

# THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC TẠO QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG

**Đỗ Thị Lan Anh<sup>1</sup>, Khương Mạnh Hà<sup>1</sup>, Nguyễn Sỹ Hà<sup>3</sup>,  
Vũ Trung Dũng<sup>1</sup>, Xuân Thị Thu Thảo<sup>2</sup>, Đào Thị Thùy Dương<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông – Lâm Bắc Giang

<sup>2</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

<sup>3</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp – Phân hiệu Đồng Nai

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.3.135-143>

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng và xác định mức độ ảnh hưởng các yếu tố đến công tác tạo quỹ đất phát triển kinh tế - xã hội của huyện Việt Yên. Giai đoạn 2019 – 2021, huyện Việt Yên có 18 dự án phục vụ phát triển khu dân cư, xây dựng công trình sự nghiệp, an ninh quốc phòng và phát triển hạ tầng được bàn giao với tổng diện tích 31,81 chiếm 90,34% so với tổng diện tích dự án, liên quan tới 380 hộ dân. Có 3 nhóm yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên: chính sách, tài chính, quy hoạch sử dụng đất. Kết quả khảo sát đối với cán bộ, hộ dân liên quan kết hợp ứng dụng thang đo Likert để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác tạo quỹ đất cho thấy yếu tố chính sách đất đai, giá đất và quy hoạch sử dụng đất có tác động rất lớn đến công tác phát triển quỹ đất tại huyện Việt Yên với mức độ đánh giá lần lượt là 4,37; 4,50; 4,23. Các nhóm giải pháp được đề xuất để nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất của huyện Việt Yên gồm: giải pháp chính sách, giải pháp tài chính và giải pháp quy hoạch sử dụng đất.

**Từ khoá:** Chính sách đất đai, huyện Việt Yên, phát triển kinh tế - xã hội, tài chính, tạo quỹ đất.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác tạo quỹ đất đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, cung cấp đất đai xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, các dự án phát triển sản xuất (Đỗ Thanh Vân và cs, 2013). Huyện Việt Yên nằm ở phía Tây – Nam của tỉnh Bắc Giang có diện tích 17.101,3 ha. Huyện có nhiều điều kiện thuận lợi về vị trí địa lý, nguồn nhân lực để thu hút đầu tư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội (UBND huyện Việt Yên, 2020). Tuy nhiên, trên thực tế công tác tạo quỹ đất của huyện Việt Yên hiện còn nhiều vấn đề khó khăn, vướng mắc như việc giải quyết các chính sách tái định cư trong vùng khi phải di dời chỗ ở chưa kịp thời, bồi thường chưa thỏa đáng... gặp nhiều bất cập gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên, 2020). Chính vì vậy, việc đánh giá đúng thực trạng phát triển quỹ đất, xác định ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Việt Yên là yêu cầu cấp thiết.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Điều tra và thu thập số liệu thứ cấp

Nguồn số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; kết quả tạo quỹ đất phát triển kinh tế - xã hội được thu thập tại Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt

Yên, Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên và các phòng chức năng của huyện Việt Yên.

### 2.2. Điều tra và thu thập số liệu sơ cấp

Sử dụng phiếu điều tra để phỏng vấn hộ gia đình, cá nhân được lựa chọn trong tổng số 380 hộ dân đã được thực hiện thu hồi đất của 20 dự án bồi thường giải phóng mặt bằng tại huyện Việt Yên từ năm 2019 - 2021. Kết quả điều tra này là cơ sở đánh giá ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Số phiếu cần điều tra phỏng vấn được tính toán dựa theo công thức:

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

Trong đó:

n là số phiếu cần điều tra, phỏng vấn;

N là tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi;

e là sai số cho phép (5-15%).

Vậy với sai số cho phép là 10%, thì n là 79,17 do đó nghiên cứu điều tra là 80 phiếu đối với hộ gia đình cá nhân.

Phỏng vấn 30 cán bộ liên quan đến công tác tạo quỹ đất của huyện là: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Việt Yên (6 người), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Việt Yên (6 người), Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên (10 người), lãnh đạo và cán bộ địa chính cấp xã có các dự án bồi thường giải phóng mặt bằng (8 người).

Việc đánh giá mức độ tác động của các yếu tố đến công tác tạo quỹ đất và mức độ ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến kinh tế - xã

hội của địa phương được phân chia thành 5 cấp độ được thể hiện ở bảng 1.

**Bảng 1. Phân cấp mức độ tác động và ảnh hưởng trong công tác tạo quỹ đất**

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

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

Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932) để đánh giá các nhóm yếu tố tác động đến công tác tạo quỹ đất. Phân cấp đánh giá công tác tạo quỹ đất được tính toán theo nguyên tắc:

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

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

Trường hợp sử dụng thang đo 5 bậc được xác định như sau: (1) Rất lớn:  $\geq (min + 4a)$ ; (2) Lớn:  $(min + 3a)$  đến  $< (min + 4a)$ ; (3) Trung bình:  $(min + 2a)$  đến  $(min + 3a)$ ; (4) Nhỏ:  $(min + a)$  đến  $(min + 2a)$ ; (5) Rất nhỏ:  $< (min + a)$ . Kết quả xác định được thể hiện qua bảng 2.

**Bảng 2. Phân cấp mức độ đánh giá sự ảnh hưởng áp dụng theo thang đo Likert**

TT	Mức độ tác động	Phân cấp mức độ ảnh hưởng
1	Rất lớn	$\geq 4,20$
2	Lớn	3,40 - 4,19
3	Trung bình	2,60 - 3,39
4	Nhỏ	1,80 - 2,59
5	Rất nhỏ	$< 1,80$

*Nguồn: Likert R, 1932*

**3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

**3.1. Thực trạng công tác tạo quỹ đất huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021**

**3.1.1. Kết quả tạo quỹ đất huyện Việt Yên**

Từ năm 2019 đến 2021 công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Việt Yên đã đạt được những

kết quả nhất định, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Kết quả đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 20 dự án với tổng diện tích là 35,21 ha, liên quan 380 hộ gia đình, cá nhân, cụ thể qua bảng 3.

**Bảng 3. Kết quả tạo quỹ đất của huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021**

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	
1	Đất ở	10	8	2	15,13	14,30	0,83	161
2	Đất phát triển hạ tầng	7	6	1	16,43	13,86	2,57	163
2.1	Đất giao thông	3	3	0	7,13	7,13	0,00	101
2.2	Đất cơ sở văn hóa	1	1	0	1,92	1,92	0,00	18
2.3	Đất hồ, sông	1	1	0	2,18	2,18	0,00	12
2.4	Đất cơ sở GDĐT	1	1	0	2,63	2,63	0,00	15
2.5	Đất năng lượng	1	0	1	2,57	0	2,57	17
3	Đất trụ sở công trình sự nghiệp	1	1	0	1,12	1,12	0,00	30
4	Đất an ninh	2	2	0	2,53	2,53	0,00	26
	<b>Tổng</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>35,21</b>	<b>31,81</b>	<b>3,40</b>	<b>380</b>

*Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên, giai đoạn 2019 - 2021*

Qua bảng 3 cho thấy công tác tạo quỹ đất của huyện Việt Yên tập trung chủ yếu cho mục đích tạo quỹ đất ở với tổng diện tích 14,30 ha và đất phát triển hạ tầng với diện tích 13,86 ha. Quỹ đất dành cho đất trụ sở công trình sự nghiệp là 1,12 ha và an ninh 2,53 ha. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện vẫn còn 3 dự án chưa bàn giao với diện tích 3,4 ha.

*Kết quả công tác tạo quỹ đất khu dân cư:* Huyện Việt Yên là một trong các địa phương của tỉnh Bắc Giang có tốc độ đô thị hoá diễn ra nhanh chóng. Vì vậy, huyện đã đẩy mạnh tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị của huyện. Trong giai đoạn 2019 - 2021 huyện Việt Yên triển khai thực hiện 10 dự án xây dựng khu dân cư tạo quỹ đất để giao và đấu giá quyền sử dụng đất với diện tích 15,13 ha, liên quan trực tiếp đến 161 hộ gia đình. Đến hết năm 2021 có 8/10 dự án đã

hoàn thành và bàn giao cho chủ đầu tư (bảng 4). Qua bảng 4 cho thấy, năm 2019 có 3 dự án được triển khai do thời điểm này nguồn vốn của các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn, hầu hết các doanh nghiệp đều thực thi các biện pháp tái cơ cấu doanh nghiệp, tái cơ cấu danh mục dự án và tái cơ cấu quy mô dự án. Trong khi giai đoạn 2020 – 2021 có 7 dự án được triển khai do thị trường bất động sản phát triển trở lại, các doanh nghiệp được Chính phủ tháo gỡ khó khăn và huy động vốn từ nhiều kênh thuận lợi hơn trước. Bên cạnh những kết quả mà công tác tạo quỹ đất khu dân cư mang lại trong thời gian qua thì công tác này vẫn còn một số tồn tại như: một số dự án còn kéo dài, chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra, việc bàn giao mặt bằng một số dự án còn gặp khó khăn do một số hộ dân không đồng thuận với giá bồi thường, hỗ trợ.

**Bảng 4. Tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021**

Hạng mục	Thời gian dự án bắt đầu			Tổng
	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	
Số dự án	3	3	4	10
Số hộ/tổ chức liên quan	30	63	68	161
Diện tích của dự án (ha)	3,30	5,73	6,10	15,13
	Năm 2019	0,00	0,00	3,30
Diện tích đã hoàn thành	Năm 2020	5,73	0,00	5,73
GPMB (ha)	Năm 2021	0,00	6,10	6,10
	Tổng	3,30	5,73	14,28
Diện tích chưa GPMB (ha)	0,00	0,00	0,85	0,85

*Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên, giai đoạn 2019 - 2021*

*Kết quả tạo quỹ đất công trình sự nghiệp:* Trên địa bàn huyện Việt Yên hầu hết trụ sở làm việc, hệ thống các khu nhà cao tầng kiên cố của các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể được triển khai xây dựng, mở rộng và gần như hoàn thiện đầy đủ. Huyện chỉ có 1 dự án xây dựng trụ sở Ban chỉ huy quân sự huyện được triển khai trên địa bàn với tổng diện tích là 1,12 ha, liên quan trực tiếp đến 30 hộ gia đình. Dự án nhận được sự đồng tình, ủng hộ cao từ phía chính quyền cũng như người dân, do đó công tác giải phóng

mặt bằng được tiến hành thuận lợi, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện. Đến cuối năm 2019, các hạng mục công trình của dự án đã hoàn thành việc thi công xây dựng và đi vào hoạt động.

*Kết quả công tác tạo quỹ đất an ninh quốc phòng:* Trong năm 2020, huyện Việt Yên đã triển khai và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thi công 2 dự án Công trình Quốc phòng trong khu vực phòng thủ huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021. Hạng mục Đường cơ động vào căn

cứ chiến đấu cấp 3 và thao trường bắn súng bộ binh tại xã Trung Sơn, huyện Việt Yên; dự án Giao đất cho tiểu đoàn công binh 12, Quân Khu 1 tại xã Vân Trung mục đích đáp ứng nhu cầu và nâng cao chất lượng phòng thủ, huấn luyện cho lực lượng cán bộ thực hiện công tác an ninh quốc phòng trên địa bàn huyện góp phần đảm bảo trật tự xã hội. Tổng diện tích quy hoạch 2,53 ha, liên quan trực tiếp đến 1 tổ chức và 26 hộ gia đình.

*Kết quả tạo quỹ đất cơ sở hạ tầng:* Cơ sở hạ tầng là một nhân tố tạo nên sự hấp dẫn với các nhà đầu tư, từ thực tế huyện Việt Yên có tiềm năng thu hút đầu tư nước ngoài. Vì vậy, tạo quỹ đất cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện là cần thiết,

trong giai đoạn 2019 - 2021 công tác này đã có kết quả thể hiện qua bảng 5. Trong giai đoạn 2019 - 2021, trên địa bàn huyện đã triển khai thực hiện 7 dự án để xây dựng, cải tạo, mở rộng các công trình hạ tầng, tập trung vào các công trình giao thông, trường học, cơ sở văn hóa, trung tâm thể dục thể thao với tổng diện tích 16,43 ha, tổng số hộ liên quan 163 hộ. Kết quả này cũng là tín hiệu tích cực cho thấy đời sống người dân đã được nâng cao với hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội được quan tâm đầu tư thông qua việc cải tạo, nâng cấp sửa chữa, xây dựng và mở rộng các tuyến đường, trường học, cơ sở văn hóa, trung tâm thể dục thể thao để đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của người dân trên địa bàn huyện.

**Bảng 5. Phát triển quỹ đất hạ tầng huyện Việt Yên giai đoạn 2019- 2021**

Hạng mục	Thời gian dự án bắt đầu			Tổng
	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	
Số dự án	2	3	2	7
Số hộ/tổ chức liên quan	30	101	32	163
Diện tích của dự án (ha)	4,10	7,13	5,20	16,43
Diện tích đã hoàn thành	Năm 2019	4,10	0,00	4,10
	Năm 2020	0,00	7,13	7,13
GPMB (ha)	Năm 2021	0,00	0,00	5,20
	Tổng	4,10	7,13	2,63
Diện tích chưa GPMB (ha)	0,00	0,00	2,57	2,57

*Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên, giai đoạn 2019 - 2021*

**3.1.2. Đánh giá chung về công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên giai đoạn 2019 - 2021**

**Thuận lợi**

- Huyện Việt Yên có vị trí địa lý thuận lợi, nằm trên trục đường giao thông quan trọng của Quốc gia; là huyện trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh Bắc Giang, vì vậy thu hút lớn vốn đầu tư nước ngoài. Công tác phát triển quỹ đất được định hướng rõ trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong đó ưu tiên chuyển đổi diện tích đất nông nghiệp kém hiệu quả, khai thác tối đa phần diện tích đất chưa sử dụng.

- Quy hoạch sử dụng đất huyện Việt Yên đến năm 2030 đã được phê duyệt, đây là cơ sở quan trọng để xây dựng định hướng tạo quỹ đất sạch

nhằm phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Nguồn ngân sách phục vụ công tác phát triển quỹ đất luôn được lãnh đạo huyện chú trọng, quan tâm và bố trí hợp lý.

- Việc thực hiện đồng bộ, có hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai và định hướng phát triển kinh tế xã hội, tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân góp phần đảm bảo tiến độ công tác thu hồi đất thực hiện các dự án.

**Tồn tại**

- Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn mang nặng tính hành chính, áp đặt ý chí chủ quan của cơ quan lập, phê duyệt quy hoạch, việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được chú trọng.

- Giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất vẫn chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, chưa đạt được sự đồng thuận cao từ người có đất thu hồi. Bên cạnh đó, đơn giá bồi thường được áp dụng ở địa phương được UBND tỉnh Bắc Giang quy định từ những năm trước và chưa có sự điều chỉnh.

- Vấn đề việc làm, sinh kế của người dân trong khu tái định cư gặp nhiều khó khăn tạo tâm lý chưa an tâm từ người dân trong quá trình thu hồi đất, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, việc tuyên truyền ý nghĩa của các dự án đến người dân chưa được triển khai hiệu quả để tạo được sự đồng thuận.

### 3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021

Để đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố trong nhóm yếu tố về chính sách, tài chính và quy hoạch đến công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Việt Yên, nghiên cứu dựa vào kết quả phỏng vấn 30 cán bộ và sử dụng thang đo Likert phân cấp mức độ.

#### 3.2.1. Yếu tố chính sách

Trong nhóm yếu tố về chính sách bao gồm các yếu tố: chính sách đất đai, chính sách thu hút đầu tư, chính sách hỗ trợ, chính sách khác.

**Bảng 6. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên**

Mức độ ảnh hưởng	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 (≥ 80%)	11	36,67	3	10,0	12	40,0	4	13,33
Lớn (60-79%)	19	63,33	15	50,0	15	50,0	3	10,00
Trung bình (40-59%)	0	0	12	40,0	3	10,0	8	26,67
Nhỏ (20-39%)	0	0	0	0	0	0	15	50,00
Rất nhỏ (< 20%)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tổng</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>Mức độ ảnh hưởng TB</b>	<b>4,37</b>		<b>3,70</b>		<b>4,30</b>		<b>2,87</b>	

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra

Qua bảng 6, yếu tố “Chính sách đất đai” và “Chính sách hỗ trợ” được đánh giá ở mức độ rất cao, với chỉ số đánh giá trung bình lần lượt là 4,37 và 4,30. Thực tế cho thấy “Chính sách đất đai” và “Chính sách hỗ trợ” có ảnh hưởng rất lớn đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án. Những địa phương làm tốt công tác hỗ trợ này thì mức độ đầu tư vào địa phương đó sẽ cao, đồng nghĩa với đó là công tác phát triển quỹ đất sẽ được đẩy mạnh thực hiện. Yếu tố “Chính sách thu hút đầu tư” được đánh giá ở mức độ cao với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,70. Những năm gần đây, huyện Việt Yên cũng đã chú trọng tới công tác thu hút đầu tư với nhiều gói hỗ trợ về chính

sách cho các nhà đầu tư, tuy nhiên để công tác thu hút đầu tư có hiệu quả hơn thì vẫn còn thiếu những chính sách thu hút đặc thù, tập trung vào những nhóm dự án cụ thể như nhóm về phát triển hạ tầng kỹ thuật, nhóm dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Yếu tố “Các chính sách khác” được đánh giá ở mức độ trung bình với chỉ số đánh giá trung bình chung là 2,87. Kết quả trên phản ánh đúng mức độ ảnh hưởng của các chính sách khác đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên, do đây là chính sách mang tính cục bộ, cá thể, chỉ áp dụng cho một số trường hợp đặc thù. Hơn nữa, trong thực tế chính sách này không được áp dụng hiệu quả, còn mang nặng tính hình thức nên cần có giải pháp để

## Kinh tế & Chính sách

nâng cao hiệu quả triển khai.

### 3.2.2. Yếu tố tài chính

Nhóm yếu tố tài chính bao gồm: giá đất, kinh

phí ngân sách nhà nước, kinh phí vay từ tổ chức tín dụng, kinh phí huy động từ nguồn khác, góp vốn bằng quy hoạch sử dụng đất.

**Bảng 7. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên**

Mức độ ảnh hưởng	Giá đất		Kinh phí NSNN		Kinh phí vay từ TC tín dụng		Kinh phí huy động từ nguồn khác		Góp vốn bằng QSDĐ	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn ( $\geq 80\%$ )	10	50,0	0	0	0	0	14	46,67	4	13,33
Lớn (60-79%)	10	50,0	19	63,33	11	36,67	16	53,33	17	56,67
Trung bình (40-59%)	0	0	11	36,67	19	63,33	0	0	5	16,67
Nhỏ (20-39%)	0	0	0	0	0	0	0	0	4	13,33
Rất nhỏ ( $< 20\%$ )	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tổng</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>Mức độ ảnh hưởng TB</b>	<b>4,50</b>		<b>3,63</b>		<b>3,37</b>		<b>4,47</b>		<b>3,70</b>	

*Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra*

Qua bảng 7, trong nhóm yếu tố tài chính, các yếu tố “Giá đất” và “Kinh phí huy động từ nguồn khác” được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng rất cao với giá trị trung bình chung tính được là 4,50 và 4,47. Kết quả trên phản ánh thực tế tại huyện Việt Yên, 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.

Ngoài ra việc huy động vốn từ các nguồn khác cũng rất quan trọng, nó có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án.

### 3.2.3. Yếu tố quy hoạch

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

**Bảng 8. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch đến công tác tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên**

Mức độ ảnh hưởng	Quy hoạch tổng thể PTKT		Quy hoạch SDD		Định mức quy hoạch	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất lớn ( $\geq 80\%$ )	11	36,67	10	33,33	3	10,00
Lớn (60-79%)	15	50,00	20	66,67	7	23,33
Trung bình (40-59%)	4	13,33	0	0	15	50,00
Nhỏ (20-39%)	0	0	0	0	5	16,67
Rất nhỏ ( $< 20\%$ )	0	0	0	0	0	0
<b>Tổng</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
<b>Mức độ ảnh hưởng TB</b>	<b>4,23</b>		<b>4,33</b>		<b>3,27</b>	

*Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra*

Qua bảng 8 cho thấy nhóm yếu tố quy hoạch được đánh giá ở mức độ ảnh hưởng từ trung bình đến rất lớn. Yếu tố quy hoạch sử dụng đất có giá trị trung bình chung cao nhất (4,33), tiếp

đó là yếu tố quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế (4,23), cuối cùng là định mức quy hoạch (3,27). Kết quả trên phản ánh thực tế: quy hoạch sử dụng đất luôn được đặt lên hàng đầu, có tầm

quan trọng lớn vì nó là định hướng, hoạch định để tạo quỹ đất để các ngành căn cứ vào đó lập quy hoạch riêng. Quy hoạch sử dụng đất cần được nghiên cứu kỹ dựa trên nhu cầu sử dụng đất, 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...

### 3.3. Ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội tại huyện Việt Yên giai đoạn 2019 – 2021

**Bảng 9. Ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường của huyện Việt Yên**

STT	Tiêu chí	Mức độ ảnh hưởng	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Mức độ ảnh hưởng TB
1	Thu nhập của người dân	Tăng nhiều	15	13,64	3,88
		Tăng	68	61,82	
		Không thay đổi	26	23,64	
		Giảm	1	0,91	
		Giảm nhiều	0	0	
		<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	
2	Cơ hội lựa chọn việc làm cho người dân	Tăng nhiều	12	10,91	3,85
		Tăng	69	62,73	
		Không thay đổi	29	26,36	
		Giảm	0	0	
		Giảm nhiều	0	0	
		<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	
3	Đời sống văn hóa tinh thần của người dân	Tốt hơn nhiều	13	11,82	4,02
		Tốt hơn	86	78,18	
		Như cũ	11	10,00	
		Kém đi	0	0	
		Kém đi nhiều	0	0	
		<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	
4	Cơ sở hạ tầng	Tốt hơn nhiều	9	8,18	4,04
		Tốt hơn	96	87,27	
		Như cũ	5	4,55	
		Kém đi	0	0	
		Kém đi nhiều	0	0	
		<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	
5	Môi trường	Tốt hơn nhiều	6	5,45	3,96
		Tốt hơn	94	85,45	
		Như cũ	10	9,09	
		Kém đi	0	0	
		Kém đi nhiều	0	0	
		<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	

*Nguồn: Tổng hợp kết quả điều tra*

Qua bảng 9, cho thấy công tác tạo quỹ đất huyện Việt Yên có ảnh hưởng tới phát triển kinh tế - xã hội, các tiêu chí đạt mức từ 3,85 đến 4,04. Thực tế, việc thu hồi đất để phát triển các khu

Đề có nhận định khách quan về ảnh hưởng của công tác tạo quỹ đất đến phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên, chúng tôi tiến hành điều tra 110 phiếu liên quan đến cán bộ và người dân với các tiêu chí: thu nhập của người dân; cơ hội lựa chọn việc làm; đời sống văn hóa tinh thần; cơ sở hạ tầng và môi trường.

dân cư mới, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đã thúc đẩy phát triển kinh tế. Tốc độ phát triển kinh tế tăng lên, làm cho thu nhập bình quân đầu người của người dân từng bước được nâng lên

rõ rệt. Công tác tạo quỹ đất có ảnh hưởng tới cơ hội lựa chọn việc làm cho người dân ở mức cao với giá trị trung bình chung là 3,85. Kết quả này phản ánh thực trạng tạo quỹ đất tại huyện Việt Yên trong thời gian qua chủ yếu được chú trọng phát triển các khu dân cư, khu đô thị, đầu tư vào hạ tầng cơ sở như công trình sự nghiệp, hệ thống đường giao thông, thủy lợi... Đây là các dự án phục vụ mục đích công cộng và là nền móng để thu hút các nhà đầu tư đến để đầu tư vào các dự án khu, cụm công nghiệp. Trong thời gian tới, đi đôi với việc tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng, 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.

### **3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất trên địa bàn huyện Việt Yên**

#### **3.4.1. Giải pháp về luật và chính sách**

- Yếu tố ảnh hưởng về “Chính sách đất đai” và “Chính sách hỗ trợ” được đánh giá ở mức độ rất cao, với chỉ số đánh giá trung bình lần lượt là 4,37 và 4,30. Vì vậy, địa phương cần đẩy mạnh và thực hiện có hiệu quả các chủ trương, chính sách pháp luật đất đai về công tác tạo quỹ đất, đảm bảo thu hút đầu tư thông qua các hình thức hỗ trợ hợp lý về vốn và các điều kiện để có mặt bằng sạch thực hiện đầu tư.

- Quan tâm đến các chính sách thu hút đầu tư, đặc biệt là các dự án đầu tư có sử dụng đất. Đồng thời, có cơ chế khuyến khích nhà đầu tư ứng vốn cho công tác tạo quỹ đất, khuyến khích các dự án sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh đầu tư vào các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nằm trên địa bàn huyện Việt Yên.

#### **3.4.2. Giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

- Yếu tố định mức quy hoạch (hạn mức sử dụng đất đối với các dự án đầu tư) được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng trung bình với giá trị trung bình là 3,27. 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. Vì vậy, xác định định mức quy hoạch là công tác quan trọng, cần điều tra kỹ sao cho phù hợp nhất với thực tế của phương.

- Tổ chức quản lý mục đích sử dụng đất từ khi lập và công bố quy hoạch. Chú trọng tính toán hiệu quả sử dụng đất khi lập đề án quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, qua đó phân bổ kế hoạch sử dụng đất phù hợp, không lãng phí. Quản lý chặt việc thực hiện quy hoạch chi tiết sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; kiên quyết xử lý các trường hợp không tuân thủ quy hoạch.

- Xem xét, cân đối và lựa chọn phương án đầu tư các khu dân cư mới, nhà ở và cơ sở hạ tầng trên quan điểm hạn chế tối đa việc giải tỏa di dời với số lượng lớn hộ dân, đảm bảo sinh kế cho người dân.

#### **3.4.3. Giải pháp về tài chính**

- Yếu tố “Giá đất” được đánh giá là có mức độ ảnh hưởng rất cao với giá trị trung bình chung tính được là 4,50. Thực tế điều này đã ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án tạo quỹ đất ở. Vì vậy cần nâng cao kỹ năng định giá đất, xem xét toàn diện, đầy đủ các thành tố cấu thành giá đất giúp công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng được thực hiện đúng tiến độ, tránh tình trạng người sử dụng đất không đồng ý bàn giao mặt bằng do giá bồi thường không thỏa đáng.

- Tăng cường việc đưa hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào thực tế để hình thức này phát huy được hiệu quả cao nhất. Có thể xã hội hóa công tác định giá với sự tham gia của các tổ chức định giá độc lập tạo điều kiện nâng cao khả năng định giá đất cụ thể; đảm bảo tính thuyết phục đối với người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất tới từng thửa đất gắn với cơ sở dữ liệu đất đai; công khai giá trị bất động sản trong hệ thống tính thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính có liên quan trên các phương tiện thông tin của địa phương. Có chế tài xử lý các vi phạm trong công tác định giá để đảm bảo việc định giá khách quan, tránh ảnh hưởng của các tổ chức kinh tế, các chủ đầu tư.

### **4. KẾT LUẬN**

Công tác tạo quỹ đất huyện Việt Yên giai đoạn 2019-2021 đã đạt được những kết quả nhất



định, cơ bản đáp ứng yêu cầu và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội. Giai đoạn 2019 - 2021, huyện Việt Yên đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 20 dự án với tổng diện tích là 35,21 ha, số hộ gia đình liên quan 380 hộ và đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư 18 dự án với diện tích 31,81 ha, đạt 90,34% so với tổng diện tích dự án. Trong đó chủ yếu là các dự án phát triển khu dân cư, xây dựng công trình sự nghiệp, công trình công cộng.

Kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra: Trong 3 nhóm yếu tố chính sách, tài chính và quy hoạch thì yếu tố chính sách đất đai (4,37), giá đất (4,50) và quy hoạch sử dụng đất (4,23) có tác động rất lớn đến phát triển quỹ đất tại huyện Việt Yên.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đỗ Thị Thanh Vân, Đào Trung Chính, Nguyễn Thanh Trà, Lưu Đức Khải, Nguyễn Thị Ngọc Lan, Hoàng Thị Vân Anh và Dương Văn Duy (2013). *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách về tạo quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển kinh tế, xã hội tại Việt Nam*. Nxb Nông nghiệp.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Việt Yên (2020). *Báo cáo tình hình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng năm 2020, phương hướng, nhiệm vụ năm 2021*.

3. UBND huyện Việt Yên (2020). *Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội và sự điều hành của UBND huyện năm 2020, phương hướng, nhiệm vụ năm 2021*.

4. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes, Archives of Psychology. New York University, USA. 140 (55).

## THE CURRENT STATUS AND EFFECT FACTORS ON LAND FUND CREATION ACTIVITIES FOR ECONOMIC - SOCIAL DEVELOPMENT IN VIET YEN DISTRICT, BAC GIANG PROVINCE

Do Thi Lan Anh<sup>1</sup>, Khuong Manh Ha<sup>1</sup>, Nguyen Sy Ha<sup>3</sup>,  
Vu Trung Dung<sup>1</sup>, Xuan Thi Thu Thao<sup>2</sup>, Dao Thi Thuy Duong<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Bac Giang Agriculture and Forestry University

<sup>2</sup>Vietnam National University of Forestry

<sup>3</sup>Vietnam National University of Forestry – Dong Nai Campus

## SUMMARY

The status and effect factors on land fund creation activities in Viet Yen district, Bac Giang province have been evaluated in this study. During the 2019 – 2021 period, 18 projects with a total area of 31.81 ha (90.34% compared to the total project area) involving 380 households are implemented to develop residential areas, constructions, infrastructure, security and defense. There are 3 main factor groups: policy, finance, and land use planning, which affect land fund creation activities in Viet Yen district. The survey results, which were responded by officials and people living in the research area, combined with the Liker scale to evaluate the degree of influence factors on land fund creation showed that land policy, land price and land use planning have a great impact on the development of land fund in Viet Yen district with the rating of 4.37, 4.50 and 4.23, respectively. Several solutions regarding policy, finance and land use planning were also proposed to effectively implement the land fund creation activities for socio-economic development in Viet Yen district.

**Keywords:** Finance, land policy, socio-economic development, the land fund creation, Viet Yen district.

Ngày nhận bài : 05/5/2022

Ngày phản biện : 07/6/2022

Ngày quyết định đăng : 19/6/2022