

## **ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ ĐẾN CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI**

Trần Văn Khải<sup>1</sup>, Trần Trọng Phương<sup>2\*</sup>, Nguyễn Thị Ngọc Lan<sup>3</sup>

<sup>1</sup>*Ban Quản lý dự án Thiết chế công đoàn, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam*

<sup>2</sup>*Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

<sup>3</sup>*Cục Kinh tế và Phát triển quỹ đất, Tổng cục Quản lý Đất đai*

\*Tác giả liên hệ: [ttruong@vnua.edu.vn](mailto:ttruong@vnua.edu.vn)

Ngày nhận bài: 24.09.2020

Ngày chấp nhận đăng: 28.10.2020

### **TÓM TẮT**

Công tác phát triển quỹ đất đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo lập quỹ đất sạch cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kinh tế xã hội. Nghiên cứu này được thực hiện để đánh giá thực trạng và xác định mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku. Các phương pháp được kết hợp sử dụng trong nghiên cứu là điều tra, xây dựng thang đo, xử lý số liệu, xác định tương quan. Kết quả cho thấy: Ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao có 6 yếu tố: Chính sách thu hút đầu tư; Giá đất, tài chính đất đai; Quy hoạch sử dụng đất; Vị trí khu đất; Diện tích khu đất; Vai trò của già làng. Ảnh hưởng thuận ở mức độ cao có 12 yếu tố: chính sách giao đất, cho thuê đất; Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng; Kinh phí từ ngân sách Nhà nước; Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; Quy hoạch chung xây dựng đô thị; Chính trang đô thị; Hạ tầng giao thông; Vai trò của lãnh đạo địa phương; Vai trò truyền thông; Vai trò của tổ chức xã hội. Ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình có 4 yếu tố: Góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Quy hoạch ngành; Chính sách phát triển đô thị; Điện và cấp, thoát nước. Ảnh hưởng thuận ở mức độ rất thấp có yếu tố tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án. Trên cơ sở đó, một số giải pháp phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn nghiên cứu đã được đề xuất.

Từ khóa: Chính sách đất đai; yếu tố; cơ sở hạ tầng; phát triển đô thị; thành phố Pleiku.

### **Impacts of some Factors on Land Fund Development for Infrastructure Construction and Urban Development in Pleiku City, Gia Lai Province**

#### **ABSTRACT**

The land fund development plays a very important role in creating a clean land fund for projects on building technical and socio-economic infrastructure. This study is conducted to assess the current situation and determine the impact of some factors on the development of land funds for infrastructure construction and urban development in Pleiku city. The methods used in research are investigation, establishment of scales, data processing, determining correlations. The results indicate that the six factors have had a very high positive correlation with 6 factors included the investment attracting policies, land prices, land finance, land use planning, location of land, land area, and the role of village elders. The 12 factors positively correlated with land fund development included land allocation and land lease policies, policies on land recovery, site clearance compensation, resettlement, infrastructure construction policies, funds from the State budget, funds borrowed from credit institutions, master planning of social-economic development, master planning of urban development, urban embellishment, transportation infrastructure, the role of wards and communes' leaders, the role of communication and information, and the role of social organizations. Capital contribution by land-use rights, sectoral planning, urban development policies, electricity and water supply are 4 factors with a moderate positive correlation. Only factors involved in monitoring and managing the project implementation process have shown a low positive correlation. Based on the results, some solutions to enhance land fund development for infrastructure construction and urban development in Pleiku city have been proposed, which deal with mechanism and policy, finance and land price, planning and infrastructure construction, and enhancing the role of the community.

Keywords: Land policy; factors, infrastructure construction; urban development; Pleiku city.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thành phố Pleiku là đô thị loại I của tỉnh Gia Lai, với tốc độ đô thị hoá là 72,12%. Pleiku có vị trí chiến lược quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của Tây Nguyên (UBND thành phố Pleiku, 2017). Các dự án trọng điểm được đầu tư xây dựng ở thành phố Pleiku như: Khu phố mới Hoa Lư - Phù Đổng, Khu đô thị Cầu Sắt, Khu đô thị Phương Hoàng, nhà công vụ Quân Đoàn 3, Trung tâm Thương mại Hội Phú, mở rộng khu công nghiệp Trà Đa, cụm công nghiệp Diên Phú... cùng nhiều công trình hiện đại khác như: Quảng trường Đại Đoàn Kết, nâng cấp quốc lộ 14 đoạn qua thành phố Pleiku, nâng cấp mở rộng Sân bay Pleiku... (Trần Văn Khải & Trần Trọng Phương, 2020). Theo Trần Trọng Phương & cs. (2019), việc triển khai hàng loạt các dự án đã tác động lớn đến công tác quản lý sử dụng đất của thành phố, đặc biệt công tác phát triển quỹ đất đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo quỹ đất “sạch” cho xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị thành phố Pleiku hiệu quả, bền vững.

Tuy nhiên, để có quỹ đất sạch cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và đô thị của thành phố Pleiku thuận lợi hơn, mục tiêu nghiên cứu đề tài là đánh giá đúng thực trạng phát triển quỹ đất, xác định ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị để làm cơ sở đề xuất các giải pháp phát triển quỹ đất

hợp lý, hiệu quả nguồn tài nguyên đất của thành phố trong thời gian tới.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

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

Thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; hiện trạng sử dụng đất; cơ sở hạ tầng; đô thị của Pleiku từ các nguồn tài liệu của UBND thành phố Pleiku, các sở, ngành và tỉnh Gia Lai.

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

#### 2.2.1. Xác định số lượng hộ gia đình, cá nhân cần điều tra, phỏng vấn

Sử dụng phiếu điều tra in sẵn để phỏng vấn hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị của thành phố Pleiku từ năm 2010-2017, nhóm nghiên cứu áp dụng phương pháp tính mẫu điều tra theo công thức (Yamane, 1967):

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

Trong đó: n là số phiếu cần điều tra; N là tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi; e là sai số cho phép (5-15%).

Giai đoạn 2010-2017, Pleiku có 2.565 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị (UBND thành phố Pleiku, 2017). Với sai số cho phép 5%, số phiếu cần điều tra được xác định là 350 phiếu.

**Bảng 1. Tổng hợp số lượng phỏng vấn cán bộ**

Cán bộ	Số lượng phỏng vấn (người)
Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai	5
Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai	2
UBND thành phố Pleiku	1
Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku	4
Phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku	3
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku	4
Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku	2
Lãnh đạo và cán bộ địa chính các phường, xã	9
Tổng	30

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

### **2.2.2. Xác định số lượng doanh nghiệp, cán bộ liên quan đến phát triển quỹ đất, quy hoạch cần điều tra, phỏng vấn**

Phỏng vấn 30 doanh nghiệp được giao đất, thuê đất (thực hiện các dự án có diện tích đất trên 10ha; số vốn đầu tư xây dựng trên 50 tỷ đồng).

Phỏng vấn 30 cán bộ để đánh giá ảnh hưởng của công tác phát triển quỹ đất tới xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị của thành phố Pleiku (Bảng 1).

## **2.3. Xử lý, phân tích và tổng hợp số liệu**

### **2.3.1. Xây dựng thang đo**

Thang đo Likert được sử dụng để đánh giá các nhóm yếu tố tác động đến phát triển quỹ đất theo 5 mức: rất cao, cao, trung bình, thấp, rất thấp. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân của số lượng người trả lời theo từng mức độ áp dụng và hệ số của từng mức độ, trong đó mức độ rất thấp được gán hệ số 1; rất cao được gán hệ số 5. (Likert R., 1932)

### **2.3.2. Xác định mối tương quan**

Tương quan giữa các yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku được xác định bằng Spearman Rank Correlation Coefficient trong SPSS 22.0 với mức ý nghĩa 0,05. Mức độ quan hệ được đánh giá thông qua bảng phân cấp thể hiện theo kết quả nghiên cứu (Hair & cs., 2006; Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

## **2.4. Phương pháp so sánh**

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu tiến hành so sánh, đánh giá hiệu quả công tác phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị của Pleiku giai đoạn 2010-2017.

## **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

### **3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của thành phố Pleiku**

Thành phố Pleiku là trung tâm chính trị,

văn hoá và kinh tế - xã hội của tỉnh Gia Lai, có địa giới hành chính: Phía Bắc giáp huyện Chư Păh; Phía Đông giáp huyện Đăk Đoa; Phía Nam giáp huyện Chư Prông; Phía Tây giáp huyện Ia Grai.

Giai đoạn 2010-2017, Pleiku có tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) trung bình đạt 12%. Trong đó dịch vụ tăng 12,8%, công nghiệp - xây dựng tăng 18,92%, nông - lâm nghiệp tăng 4,65%, thu nhập bình quân đầu người đạt 52 triệu đồng, tỷ trọng ngành thương mại dịch vụ chiếm 53,53%, công nghiệp - xây dựng chiếm 41,8%, nông nghiệp chiếm 4,67%, các lĩnh vực văn hóa - xã hội được đảm bảo, tình hình an ninh - chính trị trên địa bàn thành phố được giữ vững, ổn định (UBND thành phố Pleiku, 2018).

### **3.2. Hiện trạng và biến động sử dụng đất của thành phố Pleiku**

#### **3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 của thành phố Pleiku**

Tổng diện tích tự nhiên của Pleiku năm 2017 là 26.076,86ha, gồm 03 nhóm đất chính như sau: Nhóm đất nông nghiệp là 18.879,62ha, chiếm 72,40% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất phi nông nghiệp là 6.861,88ha, chiếm 26,31% tổng diện tích tự nhiên; Nhóm đất chưa sử dụng là 335,36ha, chiếm 1,29% tổng diện tích tự nhiên (UBND thành phố Pleiku, 2018).

#### **3.2.2. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2010-2017 của thành phố Pleiku**

*Nhóm đất nông nghiệp:* Năm 2017 tăng 1.068,72ha so với năm 2010, cụ thể đất trồng lúa tăng 10,40 ha, đất trồng cây hàng năm khác tăng 541,18ha, đất cây lâu năm tăng 1.498,94ha...

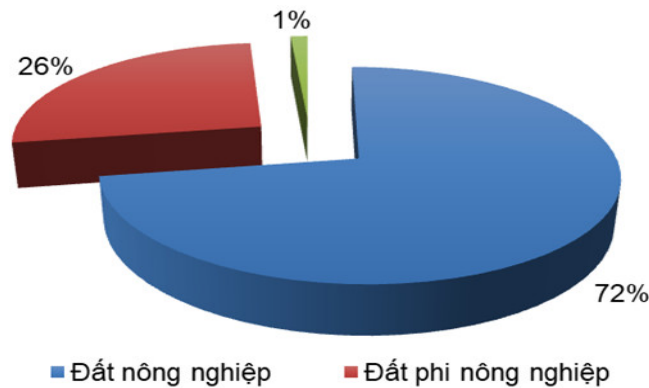
*Nhóm đất phi nông nghiệp:* Năm 2017, diện tích đất ở tại nông thôn tăng 35,30ha; đất ở tại đô thị tăng 270,25ha; đất phát triển hạ tầng, giao thông, đất thương mại dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp đều tăng; đất cơ sở tôn giáo tăng 6,92ha...

*Đất chưa sử dụng:* Năm 2017 giảm 964,39ha so với năm 2010.

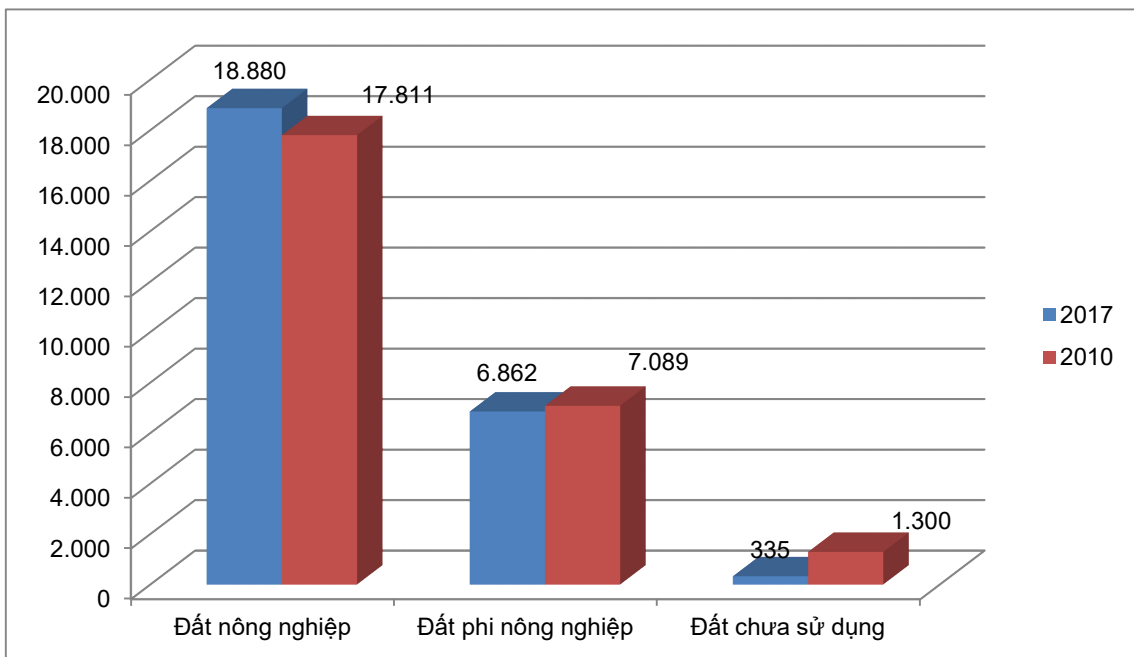
### 3.3. Đánh giá ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất đến xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị của thành phố Pleiku

Từ cơ sở khoa học, tài liệu tổng quan, nghiên cứu thực tiễn, đặc trưng địa hình, kinh tế - xã hội của Pleiku và tham khảo cán bộ quản lý, người trực tiếp làm công tác phát triển quỹ đất ở Pleiku cho thấy có 5 nhóm yếu tố có tác động lớn nhất, bao gồm: Nhóm yếu tố chính sách (Chính sách thu hút đầu tư; Chính sách giao đất, cho thuê đất; Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng; Chính sách phát triển đô thị);

Nhóm yếu tố tài chính, giá đất (Giá đất, tài chính đất đai; Kinh phí từ ngân sách nhà nước; Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng; Góp vốn bằng quyền sử dụng đất); Nhóm yếu tố quy hoạch (Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội; Quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch chung xây dựng đô thị; Quy hoạch ngành); Nhóm yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng (Vị trí khu đất; Diện tích khu đất; Cảnh trạng đô thị; Hạ tầng giao thông); Nhóm yếu tố vai trò của cộng đồng (Vai trò của lãnh đạo địa phương; Vai trò của già làng; Vai trò truyền thông, thông tin; Vai trò của tổ chức xã hội; Tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án).



Hình 1. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất 2017 của thành phố Pleiku



Hình 2. Biến động sử dụng đất của thành phố Pleiku giai đoạn 2010-2017

### 3.3.1. Đánh giá của người dân đến phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku

#### a. Nhóm yếu tố chính sách

*Yếu tố chính sách thu hút đầu tư* có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,846$ ;  $P < 0,01$ ); Định giá đất ( $r_s = 0,792$ ;  $P < 0,01$ ). Thực tiễn tại Pleiku cho thấy, đối với những dự án hạ tầng, đô thị, chính quyền làm tốt về cơ chế, chính sách thu hút đầu tư cụ thể với từng dự án thì doanh nghiệp sẽ yên tâm đầu tư vào thành phố sẽ nhiều, cùng với đó là công tác phát triển quỹ đất sẽ được đẩy mạnh thực hiện.

*Yếu tố chính sách giao đất, cho thuê đất* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,659$ ;  $P < 0,01$ ). Thu hồi đất (THĐ), giải phóng mặt bằng (GPMB), giao và quản lý việc thực hiện quyền sử dụng đất (QSDĐ) ( $r_s = 0,515$ ;  $P < 0,01$ ). Tại Pleiku, theo quy định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt. Vì vậy, việc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quan tâm, điều chỉnh kịp thời và tính khả thi cao.

*Yếu tố chính sách thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (VBPL) ( $r_s = 0,524$ ;  $P < 0,01$ ); Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,573$ ;  $P < 0,01$ ); Định giá đất ( $r_s = 0,559$ ;  $P < 0,01$ ). Chính sách bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư được áp dụng cho các đối tượng cụ thể như thực hiện các khu quy hoạch phục vụ tái định cư, đường giao thông...

*Yếu tố chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,526$ ;  $P < 0,01$ ); Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,655$ ;  $P < 0,01$ ). Tuy nhiên THĐ, GPMT, giao và quản lý thực hiện QSDĐ thì được đánh giá ở mức thấp, do một bộ phận người dân ở Pleiku vẫn chưa thực sự quan tâm đến QSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

*Yếu tố chính sách phát triển đô thị* có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,300$ ;  $P < 0,01$ ); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ ( $r_s = 0,353$ ;  $P < 0,01$ ). Thực tế về quy hoạch đều có các yêu cầu về phát triển đô thị, tuy nhiên chưa cụ thể thành các quy định cho từng dự án. Vì thế, chính sách phát triển đô thị nếu không bố trí được cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới và phương án tổ chức quy hoạch không gian trên bản đồ thì tính khả thi chưa cao.

#### b. Nhóm yếu tố tài chính, giá đất

*Yếu tố giá đất, tài chính đất đai* có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,821$ ;  $P < 0,01$ ); Định giá đất ( $r_s = 0,765$ ;  $P < 0,01$ ). Giá đất là biểu hiện của giá trị của đất đai. Vì vậy, yếu tố giá đất, tài chính đất đai ảnh hưởng rất lớn đối với xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

**Bảng 2. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku**

Yếu tố chính sách	Hệ số tương quan $r_s$ (Spearman Rank Correlation Coefficient)				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý quy hoạch	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất
Chính sách thu hút đầu tư	0,629**	0,846**	0,702**	0,792**	0,783**
Chính sách giao đất, cho thuê đất	0,478**	0,659**	0,515**	0,623**	0,615**
Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	0,524**	0,573**	0,450**	0,559**	0,531**
Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng	0,526**	0,655**	0,503**	0,605**	0,555**
Chính sách phát triển đô thị	0,300**	0,432**	0,353**	0,362**	0,411**

Ghi chú: THĐ: Thu hồi đất; GPMB: Giải phóng mặt bằng; QSDĐ: Quyền sử dụng đất; \*\*  $P < 0,01$ ;  $n = 350$ .

**Bảng 3. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính, giá đất đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku**

Yếu tố tài chính	Hệ số tương quan $r_s$ (Spearman Rank Correlation Coefficient)				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý quy hoạch	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất
Giá đất, tài chính đất đai	0,602**	0,821**	0,683**	0,765**	0,760**
Kinh phí từ ngân sách Nhà nước	0,508**	0,737**	0,633**	0,685**	0,650**
Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng	0,501**	0,630**	0,511**	0,581**	0,625**
Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	0,418**	0,581**	0,425**	0,532**	0,527**

Ghi chú: THĐ: Thu hồi đất; GPMB: Giải phóng mặt bằng; QSDĐ: Quyền sử dụng đất; \*\*  $P < 0,01$ ;  $n = 350$ .

*Yếu tố kinh phí từ ngân sách Nhà nước* có mối quan hệ thuận ở mức độ thuận ở mức cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,508$ ;  $P < 0,01$ ). Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,737$ ;  $P < 0,01$ ). Việc phân cấp chi ngân sách còn có tính chất phân vốn ở các địa phương có quy mô, dự án khác nhau dẫn tới hiệu quả chi ngân sách chưa hiệu quả và cũng là một trong những nguyên nhân làm tiến độ thực hiện các dự án bị ảnh hưởng.

*Yếu tố kinh phí vay từ tổ chức tín dụng* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,501$ ;  $P < 0,01$ ); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ ( $r_s = 0,511$ ;  $P < 0,01$ ). Đối với Pleiku hình thức vay từ các tổ chức tín dụng cho các dự án hạ tầng, đô thị chưa nhiều. Thời gian tới, thành phố cần quan tâm hơn về hình thức này để thúc đẩy phát triển xây dựng cơ sở hạ tầng và đô thị.

*Yếu tố góp vốn bằng quyền sử dụng đất* có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,418$ ;  $P < 0,01$ ). Hình thức góp vốn bằng QSDĐ là một hình thức có nhiều ưu điểm nhưng không phải lúc nào cũng có thể thực hiện được vì đặc thù của từng dự án cũng như đảm bảo mối quan hệ hài hoà lợi ích giữa chủ đầu tư và người góp vốn bằng giá trị QSDĐ.

### c. Nhóm yếu tố quy hoạch

*Yếu tố quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,521$ ;  $P < 0,01$ ); Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,696$ ;  $P < 0,01$ ). Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

tác động trực tiếp đến quy hoạch sử dụng đất nên có thể nói đây là yếu tố quan trọng và tác động lớn đến việc phát triển quỹ đất.

*Yếu tố quy hoạch sử dụng đất* có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,768$ ;  $P < 0,01$ ); Khai thác có hiệu quả quỹ đất ( $r_s = 0,752$ ;  $P < 0,01$ ). Thực tế tại Pleiku cho thấy, quy hoạch sử dụng đất có vai trò rất quan trọng, nó là trung tâm quy hoạch của mọi quy hoạch, để phân bổ quỹ đất, căn cứ pháp lý để triển khai dự án. Vì vậy, công tác lập quy hoạch sử dụng đất là rất quan trọng để phát triển quỹ đất.

*Yếu tố quy hoạch xây dựng đô thị* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,611$ ;  $P < 0,01$ ); Khai thác có hiệu quả quỹ đất ( $r_s = 0,549$ ;  $P < 0,01$ ). Quy hoạch xây dựng đô thị định hướng tổ chức không gian vùng, đô thị, nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị cho người dân tại thành phố Pleiku.

*Yếu tố quy hoạch ngành (giao thông, thương mại dịch vụ...)* có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình đối với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,293$ ;  $P < 0,01$ ); Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,381$ ;  $P < 0,01$ ). Thực tế cho thấy, quy hoạch ngành phải dựa trên quy hoạch sử dụng đất. Vì thế, yếu tố quy hoạch ngành cần phải được xem xét trước khi đưa ra thực hiện nhằm đem lại hiệu quả cao nhất về kinh tế - xã hội của địa phương.

### d. Nhóm yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng

*Yếu tố vị trí khu đất* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

VBPL ( $r_s = 0,632$ ;  $P < 0,01$ ); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ ( $r_s = 0,657$ ;  $P < 0,01$ ). Thực tế vị trí khu đất là yếu tố quan tâm hàng đầu của người sử dụng đất, đóng vai trò quan trọng với đặc trưng địa hình của thành phố Pleiku (có địa hình cao nguyên lượn sóng, cốt độ cao công trình của các dự án khác nhau).

*Yếu tố diện tích khu đất:* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,558$ ;  $P < 0,01$ ); Khai thác có hiệu quả quỹ đất ( $r_s = 0,674$ ;  $P < 0,01$ ). Diện tích khu đất quyết định giá trị và khả năng sử dụng đất; với lập và quản lý quy hoạch thì diện tích khu đất cũng được chú trọng để phù hợp với đặc trưng địa hình của thành phố Pleiku.

*Yếu tố chỉnh trang đô thị* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,627$ ;  $P < 0,01$ ); THĐ, GPMB, giao và quản

lý việc thực hiện QSDĐ ( $r_s = 0,595$ ;  $P < 0,01$ ). Chỉnh trang và phát triển đô thị góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống nhân dân nhằm hướng đến mục tiêu xây dựng Pleiku có chất lượng sống tốt, văn minh, hiện đại.

*Yếu tố hạ tầng giao thông* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,649$ ;  $P < 0,01$ ). Tuy nhiên, việc phát triển cơ sở hạ tầng giao thông đô thị tại thành phố trong giai đoạn vừa qua vẫn chưa được đầu tư trọng tâm, phát triển đúng với tiềm năng sẵn có của đô thị loại I.

*Yếu tố điện và cấp, thoát nước* có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,363$ ;  $P < 0,01$ ). Giai đoạn vừa qua, việc cung cấp nước sạch sinh hoạt cho người dân thành phố Pleiku vẫn chưa được đảm bảo thường xuyên vì hạ tầng cung cấp nước của thành phố Pleiku chưa đồng bộ.

**Bảng 4. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku**

Yếu tố quy hoạch	Hệ số tương quan $r_s$ (Spearman Rank Correlation Coefficient)				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý quy hoạch	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất
Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội	0,521**	0,696**	0,539**	0,671**	0,649**
Quy hoạch sử dụng đất	0,542**	0,768**	0,575**	0,651**	0,752**
Quy hoạch chung xây dựng đô thị	0,428**	0,611**	0,516**	0,599**	0,549**
Quy hoạch ngành (Giao thông, thương mại dịch vụ...)	0,293**	0,381**	0,269**	0,349**	0,341**

Ghi chú: THĐ: Thu hồi đất; GPMB: Giải phóng mặt bằng; QSDĐ: Quyền sử dụng đất; \*\*  $P < 0,01$ ;  $n = 350$ .

**Bảng 5. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku**

Yếu tố cơ sở hạ tầng	Hệ số tương quan $r_s$ (Spearman Rank Correlation Coefficient)				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý quy hoạch	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất
Vị trí khu đất	0,632**	0,773**	0,657**	0,753**	0,739**
Diện tích khu đất	0,558**	0,800**	0,628**	0,788**	0,674**
Chỉnh trang đô thị	0,466**	0,627**	0,595**	0,611**	0,536**
Hạ tầng giao thông	0,411**	0,649**	0,476**	0,624**	0,513**
Điện và cấp, thoát nước	0,363**	0,474**	0,438**	0,434**	0,473**

Ghi chú: THĐ: Thu hồi đất; GPMB: Giải phóng mặt bằng; QSDĐ: Quyền sử dụng đất; \*\*  $P < 0,01$ ;  $n = 350$ .

*e. Nhóm yếu tố vai trò của cộng đồng*

*Yếu tố vai trò lãnh đạo địa phương (phường, xã)* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,717$ ;  $P < 0,01$ ); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất ( $r_s = 0,677$ ;  $P < 0,01$ ). Đối với công tác lập và quản lý quy hoạch, vai trò của lãnh đạo địa phương là rất lớn trong việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, công bố, triển khai và giám sát thực thi quy hoạch.

*Yếu tố vai trò của già làng* có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Lập và quản lý quy hoạch ( $r_s = 0,814$ ;  $P < 0,01$ ); Định giá đất ( $r_s = 0,762$ ;  $P < 0,01$ ); Pleiku là nơi có nhiều dân tộc anh em cùng sinh sống. Với những việc làm cụ thể, thiết thực các già làng đã giúp cho cấp ủy, chính quyền địa phương hiểu rõ hơn nguyện vọng, kiến nghị chính đáng của người dân trong các vấn đề thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị của thành phố Pleiku.

*Yếu tố vai trò truyền thông, thông tin* có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,500$ ;  $P < 0,01$ ); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ ( $r_s = 0,522$ ;  $P < 0,01$ ). Tuy nhiên, truyền thông cũng còn hạn chế như chưa duy trì tuyên truyền một cách thường xuyên vì còn phụ thuộc nhiều vào phương tiện và công cụ chuyển tải.

*Yếu tố vai trò của tổ chức xã hội* có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,355$ ;  $P < 0,01$ ).

Nhìn chung, ở Pleiku đã làm tốt vai trò tập hợp ý kiến nhân dân đóng góp cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị.

*Yếu tố vai trò tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án* có mối quan hệ thuận ở mức độ thấp với ban hành và tổ chức thực hiện các VBPL ( $r_s = 0,152$ ;  $P < 0,01$ ). Ở Pleiku cho thấy, sự tham gia của người dân vẫn còn mang tính hình thức. Vì vậy, vai trò tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án có mối quan hệ thấp với phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị.

**3.3.2. Đánh giá của cán bộ và tổ chức đến công tác phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku**

Nhóm yếu tố chính sách: Yếu tố chính sách thu hút đầu tư được cán bộ (4,23) và các tổ chức (4,20) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku.

Nhóm yếu tố tài chính: Yếu tố giá đất, tài chính đất đai được cán bộ (4,23) và các tổ chức (4,20) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku.

Nhóm yếu tố quy hoạch: Yếu tố quy hoạch sử dụng đất được các tổ chức (4,33) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở Pleiku.

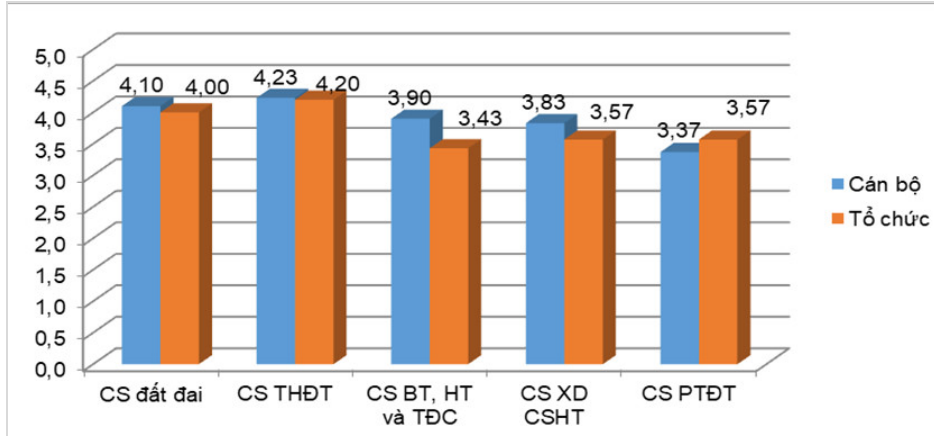
**Bảng 6. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố vai trò của cộng đồng đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku**

Vai trò cộng đồng	Hệ số tương quan $r_s$ (Spearman Rank Correlation Coefficient)				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý quy hoạch	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất
Vai trò của lãnh đạo địa phương (phường, xã)	0,557**	0,717**	0,614**	0,702**	0,677**
Vai trò của già làng	0,599**	0,814**	0,682**	0,762**	0,753**
Vai trò truyền thông, thông tin	0,500**	0,649**	0,522**	0,634**	0,578**
Vai trò của tổ chức xã hội	0,355**	0,607**	0,486**	0,549**	0,501**
Tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án	0,152**	0,267**	0,296**	0,221**	0,179**

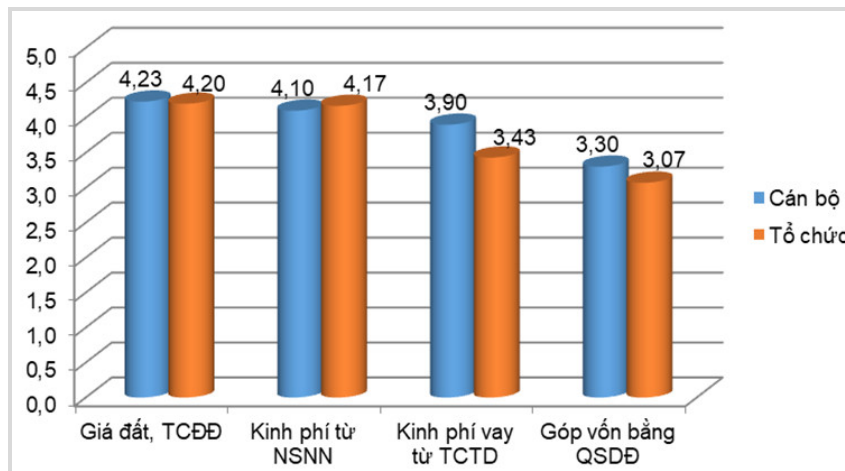
Ghi chú: THĐ: Thu hồi đất; GPMB: Giải phóng mặt bằng; QSDĐ: Quyền sử dụng đất; \*\*  $P < 0,01$ ;  $n = 350$ .



Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai



Hình 3. Đánh giá của cán bộ, tổ chức về nhóm yếu tố chính sách



Hình 4. Đánh giá của cán bộ, tổ chức về nhóm yếu tố tài chính

Nhóm yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng: Vị trí khu đất được các tổ chức (4,23) và cán bộ (4,27) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị.

Nhóm yếu tố vai trò của cộng đồng: Vai trò già làng được các tổ chức (4,20) và các cán bộ (4,27) đánh giá ở mức độ rất cao đối với ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku.

### 3.3.3. Đánh giá chung các yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku

Kết quả nghiên cứu đã xác định được 6 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao: Chính sách thu hút đầu tư; Giá đất, tài chính đất đai;

Quy hoạch sử dụng đất; Vị trí khu đất; Diện tích khu đất; Vai trò của già làng.

Ảnh hưởng thuận ở mức độ cao có 12 yếu tố là chính sách giao đất, cho thuê đất; Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng; Kinh phí từ ngân sách nhà nước; Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng; Quy hoạch tổng thể PTKTXH; Quy hoạch chung xây dựng đô thị; Cảnh quan đô thị; Hạ tầng giao thông; Vai trò của lãnh đạo địa phương (phường, xã); Vai trò truyền thông, thông tin; Vai trò của tổ chức xã hội.

Các yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình có 4 yếu tố là góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Quy hoạch ngành (Giao thông, thương mại dịch vụ...); Chính sách phát triển đô thị; Điện và cấp, thoát nước.

Ảnh hưởng thuận ở mức độ rất thấp là yếu tố tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án.

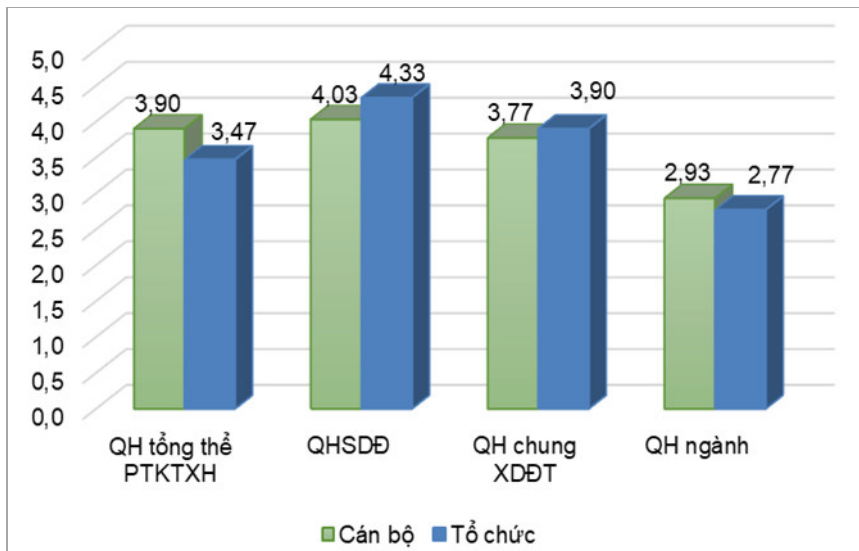
### 3.4. Đề xuất ải pháp cho công tác phát triển quỹ đất tại thành phố Pleiku

#### 3.4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách

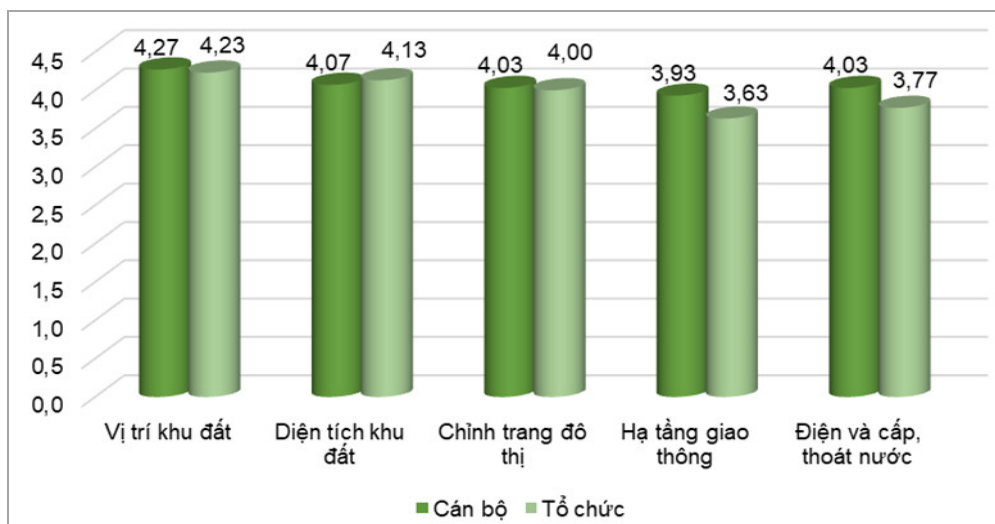
Yếu tố chính sách phát triển đô thị có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình. Vì vậy, thành phố Pleiku cần phải ưu tiên phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị trước khi thúc đẩy đầu tư vào các dự án phát triển kinh tế xã hội khác.

#### 3.4.2. Giải pháp về tài chính, giá đất

Yếu tố góp vốn bằng quyền sử dụng đất có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình. Vì vậy, Pleiku cần có chính sách đưa hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào thực tế để phát huy được hiệu quả cao nhất. Từ đó, tạo cơ chế hài hòa về lợi ích giữa Nhà nước, chủ đầu tư, doanh nghiệp và người sử dụng đất khi tham gia góp vốn bằng giá trị QSDĐ. Ngoài ra, thành phố cần nghiên cứu xã hội hóa công tác định giá với sự tham gia của các tổ chức định giá độc lập, đảm bảo tính thuyết phục đối với người sử dụng đất và nhà đầu tư.

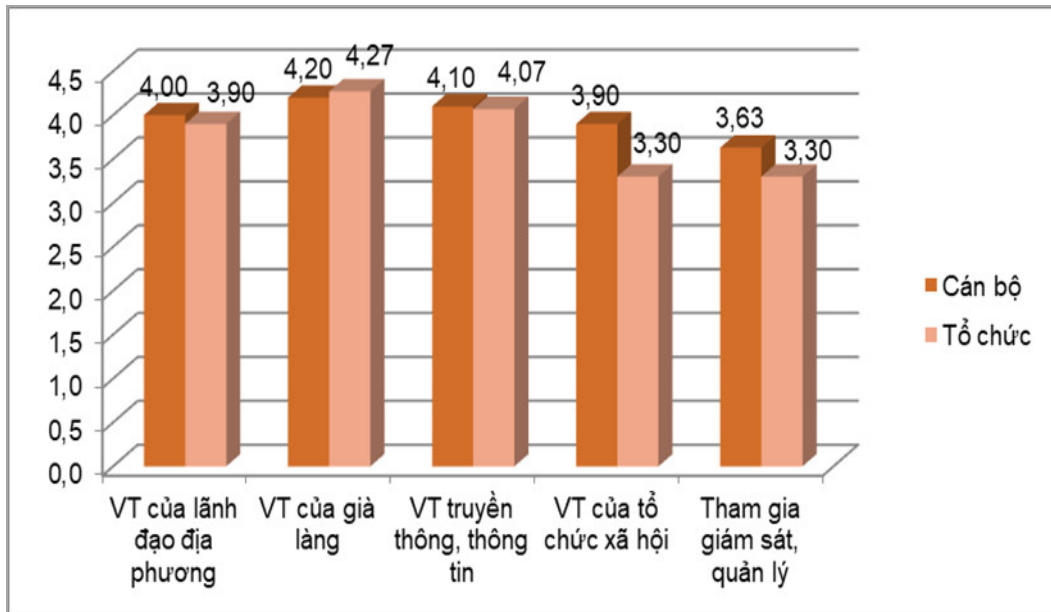


Hình 5. Đánh giá của cán bộ, tổ chức về nhóm yếu tố quy hoạch



Hình 6. Đánh giá của cán bộ, tổ chức về nhóm yếu tố tự nhiên và cơ sở hạ tầng

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai



Hình 7. Đánh giá của cán bộ, tổ chức về nhóm yếu tố vai trò cộng đồng

### 3.4.3. Giải pháp về quy hoạch và phát triển cơ sở hạ tầng

Yếu tố quy hoạch ngành (giao thông, thương mại dịch vụ...), yếu tố điện và cấp, thoát nước có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình. Vì vậy, cần đẩy mạnh thực hiện xã hội hoá đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, mở rộng các phương thức đầu tư như thu hút các nguồn vốn hình thức xã hội hoá; đổi đất lấy hạ tầng áp dụng cho các tuyến đi qua đô thị; mở rộng áp dụng mô hình “Quỹ đầu tư phát triển đô thị”. Để tạo được các nguồn vốn và đa dạng đóng góp cho sự phát triển của thành phố Pleiku trong thời gian tới.

### 3.4.4. Giải pháp về nâng cao vai trò cộng đồng

Yếu tố tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án có mối quan hệ thuận ở mức độ thấp. Vì vậy, UBND thành phố Pleiku tiếp tục có giải pháp nâng cao vai trò cộng đồng được thực hiện theo hình thức cùng đóng góp cơ sở vật chất giữa người dân và dự án đã và đang được triển khai như xây dựng sân thể thao, giao thông trong khu dân cư... Các hoạt động có sự tham gia của người dân cùng chính quyền địa phương trong việc tham gia, giám sát dự án. Đồng thời kết hợp huy động người dân tham gia

cùng địa phương đóng góp ngân sách để xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu.

## 4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu 5 nhóm yếu tố với 23 yếu tố tác động đến phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị cho thấy:

- Ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao: Có 6 yếu tố là chính sách thu hút đầu tư; Giá đất, tài chính đất đai; Quy hoạch sử dụng đất; Vị trí khu đất; Diện tích khu đất; Vai trò của già làng.

- Ảnh hưởng thuận ở mức độ cao: Có 12 yếu tố là chính sách giao đất, cho thuê đất; Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng; Kinh phí từ ngân sách Nhà nước; Kinh phí vay từ tổ chức tín dụng; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội; Quy hoạch chung xây dựng đô thị; Chính trang đô thị; Hạ tầng giao thông; Vai trò của lãnh đạo địa phương (phường, xã); Vai trò truyền thông, thông tin; Vai trò của tổ chức xã hội.

- Ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình: Có 4 yếu tố là góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Quy hoạch ngành (Giao thông, thương mại dịch

vụ...); Chính sách phát triển đô thị; Điện và cấp, thoát nước; Góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Ảnh hưởng thuận ở mức độ rất thấp: yếu tố tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án.

Để nâng cao hiệu quả trong việc phát triển quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Giải pháp về cơ chế, chính sách; giải pháp về tài chính, giá đất; giải pháp về quy hoạch và phát triển cơ sở hạ tầng; Giải pháp về nâng cao vai trò cộng đồng.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu trong nghiên cứu với SPSS. Nhà xuất bản Hồng Đức.
- Hair J.F., Black W.C., Babin B.J., Anderson R.E. & Tatham R.L. (2006). Multivariate data analysis (6<sup>th</sup> ed.). Pearson Prentice Hall.
- Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes, Archives of Psychology. New York University, USA. 140(55).
- Trần Trọng Phương, Trần Văn Khải, Nguyễn Đình Trung, Nguyễn Thị Thu Hiền & Phan Văn Khuê (2019). Đánh giá công tác phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. 1: 154-162.
- Trần Văn Khải & Trần Trọng Phương (2020). Đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. 1: 135-143.
- UBND thành phố Pleiku (2017). Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai, tài nguyên môi trường thành phố Pleiku các năm từ 2010-2017.
- UBND thành phố Pleiku (2018). Báo cáo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Pleiku.
- Yamane T. (1967). Statistics: An Introductory Analysis. 2nd Edition, New York: Harper and Row.