

MỘT SỐ YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN CÔNG TÁC TẠO QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI HUYỆN MỘC CHÂU VÀ HUYỆN VÂN HỒ, TỈNH SƠN LA GIAI ĐOẠN 2016 – 2021

Phạm Ngọc Hương Quỳnh¹, Hoàng Thị Hương^{1*}, Vũ Thị Thương¹

¹Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

* Email: huong.ht@vnu.edu.vn

Ngày nhận bài: 22/07/2023

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 21/08/2023

Ngày chấp nhận đăng: 05/09/2023

TÓM TẮT

Trong quá trình phát triển kinh tế – xã hội, việc sử dụng đất "sạch" từ các nhà đầu tư, bao gồm cả phía Nhà nước và tư nhân, đặc biệt là các doanh nghiệp, ngày càng tăng cao. Huyện Mộc Châu và Vân Hồ, với ưu điểm về khí hậu và đất đai, đang tập trung vào việc phát triển nông nghiệp công nghệ cao và du lịch, đồng thời có nhiều biện pháp được triển khai để tạo quỹ đất, nhằm phân bổ đất cho các mục tiêu và lĩnh vực sử dụng một cách hợp lý, từ đó hỗ trợ phát triển kinh tế – xã hội. Bài viết này sử dụng số liệu từ khảo sát các cán bộ thực hiện công tác tạo quỹ đất, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình này, nhằm thu hút đầu tư cho phát triển kinh tế – xã hội trong hai huyện Mộc Châu và Vân Hồ. Kết quả nghiên cứu sẽ cung cấp căn cứ cho chính quyền địa phương đưa ra các chính sách phù hợp, nhằm tăng cường hiệu quả công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La trong thời gian tới.

Từ khóa: công tác tạo quỹ đất, Mộc Châu, phát triển kinh tế – xã hội, Vân Hồ.

FACTORS AFFECTING THE ALLOCATION OF LAND FUND FOR THE SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF MOC CHAU AND VAN HO DISTRICTS OF SON LA PROVINCE DURING THE 2016 – 2021 PERIOD

ABSTRACT

In the process of socio-economic development, the demand for "clean" land from both state and non-state investors, especially large enterprises, has been increasing. Moc Chau and Van Ho districts possess advantageous climate conditions and fertile land for the development of high-tech agriculture and tourism. The districts have implemented various measures to establish land reserves that play a crucial role in allocating land resources to appropriate sectors and beneficiaries, effectively serving socio-economic development. This article utilizes data surveyed from public servants and officials directly involved in land reserve establishment, analyzing and identifying factors influencing this process to attract investment for socio-economic development in Moc Chau and Van Ho districts. The research results provide a basis for local authorities to formulate suitable policies aimed at enhancing the effectiveness of land reserve establishment for the socio-economic development of Moc Chau and Van Ho districts in Son La province in the near future.

Keywords: create land fund, Moc Chau, socio-economic development, Van Ho.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Phát triển kinh tế – xã hội (KT-XH) không chỉ là một yêu cầu tất yếu mà còn là mục tiêu khách quan của mọi quốc gia và địa phương (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2016). Trong quá trình này, nhu cầu sử dụng đất cho mục tiêu phát triển khu dân cư, đô thị, công nghiệp, sản xuất phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái kết hợp với nông nghiệp chất lượng cao và hạ tầng như giao thông, thủy lợi, văn hóa, y tế, giáo dục, thể thao, năng lượng, bưu chính viễn thông, chợ, tôn giáo... ngày càng gia tăng (Nguyễn Đức Cường & cs., 2019). Huyện Mộc Châu và Vân Hồ có nhiều lợi thế về khí hậu và đất đai, đặc biệt là trong phát triển nông nghiệp công nghệ cao và du lịch. Các sản phẩm nông nghiệp của địa phương đã nhận được sự ủng hộ từ thị trường và đặc biệt là thu hút khách du lịch từ cả trong và ngoài nước. Trong thập kỷ gần đây, huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ đã ghi nhận nhiều thành tựu đáng kể, đặc biệt là trong việc phát triển nông nghiệp với sự áp dụng công nghệ cao, ưu tiên sản xuất nông nghiệp hữu cơ kết hợp với chế biến và thúc đẩy du lịch. Hiện nay, công tác thu hút đầu tư được triển khai mạnh mẽ và có sự đồng bộ, đạt được kết quả tích cực, thu hút một số nhà đầu tư lớn như Tập đoàn TH, Tập đoàn FLC, Công ty TNHH ICFOOD SONLA... Dự báo trong thời gian sắp tới, nguồn vốn đầu tư từ Nhà nước, doanh nghiệp và cộng đồng dân cư sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tập trung vào xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển các lĩnh vực sản xuất, đáng chú ý là thực hiện một số dự án lớn.

Để đáp ứng các mục tiêu phát triển của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ, việc tạo quỹ đất đóng vai trò quan trọng trong việc phân bổ đất đai cho các lĩnh vực và đối tượng sử dụng một cách hợp lý, mang lại hiệu quả cho sự phát triển KT-XH, đồng thời bảo vệ an ninh, quốc phòng và tránh sự chông chéo, tiết kiệm tài nguyên đất đai, hạn chế tác động tiêu cực lên môi trường sinh thái. Tạo quỹ đất, hay tạo lập quỹ đất, được tổng quát hiểu như quá trình tập hợp và quản lý đất đai, đầu tư và phát triển quỹ đất, cung cấp đất đai (Hồ Thị Lam

Trà & cs., 2016). Tạo quỹ đất cũng có thể được hiểu là việc tập hợp, quản lý và khai thác "quỹ đất sạch". "Quỹ đất sạch" là đất đã được Nhà nước thu hồi, tiến hành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Mục tiêu của việc tạo quỹ đất là cung cấp và cho thuê đất cho các nhà đầu tư thực hiện dự án một cách linh hoạt và nhanh chóng, để có thể triển khai và vận hành các dự án.

Để tạo quỹ đất, hiện nay, nhiều địa phương trong cả nước, trong đó có Sơn La đang áp dụng các phương thức khác nhau. Trong đó, phương thức Nhà nước thu hồi đất đang được tiến hành nhiều nhất, được coi là một trong những công cụ cơ bản được Nhà nước sử dụng để quản lý đất đai, điều tiết quá trình chuyển đổi và sử dụng đất, tạo lập quỹ đất và phân bổ sử dụng tài nguyên đất hiệu quả hơn (Trần Trọng Phương & cs., 2022). Tạo quỹ đất do Nhà nước thực hiện thông qua việc thu hồi đất, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng, dự trữ đất và cung ứng đất cho các nhu cầu, trong đó có nhu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị. Việc tạo quỹ đất được thực hiện thông qua thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và khác với cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất như nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cụ thể. Để duy trì, bảo toàn nguồn vốn của Quỹ phát triển đất, Chính phủ đã có những quy định về việc hoàn vốn cho các trường hợp ứng vốn quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Công tác tạo quỹ đất trên thực tế chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố (Chính phủ, 2014a; Chính phủ, 2014b).

Hiện tại, đã có nhiều nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH. Theo Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020), có ba nhóm yếu tố đóng vai trò quan trọng trong công tác phát triển quỹ đất, bao gồm: chính sách, tài chính

và quy hoạch. Trong số này, chính sách hấp dẫn đầu tư, giá đất và quy hoạch phát triển tổng thể KT-XH có ảnh hưởng đáng kể đến quá trình phát triển quỹ đất tại thành phố Chí Linh, Hải Dương. Nghiên cứu của Trần Văn Khải và cộng sự (2020) tiến hành khảo sát trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân và doanh nghiệp liên quan. Các tác giả sử dụng thang đo Likert để đánh giá các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quá trình phát triển quỹ đất. Hệ số tương quan Spearman Rank Correlation Coefficient được dùng để xác định mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến việc phát triển quỹ đất, bao gồm xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị. Các tác giả đã phát hiện ra một số yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất, bao gồm: (i) chính sách; (ii) tài chính và giá đất; (iii) quy hoạch; (iv) tự nhiên; và (v) cộng đồng. Nghiên cứu của Nguyễn Hữu Ngữ và cộng sự (2020) đã tiến hành thu thập tài liệu liên quan đến công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH ở thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, thông qua các công đoạn như giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ tái định cư từ các cơ quan ban ngành trong tỉnh Quảng Bình. Kết quả cho thấy có bốn nhóm yếu tố tác động đến việc tạo lập quỹ đất, bao gồm: chính sách, giá bồi thường, giá tài sản và nguồn vốn, thửa đất, cũng như người sử dụng đất.

Tương tự, tác giả Hoàng Phương Anh và cộng sự (2022) cũng đã chỉ ra bốn nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất tại tỉnh Cao Bằng. Theo thứ tự ưu tiên, đó là nhóm yếu tố liên quan đến chính phủ, sau đó là nhóm yếu tố về nhà đầu tư, tiếp theo là nhóm yếu tố liên quan đến người dân sở hữu đất bị thu hồi để phát triển quỹ đất, và cuối cùng là nhóm yếu tố về điều kiện tự nhiên và cơ sở hạ tầng có tác động ít nhất. Để tăng cường công tác phát triển quỹ đất, một số giải pháp đề xuất bao gồm sửa đổi chính sách thu hút đầu tư, cải thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, phân bổ nguồn vốn hợp lý, khẩn trương xây dựng phương án quy hoạch ngành, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xác định giá thuê đất hợp lý, cũng như tăng cường công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật.

Tổng quan nghiên cứu cho thấy, các tác giả đã chỉ ra rằng yếu tố ảnh hưởng đến quá trình tạo quỹ đất rất đa dạng. Theo đặc điểm chung, có thể phân thành các nhóm sau: nhóm chính sách và quy hoạch; nhóm giá đất, giá bồi thường, giá tài sản và nguồn vốn; nhóm thửa đất; nhóm người sử dụng đất; nhóm tự nhiên và nhóm thị trường. Tuy nhiên, mức độ ảnh hưởng của mỗi nhóm và từng yếu tố bên trong đó là rất khác biệt. Từ vấn đề này, bài nghiên cứu tập trung vào một số yếu tố tác động đến tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La trong giai đoạn 2016 – 2021. Mục tiêu là xác định mức độ tác động của các yếu tố này và đề xuất các giải pháp tạo quỹ đất để thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển KT-XH trên địa bàn hai huyện và tỉnh Sơn La trong thời gian sắp tới.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nhóm nghiên cứu sử dụng phương pháp điều tra bảng hỏi để thu thập số liệu sơ cấp phục vụ phân tích. Cụ thể:

Đối tượng điều tra: Dựa trên bộ mẫu phiếu với câu hỏi soạn sẵn, tiến hành điều tra với tổng số phiếu là 50 dành cho công chức, viên chức trực tiếp thực hiện công tác tạo quỹ đất tại: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La (8 phiếu), Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Sơn La (5 phiếu), UBND huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mộc Châu (6 phiếu), UBND huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vân Hồ (6 phiếu), Trung tâm Phát triển Quỹ đất của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ (5 phiếu), UBND xã và cán bộ địa chính cấp xã của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ (mỗi huyện 10 xã \times 2 phiếu/xã = 20 phiếu).

Nội dung điều tra: Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất và ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển KT-XH hội của hai huyện.

Các phiếu điều tra đã được tổng hợp và phân tích để đánh giá mức độ ảnh hưởng của 05 nhóm yếu tố chính về chính sách, pháp luật đất đai, tài chính, quy hoạch và thực hiện thửa đất đối với công tác phát triển quỹ đất. Đánh giá được thực hiện dựa trên thang đo Likert với 05 mức độ (rất lớn, lớn, trung bình, nhỏ,

rất nhỏ) và tính tỉ lệ phần trăm (%) đối với từng mức độ này.

Tổng số 05 nhóm yếu tố với 19 biến quan sát được đưa vào mô hình để phân tích xác định các yếu tố tác động tới công tác tạo quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển KT-XH trên địa bàn huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La được tổng hợp tại Bảng 1.

Bảng 1. Các yếu tố tác động đến công tác tạo quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển KT-XH trên địa bàn huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Nhóm yếu tố	Yếu tố
1. Chính sách, pháp luật	1. Chính sách đất đai
	2. Chính sách thu hút đầu tư
	3. Chính sách hỗ trợ, bồi thường
	4. Các chính sách khác
2. Kinh phí	5. Giá đất
	6. Kinh phí từ nguồn ngân sách địa phương
	7. Kinh phí vay từ các tổ chức tín dụng
	8. Kinh phí khác
3. Quy hoạch	9. Quy hoạch tổng thể
	10. Quy hoạch sử dụng đất
	11. Quy hoạch ngành
	12. Quy hoạch nông thôn mới
4. Thực hiện	13. Xây dựng phương án
	14. Công tác triển khai
	15. Khả năng phối hợp của các bên liên quan
	16. Khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn
	17. Vị trí
5. Thừa đất	18. Mục đích sử dụng
	19. Diện tích

(Nguồn: *Tính toán của nhóm tác giả, 2022*)

Ngoài ra, các phương pháp phân tích chủ yếu được sử dụng trong nghiên cứu bao gồm phương pháp thông kê mô tả, phân tích, so sánh, đánh giá. Các phương pháp này đem lại những đánh giá khách quan về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH của huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La. Bài viết cũng sử dụng phần mềm EXCEL để thống kê, phân tích, xử lý các số liệu điều tra, phỏng vấn đã thu thập được làm cơ sở đánh giá thực trạng các yếu tố tác

động tạo quỹ đất của huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Một số yếu tố tác động đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Mộc Châu và huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La

3.1.1. Yếu tố chính sách, pháp luật đất đai

Các chính sách ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất ở huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La được nhóm thành các yếu tố chính bao gồm: chính sách đất đai, chính sách thu hút đầu tư, chính sách hỗ trợ và bồi thường (bao gồm hỗ trợ chuyên đổi nghề, đảm bảo ổn định cuộc sống, cung cấp việc làm...), cùng với các chính sách xã hội khác.

Trong nhóm yếu tố chính sách ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, yếu tố chính sách đất đai được đánh giá cao nhất (Bảng 2). Theo thang điểm Likert, chính sách này được xem là có tác động rất lớn tới công tác phát triển quỹ đất trên địa bàn hai huyện này, với 64% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn. Kết quả này cho thấy rằng chính sách và pháp luật liên quan đến đất đai có tầm ảnh hưởng sâu rộng tới mọi khía cạnh của đời sống xã hội và đã góp phần tích cực vào sự phát triển KT-XH và môi trường. Việc phân bổ và sử dụng đất đã tạo ra cơ hội việc làm và ổn định cuộc sống cho người dân thông qua việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ và chuyển đổi quỹ đất từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

Ngoài ra, tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, kết quả điều tra cho thấy chính sách hỗ trợ và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất có ảnh hưởng mạnh đến công tác giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất, với 62% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động rất lớn. Điều này cho thấy rằng, chính sách hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước tiến hành thu hồi đất đã đóng góp vào việc ổn định cuộc sống của các hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp. Chính sách hỗ trợ đào tạo và chuyển đổi ngành nghề đã giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người sở hữu đất bị thu hồi và các nhà đầu tư.

Bảng 2. Tác động của yếu tố chính sách đến tạo và phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Mức độ tác động	Nhóm yếu tố chính sách (n = 50)							
	Chính sách đất đai		Chính sách thu hút đầu tư		Chính sách hỗ trợ, bồi thường		Các chính sách khác	
	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Rất lớn	32	64,00	22	44,00	31	62,00	15	30,00
Lớn	11	22,00	21	42,00	10	20,00	19	38,00
Trung bình	7	14,00	7	14,00	8	16,00	12	24,00
Nhỏ	0	0,00	0	0,00	1	2,00	4	8,00
Rất nhỏ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng	50	100,00	50	100,00	50	100,00	50	100,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra của nhóm tác giả, 2022)

Hơn nữa, chính sách thu hút đầu tư đóng góp mức tác động trung bình đến việc tạo quỹ đất cho các dự án thực hiện tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, với 44% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 42% cho rằng có ảnh hưởng lớn. Thực tế, sự quan tâm đặc biệt từ Trung ương, nhất là trong việc hỗ trợ nguồn vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, đã tác động lớn đến huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, dẫn đến việc chính sách thu hút đầu tư chưa nhận đủ sự chú trọng, một phần giới hạn sự phát triển KT-XH của tỉnh. Để khắc phục tình hình này, huyện Mộc Châu và Vân Hồ cần đặc biệt tập trung vào công tác thu hút đầu tư thông qua việc cung cấp nhiều gói hỗ trợ chính sách cho các nhà đầu tư, đặc biệt tập trung vào các nhóm dự án cụ thể như phát triển khu công nghiệp và hoạt động kinh doanh phi nông nghiệp.

Các chính sách khác cũng nhận được đánh giá ở mức độ trung bình, với 30% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 38% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng lớn. Kết quả này chính xác thể hiện mức độ tác động của các chính sách khác đến công tác phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, do đây là chính sách mang tính cục bộ, chỉ áp dụng cho một số trường hợp đặc biệt. Hơn nữa, trong thực tế, chính sách này thường không được triển khai một cách hiệu quả và thường chỉ mang tính hình thức, do đó

cần có các biện pháp cải thiện để tăng cường hiệu quả triển khai.

3.1.2. Yếu tố tài chính

Các yếu tố tài chính được xác định và đánh giá về mức độ tác động lên công tác phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La gồm có: giá đất, kinh phí từ nguồn ngân sách Nhà nước, kinh phí vay từ tổ chức tín dụng và các nguồn kinh phí khác.

Qua kết quả điều tra tại Bảng 3, ta có thể thấy được trong nhóm yếu tố tài chính, yếu tố giá đất (với 62% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn) và kinh phí ngân sách Nhà nước (với 52% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn) được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng rất cao; tiếp theo là yếu tố kinh phí vay từ tổ chức tín dụng (với 22% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn) và kinh phí huy động từ nguồn khác ở mức lớn và trung bình.

Trên thực tế tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, kết quả này cho thấy rằng giá đất cao có tác động trực tiếp đến chi phí ban đầu và tổng vốn đầu tư của các nhà đầu tư. Chính vì vậy, nhà đầu tư thường lựa chọn các khu đất có giá trị đầu tư ban đầu thấp hơn nhưng giá trị sử dụng tương đương với các khu vực khác. Kinh phí từ nguồn ngân sách Nhà nước cũng được đánh giá là ưu tiên. Trong khi đó, các yếu tố tài chính khác như kinh phí vay từ tổ chức tín dụng và kinh phí

huy động từ các nguồn khác thường được nhà đầu tư hạn chế vì ảnh hưởng của lãi suất sẽ có liên quan trực tiếp đến lợi nhuận của họ.

3.1.3. *Yếu tố quy hoạch*

Các yếu tố liên quan đến quy hoạch được đánh giá về mức độ tác động đến công tác phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La gồm có: quy hoạch tổng thể, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành và quy hoạch nông thôn mới.

Từ kết quả ở Bảng 4, chúng ta có thể thấy rằng nhóm yếu tố quy hoạch nhận được đánh giá từ mức độ tác động lớn đến rất lớn (với 50% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động rất lớn, và 42% cho rằng có tác động lớn). Trong nhóm này, yếu tố quy hoạch

tổng thể phát triển kinh tế và quy hoạch sử dụng đất đạt giá trị cao nhất, tiếp theo là quy hoạch nông thôn mới và quy hoạch ngành. Kết quả này cho thấy rằng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế luôn đóng vai trò quan trọng và đứng ở vị trí hàng đầu, bởi lẽ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế cung cấp một hướng dẫn chung, là cơ sở mà các ngành khác có thể dựa vào để xây dựng quy hoạch riêng của mình. Vì lí do này, việc xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế cần phù hợp với đặc điểm cụ thể của địa phương, đồng thời phải tương thích với quy hoạch tổng thể của cả nước. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế cần được nghiên cứu kĩ lưỡng, dựa trên những đặc điểm địa phương, bao gồm cả tốc độ phát triển kinh tế và tiềm năng tài nguyên môi trường, vị trí địa lí...

Bảng 3. Tác động của yếu tố tài chính đến tạo và phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Mức độ tác động	Nhóm yếu tố tài chính							
	Giá đất		Kinh phí ngân sách nhà nước		Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng		Kinh phí huy động từ nguồn khác	
	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Rất lớn	31	62,00	27	52,00	11	22,00	8	16,00
Lớn	15	30,00	18	36,00	17	34,00	20	40,00
Trung bình	1	2,00	4	8,00	16	32,00	17	34,00
Nhỏ	3	6,00	1	2,00	2	4,00	4	8,00
Rất nhỏ	0	0,00	0	0,00	4	8,00	0	0,00
Tổng	50	100,00	50	100,00	50	100,00	50	100,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra của nhóm tác giả, 2022)

Bảng 4. Tác động của yếu tố của yếu tố quy hoạch đến tạo và phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Mức độ tác động	Nhóm yếu tố quy hoạch							
	Quy hoạch tổng thể		Quy hoạch sử dụng đất		Quy hoạch ngành		Quy hoạch nông thôn mới	
	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Rất lớn	25	50,00	25	50,00	13	13,00	10	20,00
Lớn	21	42,00	20	40,00	29	58,00	28	56,00
Trung bình	4	8,00	5	10,00	7	14,00	11	22,00
Nhỏ	0	0,00	0	0,00	1	2,00	1	2,00
Rất nhỏ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng	50	100,00	50	100,00	50	100,00	50	100,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra của nhóm tác giả, 2022)

Yếu tố quy hoạch sử dụng đất cũng nhận được đánh giá về mức độ tác động lớn (với 50% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động rất lớn, và 40% cho rằng có tác động lớn). Thực tế, quy hoạch sử dụng đất bao gồm việc điều chỉnh và sắp xếp hợp lý mục đích sử dụng đất tại một khu vực hoặc vùng. Các kế hoạch sử dụng đất của địa phương thường được thực hiện dựa trên quy hoạch được phê duyệt. Để công tác phát triển quỹ đất được tiến hành một cách hiệu quả, quy hoạch phát triển quỹ đất đóng vai trò quan trọng vì nó liên quan đến việc phân bổ đất đai và thay đổi mục đích sử dụng đất.

Yếu tố quy hoạch nông thôn mới (với 56% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động lớn) và quy hoạch ngành (với 58% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động lớn) đã nhận được đánh giá là có ảnh hưởng lớn đến việc tạo quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La. Trên thực tế, việc định mức quy hoạch trực tiếp ảnh hưởng đến quyết định phê duyệt các dự án đầu tư. Các dự án có quy mô vượt quá định mức quy hoạch thường không được xem là phù hợp và không được triển khai. Do đó, việc xác định định mức quy hoạch đóng vai trò quan trọng, đòi hỏi một công tác điều tra kỹ lưỡng để phù hợp nhất với điều kiện địa phương.

3.1.4. Yếu tố thực hiện

Nhóm các yếu tố thực hiện được kiểm định, đánh giá mức độ tác động đến công tác tạo quỹ đất huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La bao gồm: xây dựng phương án, công tác triển khai, khả năng phối hợp của các bên liên quan, khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn.

Kết quả ở Bảng 5 cho thấy trong nhóm yếu tố thực hiện, cả 4 yếu tố xây dựng phương án, công tác triển khai, khả năng phối hợp của các bên liên quan và khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn đều được đánh giá ở mức rất cao và cao. Thứ tự ảnh hưởng của các yếu tố thực hiện đến công tác tạo quỹ đất của huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La lần lượt là: khả năng phối hợp của các bên liên quan được đánh giá cao nhất (với 56% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 43% cho rằng có ảnh hưởng lớn), tiếp đó là yếu tố công tác triển khai (với 50% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 40% cho rằng có ảnh hưởng lớn), xây dựng phương án (với 50% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 36% cho rằng có ảnh hưởng lớn) và yếu tố khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn (với 50% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn và 34% cho rằng có ảnh hưởng lớn).

Bảng 5. Tác động của nhóm yếu tố thực hiện đến tạo và phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Mức độ tác động	Nhóm yếu tố thực hiện							
	Xây dựng phương án		Công tác triển khai		Khả năng phối hợp của các bên liên quan		Khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn	
	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Rất lớn	25	50,00	25	50,00	28	56,00	25	50,00
Lớn	18	36,00	20	40,00	17	43,00	17	34,00
Trung bình	7	14,00	5	10,00	5	10,00	8	16,00
Nhỏ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Rất nhỏ	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng	50	100,00	50	100,00	50	100,00	50	100,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra của nhóm tác giả, 2022)

Bảng 6. Tác động của nhóm yếu tố thừa đất đến tạo và phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Mức độ tác động	Nhóm yếu tố thừa đất					
	Vị trí		Mục đích sử dụng		Diện tích	
	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)	Số phiếu	Tỉ lệ (%)
Rất lớn	27	54,00	30	60,00	15	30,00
Lớn	15	30,00	16	32,00	26	52,00
Trung bình	7	14,00	3	6,00	9	18,00
Nhỏ	1	2,00	1	2,00	0	0,00
Rất nhỏ	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng	50	100,00	50	100,00	50	100,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra của nhóm tác giả, 2022)

3.1.5. Yếu tố thừa đất

Nhóm các yếu tố thừa đất được kiểm định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất của huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La bao gồm: vị trí, mục đích sử dụng và diện tích.

Trong nhóm yếu tố liên quan đến thừa đất và ảnh hưởng tới công tác phát triển quỹ đất tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La, yếu tố mục đích sử dụng đất được đánh giá ở mức độ rất cao với 60% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động rất lớn. So với thang điểm Likert, điều này xác nhận rằng yếu tố này có ảnh hưởng rất lớn tới công tác phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La. Tiếp theo là yếu tố vị trí đất, với 54% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động rất lớn. Còn yếu tố diện tích đất được đánh giá là có ảnh hưởng lớn đến việc tạo quỹ đất, với 52% số người được hỏi cho rằng yếu tố này có tác động lớn (Bảng 6).

4. KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH

Có thể thấy, các nhóm yếu tố: chính sách, pháp luật đất đai, tài chính, quy hoạch, thực hiện, thừa đất đều có tác động lớn và rất lớn tới công tác tạo quỹ đất phát triển KT-XH tại

huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La. Trong đó, yếu tố chính sách đất đai, giá đất, quy hoạch tổng thể, khả năng phối hợp của các bên liên quan, mục đích sử dụng là những yếu tố được đánh giá có tác động lớn nhất. Kết quả này phản ánh thực trạng tại huyện Mộc Châu và Vân Hồ, tỉnh Sơn La trong những năm vừa qua, công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH là khá tích cực. Đối với huyện miền núi như Mộc Châu và Vân Hồ, phát triển KT-XH là định hướng đúng đắn để đẩy mạnh kinh tế địa phương, tạo công ăn việc làm, cải thiện đời sống người dân.

Tuy nhiên, trong thời gian tới, để nâng cao hiệu quả của công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH, chính quyền địa phương vẫn cần đẩy mạnh thực hiện những giải pháp chính sách sau:

Đối với nhóm yếu tố chính sách, cần đặc biệt tập trung vào việc thực thi chính sách đất đai. Việc áp dụng chính sách đất đai cũng như các quy định pháp luật liên quan đến đất đai mang lại ảnh hưởng sâu rộng đến mọi khía cạnh của cuộc sống xã hội. Điều quan trọng là cần điều chỉnh chính sách và pháp luật này sao cho phù hợp với điều kiện cụ thể của tỉnh. Bằng cách phân bổ và sử dụng đất

một cách hợp lý, ta có thể tạo ra nhiều việc làm, giúp ổn định cuộc sống của người dân thông qua quá trình chuyển đổi cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ, cũng như chuyển đổi quỹ đất từ nông nghiệp sang các mục đích khác. Đồng thời, việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước tiến hành khi thu hồi đất cũng cần được thực hiện đúng thẩm quyền, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương và tương đồng với các tỉnh lân cận. Điều này đồng nghĩa với việc đảm bảo sự ổn định trong cuộc sống của các hộ gia đình thông qua việc hỗ trợ đào tạo và chuyển đổi ngành nghề, cũng như giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người sở hữu đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

Đối với nhóm yếu tố quy hoạch, đòi hỏi việc tăng cường chất lượng công tác lập và triển khai các quy hoạch, kế hoạch và chương trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp thoát nước và xử lý chất thải rắn. Cần đảm bảo kiểm soát và quản lý xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được phê duyệt. Đồng thời, cần phân bổ nguồn kinh phí hợp lý cho công tác tạo quỹ đất, đặc biệt cần thiết lập quỹ phát triển đất để sẵn sàng phát triển quỹ đất dự trữ. Điều này sẽ giúp tiết kiệm thời gian trong việc thu hồi, bồi thường và giải phóng mặt bằng cho các dự án triển khai, đồng thời cung cấp mặt bằng cho các dự án đầu tư phù hợp.

Đối với nhóm yếu tố tài chính, cần đặc biệt quan tâm đến giá đất, thực hiện bỏ khung giá đất theo Nghị quyết số 18/NQ-TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII. Đồng thời, cần thường xuyên công khai, cập nhật giá đất thị trường làm căn cứ định giá đất phản ánh đúng giá thị trường và cũng cần có biện pháp loại bỏ việc trả giá đất cao bất thường trong các giao dịch về quyền sử dụng đất. Sửa đổi nguyên tắc “phù hợp với giá đất thị trường” bằng nguyên tắc “ngang bằng với giá đất thị trường”. Nghiên cứu hoàn thiện phương

pháp định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất nhằm đảm bảo việc xác định giá đất ngang bằng với giá đất trị trường tại thời điểm định giá đất.

Đối với nhóm yếu tố thực hiện, cần thực hiện phân cấp chịu trách nhiệm hoặc giao cho cơ quan chủ trì, phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để tạo quỹ đất sạch đối với các khu đất.

Đối với nhóm yếu tố thừa đất, cần nhanh chóng hoàn thiện xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ công tác tạo quỹ đất. Các đối tượng quản lý cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai bao gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính. Từ đối tượng quản lý, tiến hành rà soát, đánh giá và phân loại chi tiết các dữ liệu đã được chuẩn hóa và chưa được chuẩn hóa để xây dựng bộ dữ liệu. Sau khi xác định các bộ dữ liệu cần cho công tác tạo quỹ đất, tiến hành thu thập tài liệu và xây dựng cơ sở dữ liệu không gian và thuộc tính.

LỜI CẢM ƠN

Bài viết là kết quả nghiên cứu của đề tài: Nghiên cứu cơ sở dữ liệu về đất đai để đề xuất giải pháp tạo quỹ đất phục vụ thu hút đầu tư phát triển kinh tế – xã hội huyện Mộc Châu, Vân Hồ – tỉnh Sơn La; mã số ĐTXH.09/22.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2014a). Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
- Chính phủ. (2014b). Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
- Hoàng Phương Anh & Nguyễn Thị Hồng Hạnh. (2022). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất của tỉnh Cao Bằng. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam* 2022, 20(11), 1507-1517

- Hồ Thị Lam Trà, Đỗ Thị Vân, Phan Thị Thanh Huyền. (2016). Đánh giá hoạt động của trung tâm phát triển quỹ đất huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. *Tạp chí Khoa học đất Việt Nam*, 49, 120-125.
- Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn, Trịnh Thị Mai. (2020). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam* 2020, 18(1), 40-51.
- Nguyễn Đức Cường, Lê Tuấn Lợi, Nguyễn Quang Huy. (2019). Nghiên cứu đề xuất giải pháp tạo quỹ đất phục vụ phát triển đô thị thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. *Tạp chí Thông tin Khoa học và Công nghệ Quảng Bình*, Số 5/2019, 82-91.
- Nguyễn Hữu Ngữ, Cao Phúc Đồng, Đinh Thị Thắm, Nguyễn Phúc Khoa. (2020). Các yếu tố ảnh hưởng đến tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội ở thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 129(3B), 5-18.
- Trần Trọng Phương, Ngô Thanh Sơn, Vũ Thanh Biên, Nguyễn Minh Tâm, Trần Thị Bình. (2022). Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, Kì 1, Số 1/2022.
- Trần Văn Khai, 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* 2020, 18(12), 1160-1171.