

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TẠI HUYỆN QUẢNG HOÀ, TỈNH CAO BẰNG**Hoàng Phương Anh^{1*}, Nguyễn Thị Vũ Long¹, Ngô Thị Thu Hường¹, Đỗ Kim Huê¹**¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội**Tác giả liên hệ: hpanh@hunre.edu.vn***TÓM TẮT**

Trong giai đoạn 2021 - 2023, huyện Quảng Hòa đã thực hiện phát triển quỹ đất đạt được những kết quả nhất định, đáp ứng được một phần yêu cầu nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Huyện đã thực hiện 42 dự án với tổng diện tích là 94,25 ha, số hộ gia đình liên quan 1.032 hộ. Trong số đó, 32 dự án với diện tích 26,63 ha đã được bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư, chiếm 28,25% tổng diện tích các dự án. Trong ba nhóm yếu tố chính sách, tài chính và quy hoạch, thì các yếu tố chính sách thu hút đầu tư, giá đất và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế có tác động lớn nhất đến phát triển quỹ đất huyện Quảng Hòa. Có đến 60,44% và 46,15% số lượng người được hỏi cho rằng đời sống văn hóa tinh thần được nâng lên và cơ sở hạ tầng tốt hơn, tuy nhiên phát triển quỹ đất chưa mang lại cơ hội việc làm như người dân mong muốn (có 23,08% số lượng người được hỏi cho rằng cơ hội việc làm cho người dân là như cũ). Để tăng cường phát triển quỹ đất, huyện cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về chính sách chính sách, tài chính, quy hoạch.

Từ khóa: huyện Quảng Hòa, phát triển quỹ đất, yếu tố.

ASSESSMENT OF THE CURRENT STATUS OF LAND FUND DEVELOPMENT IN QUANG HOA DISTRICT, CAO BANG PROVINCE**ABSTRACT**

From 2021 to 2023, Quang Hoa district implemented land fund development, which partially met the requirements of the district's socio-economic development. The district carried out 42 projects covering a total area of 94.25 hectares, involving 1,032 households. Of these, 32 projects, with an area of 26.63 hectares, have been handed over to investors, accounting for 28.25 per cent of the total project area. Among three factors of policy, financial and planning, factors of investment attraction policy, land price and planning for socio-economic development have most greatly impacted on land fund development in Quang Hoa district. There were 60.44 per cent and 46.15 per cent of respondents believed that cultural and spiritual life has improved, and infrastructure has become better, however, the land fund development has not provided job opportunities as expected by residents (23.08 per cent of respondents said that job opportunities remain unchanged). To enhance the land fund development, the district needs to implement comprehensive solutions regarding policy, finance, and planning.

Keywords: factors, land fund development, Quang Hoa district.

Ngày nhận bài: 06/11/2024

Ngày nhận bài sửa: 24/11/2024

Ngày duyệt bài đăng: 02/12/2024

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt của mọi nền kinh tế. Bài toán phát triển quỹ đất (PTQĐ) có ý nghĩa

quan trọng với mọi quốc gia bởi diện tích tự nhiên hầu như không tăng thêm, đất đai không tự sinh ra và do đó việc khai thác, phát triển, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất có vai trò vô cùng quan trọng. Chính sách pháp

luật có liên quan về (PTQĐ) đã và đang được quan tâm, xây dựng và hoàn thiện. Nghiên cứu về thực trạng PTQĐ và chỉ ra một số yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ đã được Hồ Thị Lam Trà, Vũ Tuấn Tú, và Phan Thị Thanh Huyền (2016) nghiên cứu tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái; Nguyễn Thị Hương (2018) nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Nguyễn Hữu Ngữ và cộng sự (2020) nghiên cứu tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; Trần Văn Khải (2021) nghiên cứu tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Huyện Quảng Hoà nằm phía đông tỉnh Cao Bằng (một tỉnh biên giới phía Bắc) để phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) thì nhu cầu về quỹ đất phục vụ mục đích xây dựng khu dân cư, trụ sở cơ quan, công trình công cộng, cơ sở hạ tầng... ngày càng tăng. Mặt khác huyện Quảng Hoà mới được tái lập ngày 01 tháng 3 năm 2020 trên cơ sở sát nhập toàn bộ huyện Phục Hòa, huyện Quảng Uyên và một phần huyện Trà Lĩnh vừa giải thể khi thực hiện việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện và đổi tên đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Cao Bằng theo Nghị quyết số 897/NQ-UBTVQH14 (Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, 2020). Do vậy đặt ra cho huyện phải xác định được khả năng PTQĐ, đáp ứng nhu cầu về đất để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình thiết yếu khác. Xuất phát từ tầm quan trọng đó, đánh giá đúng thực trạng, tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ, từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp với điều kiện thực tế để tăng cường PTQĐ trong thời gian tới phục vụ có hiệu quả phát triển KT-XH của huyện Quảng Hoà là cần thiết.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Khái quát về quỹ đất và phát triển quỹ đất

Quỹ đất là một cơ chế tạo điều kiện cho thu, quản lý và sử dụng đất ở khu vực nông thôn với mục đích cải thiện sản xuất nông nghiệp. Một trong những định nghĩa mô tả quỹ đất tốt nhất được Damen nêu ra vào năm 2004: “Quỹ đất là do một cơ quan Nhà nước

mua lại quyền quản lý tạm thời về đất đai ở nông thôn, với mục đích phân phối lại và/hoặc cho thuê mảnh đất này với tầm nhìn để cải thiện cơ cấu nông nghiệp và/hoặc cho các mục đích khác vì lợi ích công cộng” (Damen, 2004). Về mặt lý thuyết, quỹ đất đóng một vai trò tích cực trong việc ngăn chặn đầu cơ đất đai, điều tiết thị trường đất đai, cung cấp thêm mô hình tăng trưởng đô thị có trật tự, nâng cao việc sử dụng hiệu quả sử dụng tài nguyên đất và kiểm soát những căng thẳng phát sinh trong xã hội từ việc phân phối không cân bằng tài nguyên.

Theo tác giả Nguyễn Thị Ngọc Lanh, Nguyễn Đức Hùng, và Tạ Thị Thu Hằng (2010): Phát triển quỹ đất được hiểu là toàn bộ các hoạt động của quá trình tạo lập quỹ đất sạch (các hoạt động của quy hoạch đất đai, thu hồi đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất), quản lý, điều tiết quỹ đất (các hoạt động quản lý quỹ đất đã tạo lập được nhưng chưa được giao, cho thuê) và phân bổ quỹ đất vào các mục đích khác nhau phục vụ phát triển KT-XH (đưa đất vào sử dụng thông qua các hình thức giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án hoặc đấu giá).

Phát triển quỹ đất được hiểu là cách thức mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quá trình tạo ra quỹ đất phục vụ mục đích phát triển KT-XH. Nói cách khác, PTQĐ để tạo quỹ đất là cách thức Nhà nước chủ động bỏ vốn thu hồi đất theo quy hoạch đã được phê duyệt, rồi giao hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất vào các mục đích khác nhau phục vụ phát triển KT-XH, an ninh, quốc phòng (Phan Trung Hiền & Phạm Duy Thanh, 2015).

2.2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất

Nhóm yếu tố chính sách: PTQĐ lần đầu tiên được đưa vào Luật Đất đai 2024 đã cho phép chính quyền địa phương được chủ động PTQĐ theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền phê duyệt. Quy định này giúp cho công tác PTQĐ trong giai đoạn hiện nay hết sức chủ động. Việc Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai thông qua việc quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã góp phần quan trọng trong phát triển KT-XH, thu hút đầu tư và từng bước phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước.

Nhóm yếu tố tài chính: Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Đồng thời chính phủ cũng quy định nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí vào dự toán ngân sách địa phương, được cấp khi bắt đầu thành lập, bổ sung định kỳ hàng năm hoặc huy động từ các nguồn vốn khác (gồm vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo chương trình, dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật. Tổ chức PTQĐ được sử dụng nguồn tài chính nêu trên để thực hiện các nhiệm vụ được giao, cụ thể như chi thường xuyên cho các nhiệm vụ khoa học và công nghệ; đào tạo bồi dưỡng cán bộ, viên chức;... nhưng mục chi chủ yếu là chi cho việc tạo quỹ đất và PTQĐ thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Nhóm yếu tố quy hoạch: Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được “luật hóa” và bắt đầu được triển khai chính thức từ Luật Đất đai năm 1988. Từ đó đến nay, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã trở thành công cụ quản lý nhà nước về đất đai hiệu quả, là một trong những giải pháp lớn để sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và bền vững. Luật Đất đai năm 2024 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (Luật Đất đai, 2024). Từ đó có thể thấy quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch sử dụng đất có vai trò quan trọng trong

việc PTQĐ để sử dụng cho các mục đích phát triển KT-XH của các địa phương và của cả nước, được coi là cơ sở, nền tảng để thực hiện quản lý đất đai được hiệu quả, thống nhất và tiết kiệm.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, tình hình sử dụng đất, thực trạng PTQĐ phục vụ phát triển KT-XH của huyện Quảng Hòa, tỉnh Cao Bằng tại phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trung tâm PTQĐ và giải phóng mặt bằng (GPMB) huyện Quảng Hòa cùng các cơ quan liên quan.

3.2. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu sơ cấp

Theo Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), để đảm bảo độ tin cậy của thống kê, số mẫu tối thiểu cần phỏng vấn > 30. Nghiên cứu tiến hành phỏng vấn trực tiếp 30 cán bộ quản lý và công chức liên quan đến PTQĐ, cụ thể: 1 lãnh đạo cấp huyện, 2 lãnh đạo phòng và 2 chuyên viên của phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế và Hạ tầng; 1 lãnh đạo và 3 chuyên viên Trung tâm PTQĐ và GPMB huyện Quảng Hòa và 22 cán bộ địa chính tại các xã, thị trấn. Nội dung phỏng vấn bao gồm: Đánh giá kết quả PTQĐ trên địa bàn huyện Quảng Hòa, những nhận định, kiến nghị và đề xuất giải pháp cho PTQĐ; một số yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ trên địa bàn huyện.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến PTQĐ: Nhằm đảm bảo độ tin cậy và tính khách quan cho kết quả điều tra, nhóm tác giả áp dụng công thức tính của Yamane (1967):

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Trong đó: N là tổng số hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến PTQĐ

e là sai số cho phép ($e = 5\% - 15\%$).

Do điều kiện thực hiện điều tra, phỏng vấn tại vùng nông thôn, miền núi của huyện biên giới, dân cư sống không tập trung nên sai số áp dụng trong nghiên cứu là 10%, tính được số hộ cần phỏng vấn là 91 hộ.

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

Bảng 1. Thang đo, hệ số và chỉ số đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất của huyện Quảng Hòa

TT	Thang đo	Hệ số	Chỉ số đánh giá
1	Ảnh hưởng rất lớn	5	$\geq 4,20$
2	Ảnh hưởng lớn	4	3,40 - 4,19
3	Ảnh hưởng trung bình	3	2,60 - 3,39
4	Ít ảnh hưởng	2	1,80 - 2,59
5	Không ảnh hưởng	1	$< 1,80$

Nguồn: Likert (1932)

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 PTQĐ huyện Quảng Hòa.

4. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

4.1. Giới thiệu về khu vực nghiên cứu

Quảng Hòa là một huyện miền núi nằm ở phía Đông của tỉnh Cao Bằng, cách thành phố Cao Bằng khoảng 28 km, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 283 km theo Quốc lộ 3. Tổng diện tích tự nhiên của huyện là 66.895,61 ha với 66.620 nhân khẩu, mật độ dân số đạt 100 người/km², có 19 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc. Với vị trí địa lý như trên, huyện Quảng Hòa có nhiều lợi thế trong việc mở rộng quan hệ hợp tác với nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, là điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa.

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2023, diện tích đất tự nhiên của huyện là 66.894,61 ha được phân thành 3 loại đất chính: Đất nông nghiệp có diện tích lớn nhất với 62.203,49 ha,

Thang đo Likert được sử dụng để đánh giá ảnh hưởng của một số yếu tố đến PTQĐ theo 5 mức độ, và chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời theo từng mức độ. Trường hợp bậc thang đo là 5, thì phân cấp mức độ đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác PTQĐ được xác định tại Bảng 1.

chiếm 92,99%; Đất phi nông nghiệp có diện tích 3.672,62 ha, chiếm 5,49%; Đất chưa sử dụng có diện tích 1.018,50 ha, chiếm 1,52%. Như vậy, có thể thấy trên địa bàn huyện Quảng Hòa, quỹ đất nông nghiệp vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể. Đây được xem là nguồn PTQĐ tiềm năng phục vụ phát triển KT-XH của huyện Quảng Hòa trong thời gian tới.

4.2. Thực trạng phát triển quỹ đất của huyện Quảng Hòa

Trong giai đoạn 2021-2023, PTQĐ của huyện Quảng Hòa đã đạt được những thành tựu nhất định, góp phần đáp ứng nhu cầu phát triển KT-XH của địa phương. Tính đến cuối năm 2023, huyện đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho 42 dự án với tổng diện tích 94,25 ha, số hộ gia đình liên quan bao gồm 1.032 hộ. Trong số đó, 32 dự án với tổng diện tích 26,63 ha đã được bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư, chiếm 28,25% tổng diện tích các dự án. Các dự án này tập trung chủ yếu vào lĩnh vực xây dựng công trình công cộng, phát triển khu dân cư và công trình sự nghiệp.

Bảng 2. Kết quả phát triển quỹ đất của huyện Quảng Hòa giai đoạn 2021-2023

STT	Loại đất	Số dự án (dự án)			Diện tích của dự án (ha)			Số hộ liên quan (hộ)
		Tổng	Đã bàn giao	Chưa bàn giao	Tổng	Đã bàn giao	Chưa bàn giao	
	Tổng	42	32	10	94,25	26,63	67,63	1.032
1	Đất ở	5	5	0	10,18	10,18	0,00	24
2	Đất chuyên dùng	36	26	10	83,36	15,74	67,63	1.007
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	2	1	1	1,01	0,05	0,96	20
2.2	Đất quốc phòng	1	1	0	0,19	0,19	0,00	4
2.3	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	8	6	2	1,27	1,14	0,13	39
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	2	2	0	0,49	0,49	0,00	9
	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	4	2	2	0,28	0,15	0,13	11
	Đất xây dựng cơ sở y tế	1	1	0	0,16	0,16	0,00	9
	Đất thể thao	1	1	0	0,34	0,34	0,00	10
2.4	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	5	5	0	2,28	2,28	0,00	18
	Đất thương mại - dịch vụ	5	5	0	2,28	2,28	0,00	18
2.5	Đất có mục đích công cộng	20	13	7	78,61	12,08	66,54	926
	Đất giao thông	11	8	3	15,40	11,12	4,29	559
	Đất thủy lợi	4	2	2	0,95	0,81	0,14	51
	Đất năng lượng	5	3	2	62,26	0,15	62,11	316
3	Đất cơ sở tín ngưỡng	1	1	0	0,71	0,71	0,00	1

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quảng Hòa, 2021-2023

Cụ thể, trong giai đoạn này, huyện đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho 05 dự án xây dựng khu dân cư với tổng diện tích 10,18 ha, liên quan trực tiếp đến 24 hộ gia đình. Mục tiêu của các dự án là PTQĐ để giao và đấu giá quyền sử dụng đất ở. Bên cạnh đó, 02 dự án xây dựng trụ sở cơ quan với tổng diện tích 1,01 ha cũng được triển khai, ảnh hưởng đến 20 hộ gia đình, hiện đã bàn giao được 01 dự án. Một dự án phục vụ mục đích quốc phòng với diện tích 0,19 ha liên quan đến 04 hộ gia đình đã được bàn giao. Tám dự án xây dựng công trình sự nghiệp với tổng diện tích 1,27 ha, ảnh hưởng đến 39 hộ gia đình, đã hoàn thành bàn giao 06 dự án. 100% dự án phục vụ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với tổng diện tích 2,28 ha đã được bàn giao mặt bằng. Hai mươi dự án phục vụ xây dựng công trình công cộng đang được triển khai, trong đó 13 dự án với tổng diện tích 12,08 ha đã được bàn giao, chiếm 15,37% diện tích cần bàn giao. 01 dự án xây

dựng công trình tín ngưỡng với diện tích 0,71 ha, liên quan đến 01 hộ gia đình, cá nhân.

4.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất huyện Quảng Hòa

Để đánh giá và tìm ra một số yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ huyện Quảng Hòa, nghiên cứu đã tiến hành điều tra 30 các cán bộ đang công tác tại Trung tâm PTQĐ và GPMB, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế - Hạ tầng và UBND xã, thị trấn thuộc huyện cho thấy có ba nhóm yếu tố chính ảnh hưởng đến PTQĐ huyện Quảng Hòa.

4.3.1. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách

Nhóm các yếu tố chính sách được kiểm định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ của huyện Quảng Hòa bao 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 có thu nhập thấp...).

Bảng 3. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến phát triển quỹ đất tại huyện Quảng Hòa

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố chính sách							
	Chính sách đất đai		Chính sách thu hút đầu tư		Chính sách hỗ trợ		Các chính sách khác	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn ($\geq 80\%$)	10	33,33	15	50,00	12	40,00	0	0,00
Lớn (60-79%)	9	30,00	9	30,00	8	26,67	4	13,33
Trung bình (40-59%)	6	20,00	4	13,33	6	20,00	6	20,00
Nhỏ (20-39%)	5	16,67	2	6,67	3	10,00	16	53,33
Rất nhỏ ($< 20\%$)	0	0,00	0	0,00	1	3,33	4	13,33
Tổng	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00
Chỉ số đánh giá	3,80		4,23		3,90		2,33	

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Trong nhóm yếu tố chính sách có ảnh hưởng tới PTQĐ tại huyện Quảng Hòa, yếu tố “Chính sách thu hút đầu tư” được đánh giá ở mức độ rất cao, với chỉ số đánh giá là 4,23 (Bảng 3), tương tự với thành phố Yên Bái, yếu tố “Chính sách thu hút đầu tư” cũng được đánh giá mức độ rất cao đến PTQĐ (Hồ Thị Lam Trà và cs., 2016). Có thể nói chính sách thu hút đầu tư có ảnh hưởng rất lớn đến việc thu hút các nhà đầu tư thực hiện các dự án tại huyện Quảng Hòa. Tuy nhiên những năm gần đây, do đặc thù là tỉnh biên giới phía Bắc, tỉnh Cao Bằng nói chung và huyện Quảng Hòa nói riêng đã được sự quan tâm rất lớn của Trung ương, nhất là việc hỗ trợ nguồn vốn để xây dựng cơ sở hạ tầng, do vậy chính sách thu hút đầu tư chưa được chú trọng, phần nào hạn chế sự phát triển KT-XH của huyện. Để khắc phục điều đó, huyện Quảng Hòa cần chú trọng tới công tác thu hút đầu tư với nhiều gói hỗ trợ về chính sách cho các nhà đầu tư, tập trung vào những nhóm dự án cụ thể như phát triển khu công nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Yếu tố “Chính sách đất đai” và “Chính sách hỗ trợ” được đánh giá ở mức độ cao với chỉ số đánh giá lần lượt là 3,80 và 3,90. Có thể nói: Chính sách đất đai có ảnh hưởng tới nhiều mặt của đời sống xã hội, thông qua việc

phân bổ, sử dụng đất, chuyển quỹ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư... bên cạnh đó chính sách hỗ trợ đào tạo chuyển đổi ngành nghề đã góp phần ổn định đời sống hàng trăm nghìn lượt hộ nông dân... giúp giải phóng nguồn lực từ đất đai, để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển KT-XH.

“Các chính sách khác” được đánh giá ở mức độ thấp với chỉ số đánh giá là 2,33. Kết quả trên phản ánh đúng mức độ ảnh hưởng của các chính sách khác đến PTQĐ tại huyện Quảng Hòa, trong thực tế chính sách này không được áp dụng hiệu quả, còn mang nặng tính hình thức.

4.3.2. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính

Nhóm các yếu tố tài chính được kiểm định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ huyện Quảng Hòa bao gồm: Giá đất, kinh phí ngân sách Nhà nước (NSNN), kinh phí vay từ tổ chức tín dụng, kinh phí huy động từ nguồn khác và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Bảng 4. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính đến phát triển quỹ đất tại huyện Quảng Hòa

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố tài chính									
	Giá đất		Kinh phí NSNN		Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng		Kinh phí huy động từ nguồn khác		Góp vốn bằng quyền SDD	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn ($\geq 80\%$)	20	66,67	12	40,00	1	3,33	2	6,67	0	0,00
Lớn (60-79%)	5	16,67	8	26,67	14	46,67	2	6,67	1	3,33
Trung bình (40-59%)	3	10,00	6	20,00	4	13,33	13	43,33	20	66,67
Nhỏ (20-39%)	2	6,67	3	10,00	6	20,00	12	40,00	5	16,67
Rất nhỏ ($< 20\%$)	0	0,00	1	3,33	5	16,67	1	3,33	4	13,33
Tổng	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00
Chỉ số đánh giá	4,43		3,90		3,00		2,73		2,60	

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Qua kết quả điều tra ta có thể thấy được trong nhóm yếu tố tài chính, yếu tố “Giá đất” được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng rất cao với chỉ số đánh giá là 4,43 tương tự với thành phố Yên Bái, yếu tố “Giá đất” cũng được đánh giá ở mức độ rất cao (Hồ Thị Lam Trà và cộng sự, 2016); Tiếp theo là yếu tố “Kinh phí NSNN” ở mức cao với chỉ số đánh giá 3,90, yếu tố “Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng”, “Kinh phí huy động từ nguồn khác” và “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” ở mức trung bình với chỉ số đánh giá lần lượt là 3,00 - 2,73 - 2,60.

Kết quả dưới đây phản ánh thực tế tại huyện Quảng Hòa: Giá đất cao ảnh hưởng trực tiếp tới chi phí ban đầu, tổng vốn đầu tư của nhà đầu tư. Nhà đầu tư luôn lựa chọn những khu đất có giá trị đầu tư ban đầu thấp hơn mà giá trị sử dụng tương đương với các khu vực khác.

Các yếu tố tài chính còn lại như: Kinh phí NSNN, kinh phí vay từ tổ chức tín dụng, kinh phí huy động từ nguồn khác, các nhà đầu tư thường hạn chế tối đa mức vay từ các tổ chức khác do ảnh hưởng của lãi suất sẽ liên quan trực tiếp tới lợi nhuận của nhà đầu tư.

Riêng đối với hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất có chỉ số đánh giá ở mức thấp nhất (2,6). Hình thức này dù đã có những quy định cụ thể trong luật và các văn bản dưới luật nhưng lại chưa được áp dụng nhiều do những khó khăn lo ngại từ cả nhà đầu tư và người sử dụng đất. Để giải quyết tình trạng này, chính quyền địa phương có vai trò trung gian trong việc hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa các bên góp vốn.

4.3.3. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch

Nhóm các yếu tố quy hoạch được kiểm định, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ huyện Quảng Hòa bao gồm: quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế; quy hoạch sử dụng đất và định mức quy hoạch.

Qua kết quả ở Bảng 5, ta thấy nhóm yếu tố quy hoạch được đánh giá ở mức độ ảnh hưởng từ lớn đến rất lớn. Yếu tố quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế có chỉ số đánh giá cao nhất (4,23), tiếp đó là yếu tố định mức quy hoạch (3,90), cuối cùng là yếu tố quy hoạch sử dụng đất (3,47).

Bảng 5. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch đến PTQĐ tại huyện Quảng Hòa

Mức độ ảnh hưởng	Nhóm yếu tố quy hoạch					
	Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế		Quy hoạch sử dụng đất		Định mức quy hoạch	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn (>=80%)	15	50,00	8	26,67	9	30,00
Lớn (60-79%)	8	26,67	7	23,33	12	40,00
Trung bình (40-59%)	6	20,00	8	26,67	7	23,33
Nhỏ (20-39%)	1	3,33	5	16,67	1	3,33
Rất nhỏ (<20%)	0	0,00	2	6,67	1	3,33
Tổng	30	100,00	30	100,00	30	100,00
Chỉ số đánh giá	4,23		3,47		3,90	

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Tương tự với huyện Mộc Châu và Vân Hồ, yếu tố “Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế” cũng được đánh giá ở mức độ rất cao (Phạm Ngọc Hương Quỳnh, Hoàng Thị Hương, & Vũ Thị Thương, 2023). Kết quả trên phản ánh thực tế: Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế luôn được đặt lên hàng đầu, có tầm quan trọng lớn vì nó là định hướng chung để các ngành căn cứ vào đó lập quy hoạch riêng. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế cần được nghiên cứu kỹ dựa trên những đặc thù của địa phương cả về tốc độ phát triển kinh tế và những tiềm năng về tài nguyên môi trường, vị trí địa lý...

Yếu tố định mức quy hoạch được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng cao với chỉ số đánh giá là 3,90. Trên thực tế, định mức quy hoạch ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định phê duyệt dự án đầu tư, các dự án có quy mô vượt định mức quy hoạch đều được coi là không phù hợp với quy hoạch và không được triển khai. Trong nhóm yếu tố quy hoạch, yếu tố quy hoạch sử dụng đất được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng thấp nhất (3,47). Tuy nhiên nếu so sánh với thang đánh giá Likert thì giá trị này thuộc khoảng giá trị cho mức độ ảnh hưởng cao. Quy hoạch sử dụng đất là sự điều chỉnh, sắp xếp lại một cách hợp lý về mục đích sử dụng đất tại một địa phương hoặc

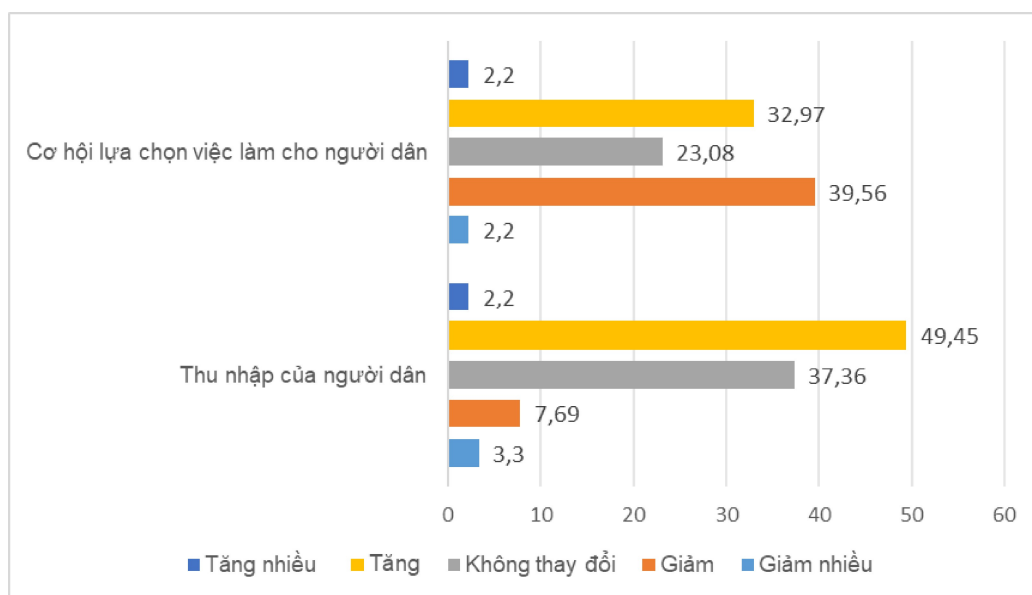
một vùng. Các địa phương dựa vào quy hoạch được phê duyệt để thực hiện các kế hoạch sử dụng đất của mình. Để PTQĐ được hiệu quả thì quy hoạch PTQĐ đóng vai trò quan trọng bởi nó gắn với việc phân bổ đất đai và thay đổi mục đích sử dụng đất.

4.4. Ảnh hưởng của phát triển quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội của huyện Quảng Hòa

Để có nhận định khách quan về ảnh hưởng của PTQĐ đến phát triển KT-XH trên địa bàn huyện Quảng Hòa, tiến hành điều tra 91 hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến PTQĐ trên các tiêu chí: thu nhập của người dân; cơ hội có việc làm; đời sống văn hóa tinh thần; cơ sở hạ tầng và môi trường.

Kết quả điều tra cho thấy có tới 45/91 người (49,45%) được điều tra cho rằng PTQĐ có làm tăng thu nhập của người dân. Thực tế, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đã thúc đẩy phát triển kinh tế. Khi chuyển đổi nghề nghiệp sang lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ đòi hỏi trình độ lao động cao, có chất lượng và năng suất lao động cao. Thu nhập cũng thay đổi theo hướng tích cực hơn với những yêu cầu đòi hỏi cao hơn về trình độ đối với mọi đối tượng lao động (Hình 1).

Đơn vị tính: %



Hình 1. Biểu đồ thể hiện ảnh hưởng của phát triển quỹ đất đến phát triển kinh tế huyện Quảng Hòa

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Tiêu chí cơ hội lựa chọn việc làm cho người dân chỉ được đánh giá ở mức trung bình khi có tới 23,08% số người được phỏng vấn cho rằng họ không thấy việc làm của họ được cải thiện hơn khi PTQĐ được thực hiện; 39,56% cho rằng việc làm của họ bị ảnh hưởng xấu đi, chỉ có 2,20% được điều tra cho rằng công việc của họ được cải thiện rõ rệt. Kết quả này phản ánh thực trạng PTQĐ tại huyện Quảng Hòa trong thời gian qua chủ yếu được chú trọng đầu tư vào hạ tầng cơ sở như công trình sự nghiệp, hệ thống đường giao thông, thủy lợi, bãi xử lý chất thải... Có việc làm ổn định là một nhu cầu lớn nhất của người dân sau thu hồi đất, nhất là đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, vấn đề tìm kiếm việc làm cho người dân sau thu hồi đất vẫn còn rất nhiều bất cập, huyện cần chú trọng đến công tác thu hút đầu tư, lựa chọn các dự án phù hợp với tiềm lực hiện có của huyện để tạo sự đa dạng về ngành nghề cũng như tăng cơ hội lựa chọn việc làm cho người dân hơn nữa.

Ngoài việc chú trọng phát triển kinh tế, huyện còn phải với tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đời sống tinh thần của nhân dân và

môi trường sống xung quanh. Đối với một huyện miền núi như Quảng Hòa, việc ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng là định hướng đúng đắn. Tuy nhiên, cần nâng cao chất lượng công tác lập và triển khai quy hoạch, kế hoạch và chương trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước và xử lý chất thải rắn...). Tăng cường công tác kiểm soát và quản lý xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt (Hình 3).

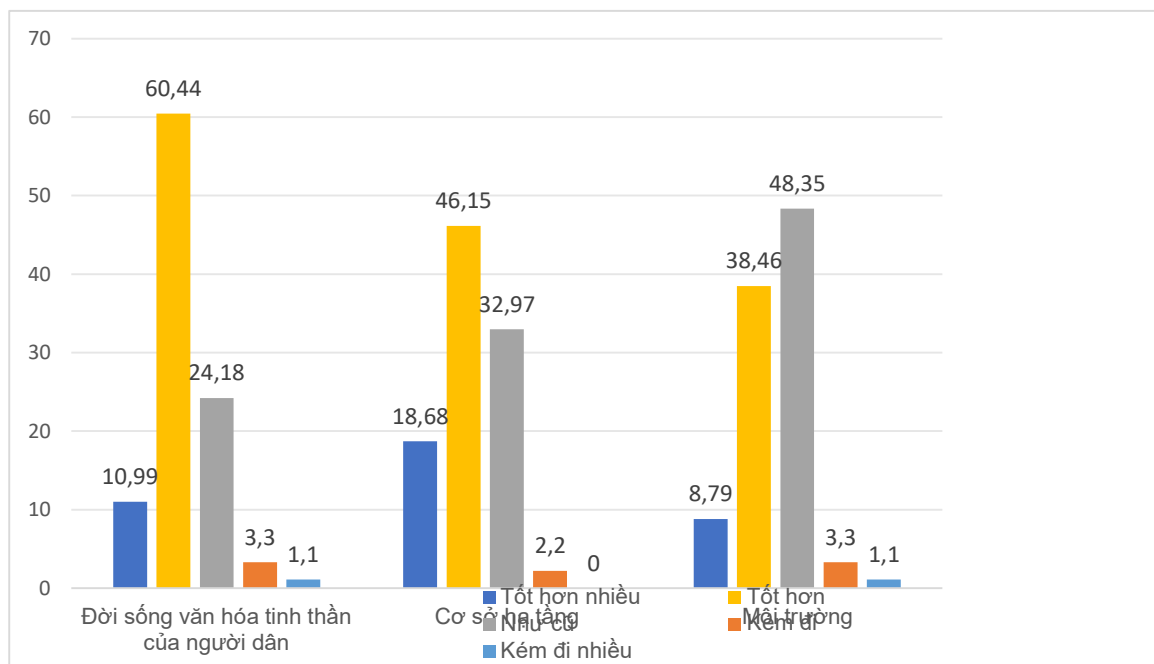
Tiêu chí đời sống văn hóa tinh thần của người dân được đánh giá là tăng lên khi thực hiện PTQĐ với 60,44% số người được điều tra cho rằng đời sống văn hóa tinh thần của họ được cải thiện tốt hơn, 24,18% cho rằng không thay đổi và chỉ có 1,10% cho rằng đời sống tinh thần của họ bị giảm nhiều. Kết quả này phản ánh thực tế trong giai đoạn từ 2021-2023, huyện đã đầu tư 08 dự án về xây dựng, cải tạo, mở rộng các công trình sự nghiệp, tập trung vào các trường học, bệnh viện, trung tâm văn hóa với tổng diện tích 1,27 ha.

Trong giai đoạn 2021-2023, nhìn chung chất lượng môi trường của huyện Quảng Hòa vẫn được đảm bảo. Kết quả điều tra cho thấy

44/91 người, chiếm 48,35% số người được hỏi cho rằng môi trường không thay đổi. Qua đó có thể thấy huyện Quảng Hòa đã nhận thức đầy đủ và quan tâm đúng mức đối với công tác bảo vệ môi trường tại địa phương. Tuy nhiên, cần xây dựng đồng bộ hệ thống quản lý môi trường trong các nhà máy, các khu công

nghiệp theo các tiêu chuẩn quốc gia. Đồng thời, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ chuyên trách công tác môi trường; trang bị các phương tiện kỹ thuật hiện đại để phục vụ có hiệu quả hoạt động của các lực lượng này (Hình 2).

Đơn vị tính: %



Hình 2. Biểu đồ thể hiện ảnh hưởng của phát triển quỹ đất đến phát triển xã hội và môi trường huyện Quảng Hòa

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

4.5. Đề xuất giải pháp cho phát triển quỹ đất tại huyện Quảng Hòa

Dựa trên kết quả PTQĐ tại huyện Quảng Hòa và phân tích những yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp cụ thể nhằm tăng cường công tác PTQĐ tại địa phương như sau:

- Làm tốt công tác thu hút đầu tư bằng nhiều biện pháp, trong đó tập trung nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh (cải cách thủ tục hành chính, kiểm tra giám sát tốt việc thực thi công vụ để cải thiện khả năng tiếp cận đất đai, giảm chi phí thời gian và chi phí không chính thức cho doanh nghiệp; tổ chức các hình thức hỗ trợ doanh nghiệp về tài chính và pháp lý, đảm bảo cạnh tranh bình đẳng...);

- Nâng cao kỹ năng định giá đất, xem xét toàn diện, đầy đủ các thành tố cấu thành giá đất, nhất là các yếu tố thuộc cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội cho xây dựng giá đất khi thu hồi đất và giá cho thuê đất khi đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đảm bảo lợi ích của người dân bị thu hồi đất và thu hút được nhà đầu tư.

- Nâng cao chất lượng công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tăng tỷ lệ bản đồ, đảm bảo mức độ chi tiết đến từng thửa đất, xác định được cụ thể cơ cấu sử dụng đất của đô thị, chú trọng mục tiêu bảo vệ môi trường, đảm bảo tính khoa học và tính khả thi trong triển khai thực hiện. Trong đó phải thống nhất với quy hoạch các ngành có liên

quan đến sử dụng đất như quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch không gian đô thị,... Mặt khác phải dân chủ trong công tác xây dựng quy hoạch, lấy ý kiến rộng rãi của cộng đồng, nhất là đối với khu vực ngoại thành nơi có nhiều dự án phát triển kinh tế. Nâng cao vai trò công tác tuyên truyền, công khai các quy hoạch (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội...) đến người sử dụng đất trên các phương tiện thông tin.

- Quán triệt quan điểm đầu tư phát triển đô thị theo công thức: Hạ tầng - nhà ở và dân cư. Quan điểm này có nghĩa là bắt buộc phải đầu tư cơ sở hạ tầng đi trước, sau đó đến xây dựng nhà ở và cuối cùng dân cư mới đến sinh sống.

5. KẾT LUẬN

Quảng Hòa là một huyện miền núi nằm ở phía Đông của tỉnh Cao Bằng, địa hình chủ yếu là đồi núi, cao nguyên xen lẫn với các thung lũng tạo nên một cảnh quan đẹp và phong phú về địa chất. Khí hậu nơi đây có mùa đông lạnh và mùa hè mát mẻ, phù hợp cho sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là các loại cây trồng như lúa, ngô, cây công nghiệp và cây ăn quả. Với vị trí địa lý như trên, huyện Quảng Hòa có nhiều lợi thế trong việc mở rộng quan hệ hợp tác với nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, là điều kiện thuận lợi để phát triển KT-XH.

Từ năm 2021 đến hết năm 2023 huyện Quảng Hòa đã thực hiện kế hoạch PTQĐ của 42 dự án với tổng diện tích là 94,25 ha, số hộ gia đình liên quan 1.032 hộ. Trong số đó, 32 dự án với diện tích 26,63 ha đã được bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư, chiếm 28,25% tổng diện tích các dự án. Các dự án này tập trung chủ yếu và lĩnh vực xây dựng công trình công cộng, phát triển khu dân cư và xây dựng công trình sự nghiệp.

Kết quả điều tra 30 cán bộ cho thấy có 12 yếu tố chia làm 03 nhóm yếu tố chính ảnh hưởng đến PTQĐ huyện Quảng Hòa, bao gồm: nhóm yếu tố về chính sách, nhóm yếu tố

về tài chính và nhóm yếu tố quy hoạch. Mức độ ảnh hưởng của 12 yếu tố đến PTQĐ của huyện theo chỉ số đánh giá của thang đo Likert là từ ít ảnh hưởng đến rất lớn (2,33 đến 4,43).

Thông qua điều tra 91 hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến PTQĐ trên địa bàn huyện thì có đến 60,44% số lượng người được hỏi cho rằng đời sống văn hóa tinh thần được nâng lên, 46,15% cho rằng cơ sở hạ tầng tốt hơn, 48,35% cho rằng môi trường sống không thay đổi đặc biệt và PTQĐ chưa mang lại cơ hội việc làm như người dân mong muốn (có 23,08% số lượng người được hỏi cho rằng cơ hội việc làm cho người dân là như cũ).

Từ việc đánh giá thực trạng PTQĐ của huyện Quảng Hòa, tỉnh Cao Bằng trong giai đoạn 2021-2023, chúng tôi đề xuất một số giải pháp về chính sách, tài chính và quy hoạch nhằm thúc đẩy PTQĐ trên địa bàn huyện trong thời gian tới.

LỜI CẢM ƠN

Cảm ơn Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đã cấp kinh phí cho đề tài nghiên cứu khoa học sinh viên năm 2023 - 2024: “Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất tại huyện Quảng Hòa, tỉnh Cao Bằng” của nhóm sinh viên: Ngô Thị Thu Hường và Nguyễn Thị Vũ Long - ĐH11QĐ8, Đỗ Kim Huê - ĐH11QĐ2, Đỗ Thị Thúy Vân - ĐH10BĐS2, Trịnh Thu Phương - ĐH10BĐS3 - Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Damen, J. (2004). Land banking in The Netherlands in the context of land consolidation. *FAO International Workshop on Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS*. Tonder, Denmark.

Hồ Thị Lam Trà, Vũ Tuấn Tú, & Phan Thị Thanh Huyền (2016). Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất tại thành phố Yên

- Bái, tỉnh Yên Bái. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 19, 10-17.
- Hoàng Trọng, & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Việt Nam: NXB Thống kê.
- Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng (2021). *Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong công tác giải phóng mặt bằng phục vụ thi công các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2021-2023*. Cao Bằng.
- Likert, R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*, 140, 55.
- Nguyễn Hữu Ngừ, Cao Phục 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*, 129(3B), 5-18.
- Nguyễn Thị Hương (2018). *Thực trạng và đề xuất một số giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên*. Luận án tiến sĩ, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
- Nguyễn Thị Ngọc Lanh, Nguyễn Đức Hùng, & Tạ Thị Thu Hằng (2010). *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.
- Phạm Ngọc Hương Quỳnh, Hoàng Thị Hương, & Vũ Thị Thương (2023). 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. *Tạp chí Khoa học Đại học Hạ Long*, 9, 24-33.
- Phan Trung Hiền, & Phạm Duy Thanh (2015). *Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư - kinh nghiệm tại thành phố Cần Thơ*. Việt Nam: NXB Chính trị Quốc gia.
- Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2024). *Luật Đất đai năm 2024*. Hà Nội: NXB Chính trị Quốc gia sự thật.
- Trần Văn Khải (2021). *Nghiên cứu ảnh hưởng một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai*. Luận án Tiến sĩ, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
- Ủy ban nhân dân huyện Quảng Hòa (2023). *Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, phương hướng, nhiệm vụ năm 2024*. Cao Bằng.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 (2020). *Nghị quyết số 897/NQ-UBTVQH14 ngày 11 tháng 2 năm 2020 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện và đổi tên đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Cao Bằng*. Hà Nội.
- Yamane, T. (1967). *Statistics: An Introductory Analysis* (2nd Ed.). New York: Harper and Row.