 2024 vẫn áp dụng việc xác định giá đất theo Luật Đất đai năm 2013, với nguyên tắc định giá đất phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” [16], nhưng trên thực tế rất khó xác định giá giao dịch thực tế trên thị trường vì trước năm 2024 tại các địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý giá đất thị trường. Trước năm 2024 vẫn áp dụng Nghị định số 117/2015/NĐ-CP [17], quy định cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản tại địa phương phải bao gồm cả thông tin về lượng giao dịch, giá giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, hiện nay kể cả các tỉnh đã xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đều chưa có các loại thông tin này. Bên cạnh đó, việc áp dụng phương pháp thu nhập trong định giá đất nông nghiệp

cũng là một nguyên nhân làm cho giá đất nông nghiệp còn thấp. Giá bồi thường tài sản, cây cối, hoa màu được đánh giá ở mức rất phù hợp và phù hợp, không có trường hợp nào đánh giá ở mức không phù hợp.

Đánh giá về chính sách hỗ trợ: Kết quả điều tra cho thấy, 96,67% cán bộ, công chức đánh giá chính sách hỗ trợ là rất phù hợp và phù hợp. Số phiếu đánh giá chính sách hỗ trợ không phù hợp chiếm tỷ lệ nhỏ, với 3,33%. Tại các dự án, các khoản hỗ trợ đều được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 [16], Luật Đất đai năm 2024 [18] với các khoản hỗ trợ gồm: Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Các khoản hỗ trợ khác cũng được xem xét cụ thể đối với từng dự án.

Đánh giá về sự hiểu biết pháp luật đất đai của người dân: Với 90,00% số cán bộ, công chức đánh giá sự hiểu biết của người dân về thu hồi đất ở mức rất tốt và bình thường. Tuy nhiên, có 10,00% đánh giá không tốt, vì mỗi dự án người dân đều được tuyên truyền về các quy định liên quan đến thu hồi đất, song trong quá trình triển khai dự án, người dân cũng còn nhiều ý kiến về vấn đề này, đặc biệt là việc áp giá bồi thường, hỗ trợ.

Bảng 5. Đánh giá của cán bộ, công chức về công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

TT	Tiêu chí	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	TT	Tiêu chí	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thủ tục thu hồi đất	30	100,00	5	Chính sách hỗ trợ	30	100,00
	Rất phù hợp	8	26,67		Rất phù hợp	16	53,33
	Phù hợp	19	63,33		Phù hợp	13	43,33
	Không phù hợp	3	10,00		Không phù hợp	1	3,33
2	Sự quan tâm của các cấp, các ngành	30	100,00	6	Sự hiểu biết pháp luật của người dân	30	100,00
	Rất quan tâm	30	100,00		Rất tốt	12	40,00
	Bình thường		-		Bình thường	15	50,00
	Không quan tâm		-		Không tốt	3	10,00
3	Giá đất bồi thường, hỗ trợ về đất	30	100,00	7	Sự ủng hộ của người dân	30	100,00
	Rất phù hợp	18	60,00		Rất ủng hộ	12	40,00
	Phù hợp	10	33,33		Bình thường	14	46,67

	Không phù hợp	2	6,67		Không ủng hộ	4	13,33
4	Đơn giá bồi thường về tài sản	30	100,00	8	Sự phối hợp của các bên liên quan	30	100,00
	Rất phù hợp	17	56,67		Rất tốt	21	70,00
	Phù hợp	10	33,33		Bình thường	9	30,00
	Không phù hợp	3	10,00		Không tốt		-

Nguồn: Số liệu điều tra (2026).

Đánh giá sự phối hợp với các bên liên quan: Công tác thu hồi đất phát triển KCN, CCN các phường phía Bắc Ninh Bình (thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm tạo quỹ đất sạch bàn giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Việc thu hồi đất do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện, tuy nhiên trong quá triển khai cần có sự tham gia của các bên liên quan. Trong quá trình thực hiện thu hồi đất thực hiện các dự án, các bên liên quan luôn nhận được sự chỉ đạo của cấp trên về việc phối hợp chặt chẽ nhằm giải quyết kịp thời những vướng mắc phát sinh trong quá trình thu hồi đất. Khi có vướng mắc, kiến nghị, các cơ quan chuyên môn đều tổ chức đối thoại, tập trung xác minh và tham mưu giải quyết thấu đáo, đúng quy định pháp luật, đồng thời bảo đảm được quyền lợi cho người dân. Mặc dù vậy, trong một số trường hợp, sự phối hợp chưa được hiệu quả ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

3.3.2. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

Từ kết quả nghiên cứu của Trần Văn Khải và cs (2020) [5], Phuong Tran Trong và cs (2023) [6], đã tổng hợp, phân tích và xây dựng một số nhóm yếu tố sau:

- Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật đất đai: Đất đai là đối tượng quản lý phức tạp, luôn biến động theo sự phát triển của nền kinh tế - xã hội. Để thực hiện tốt chức năng quản lý nhà nước về đất đai đòi hỏi các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực này luôn ổn định và phù hợp với tình hình thực tế. Việc ban hành chính sách, pháp luật đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do quá trình đô thị hoá nhanh nên chưa có sự đồng bộ của chính sách, pháp luật đất đai qua các thời kỳ (đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chỉ số 4,27 - rất ảnh hưởng; chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với chỉ số 4,37 - rất ảnh hưởng) công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Những năm gần đây, chính sách, pháp luật đất đai luôn được sửa đổi, hoàn thiện nhằm giải quyết các vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và dần phù hợp với yêu cầu thực tiễn triển khai.

Bảng 7. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

TT	Yếu tố	Chỉ số ảnh hưởng	Mức độ ảnh hưởng	TT	Yếu tố	Chỉ số ảnh hưởng	Mức độ ảnh hưởng
I	Chính sách, pháp luật đất đai			IV	Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất		
1	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	3,87	KAH	12	Thu nhập của người dân	3,47	KAH
2	Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4,27	RAH	13	Trình độ dân trí	3,67	KAH
3	Giải quyết khiếu nại, tố cáo	4,17	KAH	14	Hiểu biết chính sách, pháp luật về đất đai	3,83	KAH

4	Chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	4,37	RAH	15	Sự đồng thuận của người dân đối với dự án	4,00	KAH
II	Yếu tố về tài chính			IV	Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện		
5	Nguồn vốn	4,07	KAH	16	Xây dựng phương án thu hồi đất	4,07	KAH
6	Giá đất bồi thường, hỗ trợ	4,37	RAH	17	Quy định rõ trách nhiệm giữa các bên liên quan	3,90	KAH
7	Giá bồi thường tài sản	4,30	RAH	18	Khả năng xử lý công việc của cán bộ	4,10	KAH
III	Nhóm yếu tố thừa đất			19	Công tác tuyên truyền, dân vận	4,17	KAH
8	Vị trí	4,40	RAH				
9	Khả năng sinh lợi	4,37	RAH				
10	Diện tích	4,00	KAH				
11	Mục đích sử dụng đất	3,80	KAH				

Nguồn: Số liệu điều tra (2026).

Ghi chú: RAH: Rất ảnh hưởng; KAH: Khả ảnh hưởng.

- Nhóm yếu tố tài chính: Có vai trò quyết định đến tiến độ cũng như sự thành công của dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB). Trong nhóm yếu tố này thì nguồn vốn với chỉ số 4,07 - KAH, giá đất bồi thường, hỗ trợ với chỉ số 4,37 - RAH và giá bồi thường tài sản với chỉ số 4,30 - RAH là những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến công tác bồi thường, GPMB. Phương án bồi thường, GPMB chỉ được thực hiện khi có đủ nguồn vốn, ngược lại dự án sẽ bị treo hoặc chậm tiến độ. Yếu tố giá đất cũng ảnh hưởng lớn đến công tác bồi thường, GPMB. Thực tiễn cho thấy, giá đất luôn có xu hướng tăng vì bị hạn chế bởi số lượng, do đó thường xảy ra một nghịch lý: Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu về đất đai cao, cung không đáp ứng được cầu thì quá trình bồi thường, GPMB sẽ gặp khó khăn vì người dân luôn mong muốn giá đất bồi thường, hỗ trợ cao. Khi nền kinh tế gặp khó khăn, thị trường đất đai đóng băng thì việc bồi thường, GPMB được thực hiện dễ dàng hơn.

- Nhóm yếu tố thừa đất: Các yếu tố thuộc nhóm này bao gồm: Vị trí với chỉ số 4,40 - RAH, khả năng sinh lợi với chỉ số 4,37 - RAH... Thực tế cho thấy, ngay trong một khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội giống nhau thì 2 thửa đất (kể cả liền kề) cũng có những đặc điểm riêng (hình

dạng, diện tích, khả năng sinh lời), dẫn đến giá trị không đồng nhất, kéo theo nhu cầu bồi thường cũng khác nhau. Những thửa đất có vị trí thuận lợi, khả năng sinh lợi cao thì mức bồi thường sẽ cao; trong khi đó yếu tố pháp lý, diện tích và mục đích sử dụng đất (SDĐ) là cơ sở để xác định đối tượng, điều kiện bồi thường, hỗ trợ.

- Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất: Vấn đề tiếp cận đất đai luôn đòi hỏi có sự nghiên cứu chuyên sâu về các lĩnh vực xã hội. Trên thực tế, thu hồi đất làm cho người dân phải di chuyển chỗ ở, thay đổi cách thức canh tác, phương thức sản xuất, thậm chí cả các vấn đề về tâm linh, tôn giáo, tín ngưỡng. Đa phần người dân luôn e ngại phải thay đổi, đặc biệt là những hộ buôn bán, kinh doanh. Do vậy, việc người dân hiểu biết rõ về pháp luật đất đai (với chỉ số 3,83 - KAH) hạn chế được tình trạng khiếu nại, tố cáo trong quá trình thực hiện bồi thường, GPMB. Ngoài ra, những yếu tố khác như: Thu nhập (với chỉ số 3,47 - KAH), trình độ dân trí (với chỉ số 3,67 - KAH)... cũng ảnh hưởng đến công tác bồi thường, GPMB.

- Nhóm yếu tố về tổ chức thực hiện: Bồi thường GPMB là một quá trình phức tạp vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sinh kế của người bị thu hồi đất. Nếu tổ chức và thực hiện

không tốt sẽ dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện về đất đai. Do vậy, để thực hiện có hiệu quả công tác bồi thường, GPMB thì việc xây dựng, triển khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai; khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn cần phải được thực hiện khoa học và hợp lý. Đây là những yếu tố có ảnh hưởng lớn và quyết định đến tiến độ bồi thường, GPMB; giúp giảm khiếu nại, khiếu kiện về đất đai.

3.4. Một số giải pháp hoàn thiện về công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình

- Cập nhật biến động đất đai và xây dựng cơ sở liệu đất đai số: Thường xuyên cập nhật các biến động về đất đai, đồng thời tuyên truyền người sử dụng đất phải đăng ký biến động khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm quyền lợi khi Nhà nước thu hồi đất. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai (đúng - đủ - sạch - sống) với đầy đủ các thành phần hỗ trợ cho công tác thu hồi đất như: Cơ sở dữ liệu địa chính, cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ sở dữ liệu giá đất, cơ sở dữ liệu về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Đối với cơ sở dữ liệu quy hoạch, cần tích hợp trên nền bản đồ địa chính thể hiện chính xác và chi tiết đến số tờ, số thửa đất để thuận tiện cho việc kê khai, xác định vị trí, diện tích quỹ đất bị thu hồi. Đối với cơ sở dữ liệu giá đất, cần xây dựng hệ số điều chỉnh phù hợp để quá trình thu hồi đất nhanh chóng, thuận lợi. Ngoài ra, cần nghiên cứu quy định để người sử dụng đất được đăng ký giá đất vào đầu mỗi năm làm cơ sở xác định giá đất bồi thường, hỗ trợ được thuận tiện, công khai, minh bạch.

- Rà soát, thu hồi diện tích đất của những dự án chậm tiến độ: Địa phương tiếp tục thực hiện rà soát các dự án sử dụng kém hiệu quả để bố trí cho nhà đầu tư có năng lực, đồng thời, đẩy nhanh tiến độ thành lập, xây dựng hạ tầng các khu, CCN. Theo định hướng của tỉnh, các khu, CCN sẽ phát triển với mục tiêu: Xanh, hiện đại, bền vững, sinh thái và thông minh, gắn với thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghệ xanh và phát thải các-bon thấp.

- Phối hợp công tác quản lý dự án đầu tư: UBND tỉnh Ninh Bình tiếp tục chỉ đạo các sở,

ngành và UBND các xã, phường tăng cường phối hợp chặt chẽ hơn trong công tác quản lý đầu tư, hoạt động sản xuất tại các KCN, CCN. Phê duyệt các phương án sản xuất không có tác động đến môi trường và tạo điều kiện tối đa cho nhà đầu tư có năng lực về công nghệ, tài chính vào sản xuất tại các KCN, CCN. Khuyến khích và đẩy mạnh xã hội hóa các nguồn lực đầu tư về phát triển công nghiệp, như: Hạ tầng về giao thông, hạ tầng trong các CCN, dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp phù hợp với Nghị định số 239/2025/NĐ-CP [19] bảo đảm thống nhất trong việc giao đầu mối tiếp nhận, quản lý đầu tư trong KCN, CCN.

- Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật và thực hiện tốt phương án quy hoạch: Địa phương thường xuyên thực hiện công tác tuyên truyền chính sách pháp luật và thực hiện công khai cụ thể phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt để người dân nắm được các dự án sẽ được triển khai trên địa bàn. Bên cạnh đó, tại các dự án thu hồi đất cũng cần chú trọng công tác tuyên truyền các chính sách về bồi thường, hỗ trợ đến người dân để giúp họ hiểu và thực hiện theo quy định của pháp luật, tránh khiếu kiện. Thực tế cho thấy, nơi nào càng làm tốt công tác tuyên truyền thì nơi đó thực hiện thu hồi đất được thuận lợi, bảo đảm được tiến độ, hạn chế kiến nghị, phản ánh, khiếu nại và khiếu kiện liên quan. Tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật trên cơ sở các nguyên tắc dân chủ, công khai, minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2021 - 2025, các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình (trước đây thuộc thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ) đã thu hồi 259,0 ha đất phục vụ phát triển KCN và 141,36 ha cho CCN. Phần lớn diện tích đất thu hồi là đất nông nghiệp, với diện tích 400,36 ha, chiếm 90,24% tổng diện tích đất bị thu hồi. Việc phát triển các KCN và CCN đã thu hút khoảng 46.164 lao động đến làm việc, qua đó góp phần huy động và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực có tay nghề tại địa phương.

Trong 19 yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình có 6 yếu tố rất ảnh hưởng (đăng ký đất đai, cấp giấy chứng

nhận quyền SDD; chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá đất bồi thường, hỗ trợ; giá bồi thường tài sản; vị trí; khả năng sinh lợi) và 13 yếu tố ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất phục vụ phát triển các khu, CCN trên địa bàn các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình.

Các giải pháp đề xuất tăng cường hiệu quả thu hồi đất phát triển KCN, CCN tại các phường phía Bắc tỉnh Ninh Bình trong thời gian tới gồm: Cập nhật biến động đất đai và xây dựng cơ sở liệu đất đai số; rà soát, thu hồi diện tích đất của những dự án chậm tiến độ; phối hợp công tác quản lý dự án đầu tư; công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật và thực hiện tốt phương án quy hoạch.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Firman, T (2000). Rural to urban land conversion in Indonesia during boom and bust periods. *Land Use Policy*, 17, 13 - 20.
- [2]. Samuel P. S. Ho and Gesoge C. S. Lin (2021). Converting land to nonagricultural use in China's coastal provinces: Evidence from Jiangsu. *Sage Journals*, 30(1), 81 - 112. <https://doi.org/10.1177/00977700403259131>.
- [3]. Trần Thị Bình, Trần Trọng Phương & Ngô Thanh Sơn (2024). Đánh giá thực trạng chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. *Tạp chí Khoa học Đất*, 74, 76 - 81.
- [4]. Trần Thị Bình, Trần Trọng Phương & Trần Trọng Nam (2023). Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 21(1): 91 - 100.
- [5]. Trần Văn Khải, Trần Trọng Phương & Nguyễn Thị Ngọc Lan (2020). Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 18(12): 1160 - 1171.
- [6]. Phuong Tran Trong, Vien Tran Duc, Son Cao Truong, Thuy Doan Thanh, Duong Nong Huu, Wolfgang Scholz (2023). Analysing factors influencing land use planning for sustainable land resource management in Vietnam: A case study of Dan Phuong district in Hanoi city. *Sustainability*, 15(24): 16557. <https://doi.org/10.3390/su152416557>
- [7]. Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (2021). *Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phê duyệt Phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 - 2030*.
- [8]. Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam (2021). *Báo cáo số 919/BC-SXD về thực trạng và đề xuất quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2025 và sau năm 2025*
- [9]. Likert R. (1932). A technique for the measurement of attitudes, *Archives of Psychology*. New York University, USA. 140(55): 5 - 55.
- [10]. Hair J. F., Black W. C., Babin B. J., Anderson R. E. & Tatham R. L. (2006). *Multivariate data analysis* (6th ed.). Pearson Prentice Hall.
- [11]. Ủy ban Nhân dân thị xã Duy Tiên (2025a). *Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai, tài nguyên môi trường thị xã Duy Tiên các năm từ 2020 - 2025*.
- [12]. Ủy ban Nhân dân thị xã Duy Tiên (2025b). *Báo cáo kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam*.
- [13]. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình (2025). *Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình*.
- [14]. Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình (2014). *Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình*.
- [15]. Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình (2025). *Quyết định số 190/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình*.
- [16]. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*. Nxb Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam.
- [17]. Chính phủ (2015). *Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản*.
- [18]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai năm 2024*.

Nxb Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam. *một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày*
[19]. Chính phủ (2025). *Nghị định số 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và*
239/2025/NĐ-CP ngày 3/9/2025 sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

**ASSESSMENT OF LAND ACQUISITION FOR INDUSTRIAL PARK AND CLUSTER
DEVELOPMENT IN THE NORTHERN WARDS OF NINH BINH PROVINCE**

Tran Thi Binh¹, Tran Trong Phuong², Tran Van Khai³, Nguyen Tran Tuan⁴, Le Van Tien⁵

¹ People's Committee of Duy Tan ward, Ninh Binh province

² Faculty of Natural Resources and Environment, Vietnam National University of Agriculture

³ National Assembly Committee on Science, Technology and Environment

⁴ College of Business, National Economics University

⁵ Department of Agriculture and Environment of Thanh Hoa province

Abstract

This study was to evaluate land acquisition activities and the factors influencing land acquisition for the development of industrial parks and industrial clusters in the northern wards of Ninh Binh province. During the period 2021 - 2025, the five northern wards of Ninh Binh province acquired 259.00 ha of land for industrial park development and 141.36 ha for industrial cluster development. These industrial parks and clusters have attracted approximately 46,164 workers, demonstrating significant role in mobilizing and utilizing good experienced labor resources. A total of 19 factors were identified as influencing land acquisition for industrial park and industrial cluster development in the study area, including 6 factors with a very strong influence and 13 factors with a moderate influence on land use acquisition for the development of the industrial parks and clusters. Based on the findings, several solutions are proposed to improve the effectiveness of land acquisition, including: Updating land-use changes and developing a digital land database; reviewing and reclaiming land allocated to delayed projects; strengthening coordination in investment project management; and enhancing legal awareness campaigns and ensuring effective implementation of land-use planning schemes.

Keywords: *Industrial parks, industrial clusters, land acquisition, land management, Ninh Binh province.*

Ngày nhận bài: 11/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 28/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 14/5/2026

Ngày duyệt bài: 19/6/2026