

ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM CỦA THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN**Phạm Thanh Quế^{1*}, Vũ Thị Quỳnh Nga¹, Nguyễn Thị Mỹ Trâm²**¹Trường Đại học Lâm nghiệp²Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận**Tác giả liên hệ: quept@vnuf.edu.vn***TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm của thành phố Phan Thiết. Nghiên cứu sử dụng phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp, điều tra sơ cấp và phân tích nhân tố khám phá kết hợp hồi quy đa biến. Tiến hành phỏng vấn 100 cán bộ và người dân có liên quan đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2021 với đất nông nghiệp đạt 112,02%, đất phi nông nghiệp đạt 85,42%, đất chưa sử dụng đạt 165,40%. Năm 2022, đất nông nghiệp đạt 104,28%, đất phi nông nghiệp đạt 94,38%, đất chưa sử dụng đạt 100,60%. Kết quả phân tích nhân tố khám phá xác định được 5 nhóm với 17 yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Nhóm yếu tố về kinh tế ảnh hưởng lớn nhất (33,92%), sau đó đến nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý (23,78%), tiếp theo là nhóm yếu tố khác (18,75%), nhóm yếu tố về xã hội (13,86%) và cuối cùng là nhóm yếu tố về môi trường (9,7%). Việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất của thành phố còn gặp nhiều khó khăn, tồn tại. Để góp phần nâng cao hiệu quả việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất cần sự kết hợp của các cấp, các ngành và triển khai đồng bộ các giải pháp về kinh tế; xã hội; môi trường; thể chế, pháp lý và đào tạo nguồn nhân lực.

Từ khóa: Kế hoạch sử dụng đất, kết quả, phân tích nhân tố khám phá, thành phố Phan Thiết, yếu tố ảnh hưởng.

EVALUATION OF THE RESULTS OF IMPLEMENTATION OF THE ANNUAL LAND USE PLAN OF PHAN THIET CITY, BINH THUAN PROVINCE

The study aims to propose solutions to improve the implementation of the annual land use plan of Phan Thiet city. Using the method of collecting secondary documents, primary investigation and exploratory factor analysis combined with multivariate regression. Conducting interviews with 100 relevant officials and people. The results of the implementation of the land use plan in 2021 with agricultural land reaching 112.02%, non-agricultural land reaching 85.42%, unused land reaching 165.40%. In 2022, agricultural land reached 104.28%, non-agricultural land reached 94.38%, unused land reached 100.60%. The results of the exploratory factor analysis identified 5 groups with 17 factors affecting the results of the implementation of the land use plan. The economic factor group has the greatest influence (33.92%), followed by the institutional and legal factors (23.78%), followed by the other factors (18.75%), the social factors (13.86%) and finally the environmental factors (9.7%). The implementation of the city's land use plan still faces many difficulties and problems. To contribute to improving the effectiveness of the implementation of the land use plan, it is necessary to combine all levels and sectors and synchronously deploy solutions on economy; society; environment; institutions, law and human resource training.

Keywords: Influencing factors, Exploratory factor analysis, Land use planning, Phan Thiet city, results.

Ngày nhận bài: 03/01/2025 Ngày nhận bài sửa: 07/05/2025 Ngày duyệt đăng bài: 03/06/2025

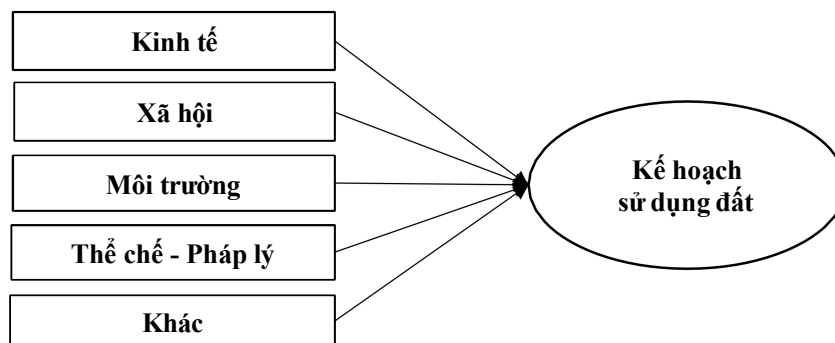
1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Ở Việt Nam quy hoạch (QH), kế hoạch sử dụng đất (KHSDD) được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ không thể thiếu trong quản lý đất đai. Công tác lập KHSDD hằng năm phải được thực hiện ở đơn vị hành chính cấp huyện. KHSDD là cơ sở pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Thành phố (TP) Phan Thiết đã lập KHSDD và thực hiện theo đúng quy định. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: Việc xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực rất khó, dẫn đến việc bố trí quỹ đất cho các thành phần kinh tế chưa thực sự sát với nhu cầu. Bên cạnh đó, KHSDD cấp huyện được lập trước hết phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện trong năm kế hoạch, tuy nhiên tại thời điểm lập KHSDD của năm 2021 và 2022 thì KHSDD cấp tỉnh lại chưa được phê duyệt. Cùng với đó là QH sử dụng đất cấp huyện cũng chưa được phê duyệt. Thời gian thực hiện KHSDD là hàng năm nhưng thời gian thực hiện các dự án thì lại kéo dài hơn nên dễ dẫn đến KHSDD treo. Công tác kiểm tra giám sát việc thực hiện KHSDD có lúc, có nơi còn buông lỏng, việc vi phạm KHSDD xảy ra gây bức xúc trong nhân dân. Có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện KHSDD nhưng chưa đánh giá được hết mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến kết quả thực hiện KHSDD để từ đó đề xuất được những giải pháp hoàn thiện.

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá những kết quả thực hiện các chỉ tiêu KHSDD và đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến kết quả thực hiện KHSDD của TP Phan Thiết, nhằm đề xuất một số giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của TP Phan Thiết.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

Việc áp dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá đã được nhiều nhà nghiên cứu thực hiện như Nguyễn Minh Thông và Phan Trung Hiền (2021) đã ứng dụng phương pháp EFA kết hợp mô hình hồi quy đa biến xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới QH sử dụng đất TP Cần Thơ dưới góc nhìn của cán bộ quản lý và người sử dụng đất, hay nghiên cứu của Vũ Khắc Hùng, Trần Văn Tuấn, và Phạm Thùy Trang (2022) đã sử dụng mô hình nhân tố khám phá và hồi quy đa biến xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả thực hiện QH sử dụng đất TP Quy Nhơn thời kỳ 2011 – 2020. Trên cơ sở các nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông và Phan Trung Hiền (2021), Phạm Thanh Vũ và cộng sự (2022), Vũ Khắc Hùng và cộng sự (2022); kết hợp với việc tham vấn ý kiến chuyên gia, nghiên cứu đề xuất sử dụng mô hình nhân tố khám phá kết hợp hồi quy đa biến gồm 17 yếu tố thuộc 5 nhóm có ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDD của TP Phan Thiết. Mô hình nghiên cứu thể hiện như sau:



Hình 1: Mô hình nghiên cứu

Nguồn: Đề xuất của nhóm tác giả

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp thu thập tài liệu thứ cấp

Tài liệu thứ cấp được thu thập từ UBND TP Phan Thiết; Phòng TN&MT TP Phan Thiết; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Phan Thiết; Phòng Kế hoạch tài chính; chi cục Thống kê làm cơ sở đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại, khó khăn, hạn chế trong việc thực hiện KHSDD của TP Phan Thiết.

3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDD nghiên cứu tiến hành phỏng vấn trực tiếp 100 người là cán bộ quản lý và người sử dụng đất có liên quan. Trong đó có 58 cán bộ lãnh đạo và chuyên viên của các phòng ban chức năng: Hội đồng nhân dân và UBND thành phố (02 người), Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố (02 người), phòng TN&MT (05 người), trung tâm Phát triển quỹ đất (05 người), chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (02 người), phòng kinh tế (02 người), phòng quản lý đô thị (02 người); lãnh đạo và cán bộ địa chính các xã, thị trấn của thành phố (36 người), phòng Tài chính kế hoạch (02 người) và 42 người dân được chọn theo phương pháp ngẫu nhiên từ những người có đất trong vùng QH, có các dự án đã và đang được thực hiện. Theo Bollen (1998) số lượng mẫu điều tra tối thiểu được lựa chọn theo chuẩn 5:1 tức là số lượng mẫu điều tra tối thiểu phải gấp 5 lần số lượng biến quan sát (là các yếu tố ảnh hưởng được xác định). Theo Hair và cộng sự (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát theo công thức $n=5*m$ (m : số biến độc lập); kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích hồi quy đa biến xác định theo công thức $n=50 + 8*k$ (k : số nhóm yếu tố). Do vậy, dung lượng mẫu tối thiểu đảm bảo là $n > \max (5*17; 50+8*5) = (85; 90) = 90$ quan sát. Nghiên cứu phỏng vấn tổng số 100 phiếu (58 cán bộ và 42 người sử dụng đất) là bảo đảm độ tin cậy.

3.3. Phương pháp xử lý số liệu

- Phương pháp so sánh: Kết quả thực hiện KHSDD được đánh giá thông qua việc so sánh về diện tích giữa kết quả thực hiện và diện tích đã được duyệt, bằng việc so sánh giá trị tuyệt đối (theo diện tích) và so sánh tương đối (theo tỷ lệ %). Về tỷ lệ % được chia thành các nhóm theo tỷ lệ chênh lệch d (d được tính bằng giá trị tuyệt đối của hiệu số giữa tỷ lệ thực hiện và kế hoạch) với 5 mức đánh giá, tương ứng với 5 điểm: $|d| < 10\%$: mức rất tốt; $|d| = 10\% - < 20\%$: mức tốt; $|d| = 20,01\% - < 30\%$: mức trung bình; $|d| = 30,01\% - < 40\%$: mức kém và $|d| > 40\%$: mức rất kém (Đỗ Thị Tám và cộng sự, 2023; Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cộng sự, 2024);

- Phương pháp phân tích số liệu: Dữ liệu sau khi thu thập sẽ được phân tích bằng phương pháp phân tích nhân tố khám phá ((EFA - Exploratory Factor Analysis) và thực hiện trên phần mềm SPSS. EFA giúp tìm ra mối quan hệ giữa các yếu tố và loại bỏ các biến không đảm bảo độ tin cậy. Cuối cùng, phân tích hồi quy đa biến giúp xác định hệ số mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới kết quả thực hiện KHSDD. Các bước tiến hành phân tích nhân tố khám phá gồm:

+ Kiểm định chất lượng của thang đo: Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng $[0,6 - 0,95]$, hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ (Hair và cộng sự, 1998).

+ Phân tích nhân tố khám phá: Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - OLKIN) nằm trong khoảng $[0,5 - 1]$ và các trọng số tải $> 0,35$ hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau $> 0,3$. Theo Hair và cộng sự (1998), trọng số tải được chọn là $> 0,5$ vì số mẫu điều tra là 152 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) $> 50\%$; hệ số Bartlett's với mức ý nghĩa sig $< 0,05$ để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan

với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

+ Phân tích hồi quy: Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \dots + \beta_n X_n + e_i$ để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả thực hiện KHSDD. Trong đó: Y_i là biến phụ thuộc thể hiện kết quả thực hiện KHSDD; X_1, X_2, \dots, X_n là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới kết quả thực hiện KHSDD; β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0; $\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \beta_n$ là các hệ số hồi quy; e_i là sai số chuẩn. Kết quả điều tra ý kiến cán bộ và người sử dụng đất (100 người) kết hợp với những nghiên cứu của các tác giả Nguyễn Minh Thông và Phan Trung Hiền (2021), Phạm Thanh Vũ và cộng sự (2022), Vũ Khắc Hùng và cộng sự (2022) đã xác định 5 nhóm với 17 yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDD của TP Phan Thiết bao gồm (Bảng 3): (1) Nhóm yếu tố về kinh tế; (2) Nhóm yếu tố về xã hội; (3) Nhóm yếu tố về môi trường; (4) Nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý và (5) Nhóm yếu tố khác.

4. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

4.1. Đánh giá kết quả thực hiện KHSDD TP Phan Thiết

4.1.1. Kết quả thực hiện KHSDD năm 2021

TP Phan Thiết nằm trên Quốc lộ 1A, trung tâm hành chính cách trung tâm TP Hồ Chí Minh 183 km về hướng Đông Bắc. Là cửa ngõ khu vực kinh tế trọng điểm Đông Nam bộ, là một đỉnh của tứ giác vàng du lịch "TP Hồ Chí Minh - Đà Lạt - Phan Thiết - Nha Trang", diện tích tự nhiên 21.116,86 ha. Trong đó: đất nông nghiệp 12.289,54 ha (chiếm 58,20%); đất phi nông nghiệp 8.502,70 ha (chiếm 40,26%) và đất chưa sử dụng 324,62ha (chiếm 1,54%) (Phòng TN&MT TP Phan Thiết, 2023a). Năm 2021, TP Phan Thiết thực hiện theo KHSDD được phê duyệt tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Bình Thuận. Thời điểm này phương án QH sử dụng đất của TP Phan Thiết đang được xây dựng, chưa được phê duyệt. Kết quả thực hiện như sau:

Bảng 1. Kết quả thực hiện chỉ tiêu KHSDD năm 2021

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)			Chênh lệch (d)
				Diện tích	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích tự nhiên		21.116,86	21.116,86		100,00	0
1	Đất nông nghiệp	NNP	10.985,70	12.306,26	1.320,56	112,02	12,02
1.1	Đất trồng lúa	LUA	98,97	118,46	19,49	119,69	19,69
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	1.605,62	1.621,81	16,20	101,01	1,01
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	6.766,21	7.477,42	711,21	110,51	10,51
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	45,55	45,55		100,00	0
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	2.432,20	3.005,85	573,65	123,59	23,59
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,50	16,50		100,00	0
1.7	Đất làm muối	LMU	8,81	8,81		100,00	0
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	11,86	11,86		100,00	0
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.934,90	8.485,98	-1.448,92	85,42	-14,58
2.1	Đất quốc phòng	CQP	254,17	254,19	0,02	100,01	0,01
2.2	Đất an ninh	CAN	20,61	19,67	-0,94	95,43	-4,57
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	52,23	52,23		100,00	0
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	22,80	16,79	-6,01	73,64	-26,36
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3.601,38	3.017,62	-583,76	83,79	-16,21
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	173,98	182,82	8,84	105,08	5,08

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)			Chênh lệch (đ)
				Diện tích	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)	
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	886,62	886,62		100,00	0
2.8	Đất SX vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	35,53	13,53	-22,00	38,08	-61,92
2.9	Đất phát triển hạ tầng các cấp	DHT	2.093,92	2.091,04	-2,88	99,86	-0,14
2.10	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2,26	2,26		100,00	0
2.11	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	164,64	135,67	-28,97	82,41	-17,59
2.12	Đất ở tại nông thôn	ONT	517,15	343,97	-173,18	66,51	-33,49
2.13	Đất ở tại đô thị	ODT	1.434,70	1.225,79	-208,91	85,44	-14,56
2.14	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	36,67	38,34	1,67	104,56	4,56
2.15	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	6,37	6,13	-0,24	96,23	-3,77
2.16	Đất tín ngưỡng	TIN	8,07	8,07	0,00	100,00	0
2.17	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	160,28	160,86	0,58	100,36	0,36
2.18	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	23,98	30,11	6,13	125,55	25,55
2.19	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,27	0,28	0,01	103,36	3,36
3	Đất chưa sử dụng	CSD	196,26	324,62	128,36	165,40	65,4

Nguồn: Phòng TN&MT TP Phan Thiết, 2022

- Đối với đất nông nghiệp: chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 10.985,7 ha, kết quả thực hiện 12.306,26 ha, cao hơn 1.320,56 ha (đạt 112,02%). Trong đó, có 4/8 chỉ tiêu thực hiện đúng kế hoạch, còn 4/8 chỉ tiêu vượt kế hoạch. Nguyên nhân là do nhiều công trình, dự án phi nông nghiệp lấy từ đất trồng lúa, nhưng đến cuối năm chưa thực hiện xong. Ngoài ra diện tích đất trồng lúa tăng thêm là do thu hồi dự án Khu tái định cư Hồ điều hòa - phường Phú Tài, nên trả lại hiện trạng sử dụng đất trong năm thống kê 2021; một phần lớn là do chưa thực hiện chuyển mục đích sang các dự án phi nông nghiệp. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch d có 05 chỉ tiêu ở mức rất tốt $|d| < 10\%$, có 03 chỉ tiêu ở mức tốt với $|d| = 10\% - < 20\%$, 01 chỉ tiêu thực hiện ở mức trung bình $|d| = 20,01\% - < 30\%$, không có chỉ tiêu nào ở mức kém và rất kém.

- Đối với đất phi nông nghiệp: chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 9.934,9 ha, kết quả thực hiện 8.485,98 ha, thấp hơn 1.448,92 ha (đạt 85,42%). Có 4/19 chỉ tiêu hoàn thành kế hoạch (đạt 100% kế hoạch), 6/19 chỉ tiêu vượt kế hoạch, còn 9/19 chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch. Nguyên nhân chính là do chưa hoàn tất thủ tục về đất đai; do điều chỉnh lại ranh giới cụm công

nghiệp Phú Hải tại phường Phú Hải trong kỳ thống kê đất đai; do chưa hoàn tất thủ tục thuê đất. Các dự án đất ở KHSDĐ năm 2021 của thành phố đăng ký thực hiện 04 dự án đất ở tại nông thôn, đến cuối chỉ thực hiện được 1 dự án, còn 3 dự án chưa thực hiện được. Đất ở tại đô thị đăng ký thực hiện 55 dự án, nhưng mới thực hiện xong 02 dự án; đang triển khai thực hiện 04 công trình, dự án; còn lại 49 dự án chưa triển khai thực hiện, nguyên nhân chủ yếu là do chưa thực hiện được phương án tái định cư, bồi thường giải phóng mặt bằng; thiếu vốn, người dân chưa đồng thuận. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch d có 12 chỉ tiêu ở mức rất tốt $|d| < 10\%$, có 03 chỉ tiêu ở mức tốt với $|d| = 10\% - < 20\%$, 02 chỉ tiêu thực hiện ở mức trung bình $|d| = 20,01\% - < 30\%$, 01 chỉ tiêu thực hiện ở mức kém $|d| = 30,01\% - < 40\%$ và 01 chỉ tiêu thực hiện ở mức rất kém $|d| > 40\%$.

- Đối với đất chưa sử dụng: chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 196,26 ha, kết quả thực hiện 324,62 ha, cao hơn 128,36 ha (bằng 165,4% chỉ tiêu kế hoạch). Nguyên nhân là do các công trình, dự án lấy vào đất chưa sử dụng đến cuối năm 2021 vẫn chưa được thực hiện. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch d = 65,4% > 40% ở mức rất kém.

4.1.2. Kết quả thực hiện KHSDD năm 2022

KHSDD năm 2022 của thành phố Phan Thiết được phê duyệt tại Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND

thị trấn Bình Thuận. Thời điểm này phương án QH sử dụng đất của TP Phan Thiết cũng vẫn đang xây dựng, chưa được phê duyệt. Kết quả thực hiện như sau:

Bảng 2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu KHSDD năm 2022

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)			Chênh lệch (đ)
				Tổng diện tích	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)	
	DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		21.116,86	21.116,86	0	0	0
1	Đất nông nghiệp	NNP	11.784,97	12.289,38	504,41	104,28	4,28
1.1	Đất trồng lúa	LUA	104,42	118,46	14,04	113,45	13,45
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	1.575,19	1.617,00	41,81	102,65	2,65
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	7.159,80	7.465,35	305,55	104,27	4,27
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	45,55	45,55	-	100,00	0
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	2.873,32	3.005,85	132,53	104,61	4,61
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	7,86	16,50	8,64	209,92	109,92
1.7	Đất làm muối	LMU	6,97	8,81	1,84	126,40	26,4
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	11,86	11,86	-	100,00	0
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.009,20	8.502,85	-506,35	94,38	-5,62
2.1	Đất quốc phòng	CQP	270,36	254,19	-16,17	94,02	-5,98
2.2	Đất an ninh	CAN	19,87	19,67	-0,20	99,01	-0,99
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	52,23	52,23	-	100,00	0
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	16,79	16,79	-	100,00	0
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3.248,01	3.017,61	-230,40	92,91	-7,09
2.6	Đất cơ sở SX phi nông nghiệp	SKC	180,81	182,82	2,01	101,11	1,11
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	763,96	886,62	122,66	116,06	16,06
2.8	Đất XS vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	13,53	13,12	-0,41	96,97	-3,03
2.9	Đất phát triển hạ tầng các cấp	DHT	2.375,77	2.107,30	-268,47	88,70	-11,3
2.10	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2,29	2,29	-	100,00	0
2.11	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	139,88	135,67	-4,21	96,99	-3,01
2.12	Đất ở tại nông thôn	ONT	405,21	344,13	-61,08	84,93	-15,07
2.13	Đất ở tại đô thị	ODT	1.280,01	1.225,83	-54,18	95,77	-4,23
2.14	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	38,27	38,33	0,06	100,16	0,16
2.15	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	6,47	6,15	-0,32	95,05	-4,95
2.16	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,07	8,86	0,79	109,79	9,79

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)			Chênh lệch (d)
				Tổng diện tích	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)	
2.17	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	157,32	160,85	3,53	102,24	2,24
2.18	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	30,08	30,11	0,03	100,10	0,1
2.19	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,27	0,28	0,01	103,70	3,7
3	Đất chưa sử dụng	CSD	322,69	324,63	1,94	100,60	0,6

Nguồn: Phòng TN&MT TP Phan Thiết, 2023b

- Đối với đất nông nghiệp: Chỉ tiêu đất nông nghiệp theo kế hoạch được duyệt là 11.784,97 ha, kết quả thực hiện đến năm 2022 là 12.289,38 ha, tăng hơn 504,41 ha (đạt 104,28% chỉ tiêu kế hoạch). Có 2/8 chỉ tiêu thực hiện đúng kế hoạch, 6/8 chỉ tiêu còn lại vượt kế hoạch do thành phố chưa thực hiện được các công trình sử dụng đất. Chưa chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất sang đất khác. Các dự án đất ở cũng chưa chuyển thực hiện. Nguyên nhân chủ yếu là do chưa thu hút được các nhà đầu tư cũng như các nguồn vốn, đồng thời công tác giải phóng mặt bằng cũng gặp nhiều khó khăn do giá đất thị trường tăng nhanh trong khi giá đất bồi thường được xác định thấp hơn nhiều so với giá thị trường dẫn đến việc người dân không đồng tình bàn giao mặt bằng. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch d có 05 chỉ tiêu ở mức rất tốt $|d| < 10\%$, có 01 chỉ tiêu ở mức tốt với $|d| = 10\% - < 20\%$, 01 chỉ tiêu thực hiện ở mức trung bình $|d| = 20,01\% - < 30\%$ và 01 chỉ tiêu thực hiện ở mức rất kém $|d| > 40\%$.

- Đối với đất phi nông nghiệp: theo kế hoạch được duyệt đến năm 2022 là 9.009,20 ha, kết quả thực hiện đến năm 2022 là 8.502,85 ha, giảm 506,35 ha (đạt 94,38% chỉ tiêu kế hoạch). Có 3/19 chỉ tiêu thực hiện đúng kế hoạch, 9/19 chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch. Nguyên nhân là do chưa thực hiện được các công trình lớn đã đề ra. Ngoài ra một số công trình chưa thực hiện được do chưa thu hút được nguồn vốn đầu tư hoặc nhà đầu tư chưa có vốn để bồi thường, giải phóng mặt bằng như cam kết. Có 7/19 chỉ tiêu vượt kế hoạch năm, nguyên nhân

do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp; do thống kê năm 2021 nhầm và năm 2022 đã hiện chính đúng hiện trạng. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch d tất cả các chỉ tiêu đều ở mức rất tốt và tốt. Có 16 chỉ tiêu ở mức rất tốt $|d| < 10\%$, có 03 chỉ tiêu ở mức tốt với $|d| = 10\% - < 20\%$.

- Đối với đất chưa sử dụng: Chỉ tiêu KHSDĐ phê duyệt năm 2022 là 322,69 ha, thực hiện 324,63 ha, chưa chuyển đất chưa sử dụng sang sử dụng 1,94 ha, cụ thể chưa chuyển 0,19 ha sang đất quốc phòng, 1,75 ha sang đất hạ tầng. Nếu so sánh theo tỷ lệ chênh lệch $d = 0,6\% < 10\%$ ở mức rất tốt.

4.2. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDĐ TP Phan Thiết

4.2.1. Kiểm định chất lượng của thang đo

Kết quả phân tích cho thấy, hệ số Alpha nằm trong khoảng từ 0,665 - 0,883. Như vậy, các biến đo lường có sự liên kết với nhau và đảm bảo độ tin cậy và không có biến nào bị loại bỏ, các yếu tố được lựa chọn đều ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDĐ (Hair & cộng sự, 1998). Nhóm yếu tố về kinh tế: yếu tố nguồn kinh phí để thực hiện KHSDĐ có ảnh hưởng lớn nhất ($\alpha = 0,883$); Nhóm yếu tố về xã hội: ảnh hưởng lớn nhất là sự đồng thuận của xã hội ($\alpha = 0,781$); Nhóm yếu tố về môi trường: mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trong nhóm quy này khá tương đồng nhau (α từ 0,713-0,7748); Nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý: yếu tố có mức độ ảnh hưởng lớn nhất là sự đồng bộ giữa các QH ($\alpha = 0,880$); Nhóm yếu tố khác: yếu tố về năng lực

của cán bộ có ảnh hưởng lớn nhất ($\alpha = 0,822$).

Bảng 3: Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo

STT	Các yếu tố nghiên cứu	Ký hiệu	Tương quan biến tổng
I. Nhóm yếu tố về kinh tế		KT	0,825
1	Nguồn kinh phí để thực hiện KHSDD	KT1	0,883
2	Tăng trưởng kinh tế	KT2	0,801
3	Cơ cấu kinh tế	KT3	0,818
II. Nhóm yếu tố về xã hội		XH	0,759
4	Đặc điểm nhân khẩu học	XH1	0,762
5	Sự đồng thuận của xã hội	XH2	0,781
6	Tốc độ đô thị hóa	XH3	0,668
7	Văn hóa, phong tục, tập quán	XH4	0,717
III. Nhóm yếu tố về môi trường		MT	0,726
8	Điều kiện tự nhiên	MT1	0,748
9	Môi trường, hệ sinh thái	MT2	0,725
10	Biến đổi khí hậu	MT3	0,713
IV. Nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý		PL	0,816
11	Các quy định của pháp luật về KHSDD	PL1	0,834
12	Các quy định về công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện KHSDD	PL2	0,783
13	Sự đồng bộ giữa các QH, KHSDD	PL3	0,880
14	Các quy định về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững	PL4	0,792
V. Nhóm yếu tố khác		XH	0,799
15	Năng lực của cán bộ	XH1	0,822
16	Tâm nhìn và định hướng phát triển	XH2	0,791
17	Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các QH trước	XH3	0,765

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

4.2.2. Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

Số liệu phân tích cho thấy hệ số KMO là 0,796 thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ như vậy dữ liệu thực tế của nghiên cứu là phù hợp cho phân tích EFA. Bên cạnh đó, kết quả kiểm

định Bartlett có $\text{Sig.} = 0,000 \leq 0,05$. Đây là kiểm định được sử dụng để đánh giá mức độ tương quan giữa các biến quan sát trong tổng thể. Nghĩa là các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện với mức ý nghĩa 99% (Bảng 4).

Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's

KMO và Kiểm định Bartlett's		
KMO		0,796
Kiểm định Bartlett's	Chi bình phương xấp xỉ	2143,519
	Bậc tự do	297
	Sig.	0,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

4.2.3. Kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát

Trị số Eigenvalue được sử dụng để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA.

Những nhân tố có Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ lại trong mô hình phân tích. Kết quả chạy mô hình cho thấy, tất cả các nhân tố đưa vào mô hình đều phù hợp với yêu cầu này. Mức độ giải thích của các biến quan sát đối với yếu tố

ngiên cứu được đo bằng giá trị phương sai trích (Cumulative %), giá trị này phải lớn hơn 50% thì nghiên cứu mới có tính thực tiễn. Giá trị tổng phương sai giải thích đạt 72,294%

($\geq 50\%$) cho thấy mô hình EFA là phù hợp, điều này có nghĩa rằng 72,294 % sự thay đổi của kết quả được giải thích bởi các biến quan sát (Bảng 5).

Bảng 5. Tổng hợp phương sai trích giải thích (Total Variance Explained)

Thành phần	Giá trị riêng ban đầu			Xoay tổng tải bình phương		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	5,189	22,231	22,892	2,291	22,501	21,498
2	2,129	17,129	46,481	2,214	18,298	40,846
3	2,013	16,194	62,392	2,145	17,481	61,297
4	1,291	10,298	68,350	2,102	17,061	65,876
5	1,291	9,982	72,294	2,017	16,186	72,294

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

4.2.4. Xác định nhân tố khám phá

Việc sử dụng nhân tố xoay cho phép nhóm các yếu tố ban đầu thành các nhóm có quan hệ tuyến tính để hình thành yếu tố đại diện trong phân tích EFA. Kết quả chạy mô

hình khám phá cho thấy, các biến đặc trưng đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5. Điều này khẳng định các nhân tố đã lựa chọn đưa vào mô hình đều ảnh hưởng đến kết quả thực hiện KHSDD.

Bảng 6. Trọng số của ma trận xoay

Yếu tố ảnh hưởng	Nhóm yếu tố ảnh hưởng				
	I	II	III	IV	V
KT1	0,716				
KT3	0,702				
KT2	0,696				
XH2		0,787			
XH4		0,766			
XH3		0,735			
XH1		0,717			
MT1			0,689		
MT2			0,673		
MT3			0,656		
PL3				0,765	
PL1				0,724	
PL2				0,701	
PL4				0,692	
K1					0,704
K2					0,701
K3					0,674

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

4.2.5. Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả thực hiện KHSDD sử dụng mô hình hồi quy đa biến được xác định thông qua phương trình sau:

$$KQ = \beta_0 + \beta_1KT + \beta_2XH + \beta_3MT + \beta_4PL + \beta_5K + e_i$$

Kiểm định F với mức ý nghĩa (Sig.) = 0,000 < 0,01 nghĩa là mô hình hồi quy tồn tại các các biến độc lập có tương quan tuyến tính

với biến phụ thuộc với mức độ tin cậy 99%. Bên cạnh đó, hệ số phóng đại phương sai (VIF) đều nhỏ hơn 10, tức là các biến độc lập không có tương quan với nhau và mô hình hồi quy không có hiện tượng đa cộng tuyến. Đồng thời, hệ số Durbin Watson $1 < d = 2,019 < 3$ tức là mô hình hồi quy không có hiện tượng tự tương quan (bảng 7).

Hệ số tương quan R bình phương hiệu chỉnh = 0,722 cho biết các biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 72,2% sự thay đổi của biến phụ thuộc. Hay 72,2% kết quả thực hiện KHSDD bị ảnh hưởng của 5 nhóm yếu tố, còn lại 27,8% sự thay đổi ảnh hưởng bởi các yếu tố khác chưa đưa vào mô hình.

Bảng 7. Kết quả hệ số hồi quy

Nhóm yếu tố	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Mức ý nghĩa (sig.)	VIF	Thứ tự tác động	Mức độ ảnh hưởng
Hằng số	0,381	1,122	0,009			
KT	0,465	1,933	0,000	2,456	1	33,92
XH	0,190	1,094	0,000	2,578	4	13,86
MT	0,133	1,034	0,000	2,426	5	9,70
PL	0,326	1,341	0,014	2,025	2	23,78
K	0,257	1,157	0,013	2,869	3	18,75

Hệ số tương quan R bình phương hiệu chỉnh = 0,722;
Durbin-Watson = 2.019;
Kiểm định F với mức ý nghĩa (Sig.) = 0,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu

Kết quả phân tích hồi quy cho thấy cả 5 biến độc lập đều có ý nghĩa thống kê ở mức độ tin cậy 95% (sig < 0,05). Do đó, hàm hồi quy tuyến tính được viết lại như sau:

$$KQ = 0,381 + 0,465*KT + 0,190*XH + 0,133*MT + 0,326*PL + 0,257*K + \varepsilon$$

Như vậy, qua phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả thực hiện KHSDD của TP Phan Thiết cho thấy nhóm yếu tố về kinh tế (KT) ảnh hưởng lớn nhất chiếm 33,92%, sau đó đến nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý (PL) chiếm 23,78%, tiếp theo là nhóm yếu tố khác (K) chiếm 18,75%, nhóm yếu tố về xã hội (XH) chiếm 13,86% và cuối cùng là nhóm yếu tố về môi trường (MT) chiếm 9,7%. Kết quả này cũng khá phù hợp với các nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông và Phan Trung Hiền (2021), Vũ Khắc Hùng và cộng sự (2022), và Phạm Thanh Vũ và cộng sự (2022).

4.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện việc thực hiện KHSDD

Trên cơ sở 5 nhóm yếu tố ảnh hưởng nghiên cứu đề xuất các giải pháp như sau:

- Giải pháp về kinh tế: Cần có những giải pháp về việc quyết toán, giải ngân ngân sách nhà nước, cũng như cung cấp nguồn tài chính cho các đơn vị chủ đầu tư một cách nhanh chóng, kịp thời và hiệu quả. Các cơ quan ban ngành của địa phương cần thống nhất phương án lập KHSDD và đảm bảo được nguồn vốn đầu tư nhằm thực hiện KHSDD theo đúng tiến độ. Cần xem xét khả năng tài chính và nguồn nhân lực trước khi đăng ký nhu cầu sử dụng đất để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Giải pháp về xã hội: cần hoàn thiện chính sách về giá đất làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

- Giải pháp về môi trường: Cần thực hiện nghiêm quy định về các hoạt động chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lồng ghép các chỉ tiêu sử dụng đất ứng phó với biến đổi khí hậu vào trong KHSDD.

- Giải pháp về thể chế, pháp lý: Cần có những chính sách chế tài trong việc thực hiện KHSDD như xử lý các chủ đầu tư không có khả năng triển khai dự án dẫn đến những dự án treo ảnh hưởng đến đời sống của người dân;

UBND cấp tỉnh cần có văn bản quy định cụ thể về vai trò và sự tham gia của các bên có liên quan đến công tác lập và thực hiện QH, KHSDD; Cần đề có cơ chế phối hợp và quản lý trong công tác thực hiện QH, KHSDD đối với các cơ quan ban, ngành có liên quan để xây dựng KHSDD.

- Giải pháp khác: Thường xuyên kiểm tra, thanh tra việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố để kịp thời phát hiện sai phạm và xử lý, đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của người sử dụng đất. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về đất đai. Thực hiện tốt công tác đào tạo nguồn nhân lực, nghiên cứu khoa học, ứng dụng công nghệ cao trong quản lý đất đai nhằm nâng cao chất lượng công tác dự báo, lập, thẩm định, quản lý, tổ chức thực hiện và giám sát QH, KHSDD. Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến chính sách pháp luật về đất đai để các tổ chức và nhân dân hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, có hiệu quả cao.

5. KẾT LUẬN

Kết quả thực hiện KHSDD năm 2021 với đất nông nghiệp đạt 112,02% chỉ tiêu kế hoạch, trong đó có 4/8 chỉ tiêu vượt kế hoạch và 4/8 chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch; Đất phi nông nghiệp đạt 85,42% chỉ tiêu kế hoạch, trong đó có 4/19 chỉ tiêu hoàn thành kế hoạch, 6/19 chỉ tiêu vượt kế hoạch và 9/19 chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch. Năm 2022 với đất nông nghiệp đạt 104,28% kế hoạch, trong đó có 2/8 chỉ tiêu thực hiện đúng kế hoạch và 6/8 chỉ tiêu vượt kế hoạch; Đất phi nông nghiệp đạt 94,38% kế hoạch, trong đó có 3/19 chỉ tiêu thực hiện đúng kế hoạch, 9/19 chỉ tiêu chưa đạt kế hoạch và 7/19 chỉ tiêu vượt kế hoạch.

Kết quả phân tích nhân tố khám phá (EFA) xác định được 5 nhóm với 17 yếu tố ảnh hưởng đến kết quả QH, KHSDD của TP Phan Thiết. Nhóm yếu tố về kinh tế (KT) ảnh hưởng lớn nhất chiếm 33,92%, sau đó đến nhóm yếu tố về thể chế, pháp lý (PL) chiếm 23,78%, tiếp theo là nhóm yếu tố khác (K) chiếm 18,75%, nhóm

yếu tố về xã hội (XH) chiếm 13,86% và cuối cùng là nhóm yếu tố về môi trường (MT) chiếm 9,7%.

Kết quả thực hiện KHSDD tại TP Phan Thiết trong thời gian qua còn gặp nhiều khó khăn, tồn tại. Để góp phần nâng cao hiệu quả của KHSDD cần sự kết hợp của các cấp, các ngành và triển khai đồng bộ các giải pháp về kinh tế; xã hội; môi trường; thể chế, pháp lý và đào tạo nguồn nhân lực, phân bổ và thu hút vốn đầu tư, nâng cao chất lượng của KHSDD, tăng cường sự phối hợp giữa các QH trên địa bàn.

6. TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bollen, K.A. (1989). *Structural Equations with Latent Variables*. New York: John Wiley & Sons, Inc
- Đỗ Thị Tám, Đỗ Đình Hiệu, Trương Đỗ Thuỳ Linh, & Nguyễn Thị Hồng Hạnh (2023). Đánh giá công tác lập và thực hiện QH, KHSDD cấp huyện: trường hợp nghiên cứu tại huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 12(4), 145-156.
- Hair Jr. J. F., Anderson, R., Tatham, R., & Black, W. (1998). *Multivariate Data Analysis (5th ed.)*. New York: Macmillan Publishing Company.
- Nguyễn Minh Thông, & Phan Trung Hiền (2021). Xác định yếu tố ảnh hưởng đến QH sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo góc nhìn người sử dụng đất. *Tạp chí Khoa học trường Đại học Cần Thơ*, 57(3A), 23-30.
- Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Lưu Quang Hiệp, Đỗ Thị Tám, Nguyễn Văn Phơ, & Nguyễn Thị Thảo (2024). Đánh giá kết quả thực hiện điều chỉnh QH sử dụng đất và KHSDD hàng năm cấp huyện: trường hợp nghiên cứu tại huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 13(2), 135-145.
- Phạm Thanh Vũ, Phan Chí Nguyên, Nguyễn Thanh Chánh, & Lê Quang Chí (2022). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến việc

- thực hiện KHSDD huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. *Tạp chí Khoa học trường Đại học Cần Thơ*, 58(1A), 60-70.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Phan Thiết (2022). *Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện KHSDD năm 2021 và đăng ký KHSDD năm 2022 của TP Phan Thiết*. Thành phố Phan Thiết.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Phan Thiết (2023a). *Báo cáo kết quả thống kê đất đai của TP Phan Thiết năm 2023*. Thành phố Phan Thiết.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Phan Thiết (2023b). *Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện KHSDD năm 2022 và đăng ký KHSDD năm 2023 của TP Phan Thiết*. Thành phố Phan Thiết.
- Vũ Khắc Hùng, Trần Văn Tuấn, & Phạm Thùy Trang (2022). Đánh giá những yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện QH sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020. *Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ*, 54(12), 17-28.