

## ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Vũ Thị Kim Hào\*, Nguyễn Lê Duy, Nguyễn Thu Thùy  
*Trường Đại học Nông Lâm - ĐH Thái Nguyên*

### TÓM TẮT

Công tác quản lý đất đai thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bước đầu đã có nhiều chuyển biến tích cực, tuy nhiên vẫn còn nhiều bất cập. Qua việc thu thập số liệu thứ cấp; chọn điểm nghiên cứu, chọn đối tượng điều tra sơ cấp và mẫu điều tra; tổng hợp và xử lý số liệu, nghiên cứu đã đánh giá được hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần cho sự phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Phổ Yên. Kết quả bước đầu cho thấy địa phương đã chú trọng quy hoạch giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng đất phi nông nghiệp, nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển thị xã theo hướng đô thị, tuy nhiên xây dựng quy hoạch còn nhiều tồn tại chưa khả thi. Về mức độ tác động cho thấy ở 3 vùng nghiên cứu khác nhau là khác nhau. Trên cơ sở đó thấy rằng công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đều có tác động đến cả 6 mặt của phát triển kinh tế xã hội. Tác động mạnh mẽ nhất đến thị trường bất động sản, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng và thu hút vốn đầu tư cho địa phương. Cần tiếp tục đánh giá công tác quản lý đất đai còn lại để có những kết luận tổng thể áp dụng cho các địa phương khác có điều kiện tương tự.

**Từ khóa:** *Hiệu quả; quy hoạch; kế hoạch sử dụng đất; thị xã Phổ Yên; điều tra sơ cấp.*

*Ngày nhận bài: 25/02/2020; Ngày hoàn thiện: 18/5/2020; Ngày đăng: 25/5/2020*

## EVALUATION OF THE EFFICIENCY OF PLANNING AND USE PLANNING ON THE AREA OF PHO YEN TOWN, THAI NGUYEN PROVINCE

Vu Thi Kim Hao\*, Nguyen Le Duy, Nguyen Thu Thuy  
*TNU - University of Agriculture and Forestry*

### ABSTRACT

Land management in Pho Yen town, Thai Nguyen province initially had many positive changes, but there were still many shortcomings. By the collection of secondary data, the selection of research sites, the selection of primary survey subjects and the sample, summarizing and processing data, this study aimed to evaluate the effectiveness of land use planning to contribute to the socio-economic development of Pho Yen town. The results showed that the locality has paid attention to the planning of reducing agricultural land area and increasing non-agricultural land aims to ensure local development goals towards urbanization. However, the planning options are not feasible with actual local conditions. In 3 different study areas, the impact level is different. On that basis, it is pointed out that the planning and land use planning have an impact on all 6 aspects of socio-economic development, including the most powerful impact on the real estate market, the level of development infrastructure and attract investment capital for localities. It is necessary to continue evaluating the remaining land management work to make general conclusions applicable to other localities with similar conditions.

**Keywords:** *Efficiency; planning; land use plan; Pho Yen town; primary survey.*

*Received: 25/02/2020; Revised: 18/5/2020; Published: 25/5/2020*

\* Corresponding author. Email: vuthikimhao@tua.edu.vn

## 1. Đặt vấn đề

Quy hoạch sử dụng đất là hoạt động kinh tế-kỹ thuật, đồng thời là hoạt động quản lý có ý nghĩa kinh tế, chính trị, thể hiện ý chí của nhà nước về phát triển trong tương lai [1].

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tạo hành lang pháp lý quan trọng trong việc thực hiện các công tác quản lý đất đai khác. Cho đến nay, đã có khá nhiều các nghiên cứu đề cập đến vấn đề công tác quản lý đất đai cũng như công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Dù tiếp cận dưới góc độ hay khía cạnh nào, thì phần lớn các nghiên cứu đều thống nhất một số nhận định “đất đai được coi là yếu tố có giá trị kinh tế và có ý nghĩa chính trị đối với các thực thể xã hội và Nhà nước” [2].

Thị xã Phổ Yên được thành lập trên cơ sở sự phát triển kinh tế xã hội của huyện Phổ Yên. Trước thực trạng phát triển và yêu cầu quản lý đất đai, cần nghiên cứu hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên để phát huy các tiềm năng trong công tác quản lý đất đai giúp cho thị xã phát triển đạt điều kiện lên thành phố trong tương lai.

## 2. Phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Thu thập các văn bản có liên quan tới quy hoạch, sử dụng đất, báo cáo kinh tế xã hội giai đoạn 2010 - 2020.

### 2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu, chọn đối tượng điều tra sơ cấp và mẫu điều tra

- Vùng 1 (V1) (Vùng trung tâm): Thị trấn Ba Hàng, phường Bãi Bông, phường Đồng Tiến.

- Vùng 2 (V2) (Vùng cận trung tâm): Xã Hồng Tiến, Trung Thành, Thuận Thành và xã Tân Hương.

- Vùng 3 (V3) (Vùng ngoại ô): Xã Đông Cao, Tiên Phong và Tân Phú.

Tổng số phiếu cả 3 vùng: 30 cán bộ và 270 người dân, mỗi vùng 10 cán bộ và 90 người dân.

### 2.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu

- Thang đo sử dụng để đánh giá tác động của quản lý đất đai đến sự phát triển kinh tế xã hội theo 5 mức độ: Rất quan tâm/ Rất tốt/ Rất lớn/ Rất cao: 5; Quan tâm/ Tốt/ Lớn/ Cao: 4; Trung bình/ Bình thường: 3; Ít quan tâm/ kém/ nhỏ/ thấp: 2; Rất ít quan tâm/ Rất kém/ Rất nhỏ/ Rất thấp: 1.

- Kết quả được tính bằng tỷ lệ số phiếu đánh giá trên tổng số phiếu của từng vùng.

## 3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

### 3.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Bản quy hoạch sử dụng đất của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2010-2020 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt cho thấy địa phương đã chú trọng quy hoạch giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng đất phi nông nghiệp, nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển thị xã theo hướng đô thị. Số liệu chi tiết được thể hiện ở bảng 1.

**Bảng 1. Quy hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2010-2020**

| TT                 | Mục đích sử dụng            | Mã  | Diện tích<br>2010 (ha) | Đến năm 2015      |              | Đến năm 2020     |              |
|--------------------|-----------------------------|-----|------------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
|                    |                             |     |                        | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) | Diện<br>tích(ha) | Tỷ lệ<br>(%) |
| Tổng diện tích đất |                             |     | 25.886,90              | 25.886,90         | 100          | 25.886,90        | 100          |
| 1                  | Đất nông nghiệp             | NNP | 19.959,34              | 18.438,83         | 71,23        | 17.000,20        | 65,67        |
| 1.1                | Đất sản xuất nông nghiệp    | SXN | 11.205,44              | 10.003,55         | 38,64        | 8.947,08         | 34,56        |
| 1.1.1              | Đất trồng cây hàng năm      | CHN | 6.892,93               | 6.079,93          | 23,49        | 5.600,00         | 21,63        |
| 1.1.2              | Đất trồng cây lâu năm       | CLN | 4.312,51               | 3.923,62          | 15,16        | 3.347,08         | 12,93        |
| 1.2                | Đất lâm nghiệp              | LNP | 6.961,67               | 6.796,00          | 26,25        | 6.528,24         | 25,22        |
| 1.2.1              | Đất rừng sản xuất           | RSX | 4.282,33               | 4.162,31          | 16,08        | 4.028,24         | 15,56        |
| 1.2.2              | Đất rừng phòng hộ           | RPH | 2.679,34               | 2.633,69          | 10,17        | 2.500,00         | 9,66         |
| 1.3                | Đất nuôi trồng thủy sản     | NTS | 284,9                  | 286,56            | 1,11         | 295,09           | 1,14         |
| 1.5                | Đất nông nghiệp khác        | NKH | 1.507,33               | 1.352,72          | 5,23         | 1.229,79         | 4,75         |
| 2                  | Đất phi nông nghiệp         | PNN | 5.827,80               | 7.399,48          | 28,58        | 8.855,49         | 34,21        |
| 2.1                | Đất ở                       | OCT | 1.129,81               | 1.256,15          | 4,85         | 1.430,85         | 5,53         |
| 2.1.1              | Đất ở tại nông thôn         | ONT | 1.037,98               | 1.050,77          | 4,06         | 1.226,70         | 4,74         |
| 2.1.2              | Đất ở tại đô thị            | ODT | 91,83                  | 205,38            | 0,79         | 204,15           | 0,79         |
| 2.2                | Đất chuyên dùng             | CDG | 2.228,87               | 2.769,75          | 10,7         | 4.387,48         | 16,95        |
| 2.2.1              | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 12,22                  | 7,2               | 0,03         | 7,2              | 0,03         |
| 2.2.2              | Đất quốc phòng              | CQP | 488,68                 | 530,45            | 2,05         | 688,85           | 2,66         |

| TT       | Mục đích sử dụng                 | Mã         | Diện tích<br>2010 (ha) | Đến năm 2015      |              | Đến năm 2020     |              |
|----------|----------------------------------|------------|------------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
|          |                                  |            |                        | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) | Diện<br>tích(ha) | Tỷ lệ<br>(%) |
| 2.2.3    | Đất an ninh                      | CAN        | 0,24                   | 0,24              | 0,001        | 16,44            | 0,06         |
| 2.2.4    | Đất xây dựng công trình SN       | DSN        | 125,3                  | 5,02              | 0,02         | 5,02             | 0,02         |
| 2.2.5    | Đất sản xuất, kinh doanh PNN     | CSK        | 109,68                 | 342,11            | 1,32         | 1.528,55         | 5,91         |
| 2.2.6    | Đất sử dụng vào mục đích CC      | CCC        | 1.492,75               | 1.884,73          | 7,28         | 2.141,42         | 8,27         |
| 2.3      | Đất cơ sở tôn giáo               | TON        | 7,83                   | 8,05              | 0,03         | 8,48             | 0,03         |
| 2.4      | Đất cơ sở tín ngưỡng             | TIN        | 5,89                   | 9,36              | 0,04         | 9,55             | 0,04         |
| 2.5      | Đất nghĩa trang, nghĩa địa,...   | NTD        | 143,98                 | 168,04            | 0,65         | 302,32           | 1,17         |
| 2.6      | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON        | 10,17                  | 11,86             | 0,05         | 12,1             | 0,05         |
| 2.7      | Đất có mặt nước chuyên dùng      | MNC        | 734,29                 | 720,29            | 2,78         | 704,71           | 2,72         |
| 2.8      | Đất phi nông nghiệp khác         | PNK        | 1.566,96               | 1.836,17          | 7,09         | 2.000,00         | 7,73         |
| <b>3</b> | <b>Đất chưa sử dụng</b>          | <b>CSD</b> | <b>99,76</b>           | <b>48,57</b>      | <b>0,19</b>  | <b>31,21</b>     | <b>0,12</b>  |
| 3.1      | Đất bằng chưa sử dụng            | BCS        | 67,9                   | 38,57             | 0,15         | 26,21            | 0,1          |
| 3.2      | Đất đồi núi chưa sử dụng         | DCS        | 31,86                  | 10                | 0,04         | 5                | 0,02         |

(Nguồn: UBND thị xã Phổ Yên [3])

Công tác thực hiện quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của thị xã chưa thật sự khả thi, chưa đạt quy hoạch, chứng tỏ việc xây dựng quy hoạch còn nhiều tồn tại. Số liệu chi tiết được thể hiện ở bảng 2.

**Bảng 2.** Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2010-2019

| TT       | Mục đích sử dụng                 | Mã         | Diện tích<br>2010 (ha) | Năm 2015          |              | Năm 2019          |              |
|----------|----------------------------------|------------|------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|          |                                  |            |                        | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) | Diện tích<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) |
|          | <b>Tổng diện tích đất</b>        |            | <b>25.886,90</b>       | <b>25.886,90</b>  | <b>100</b>   | <b>25.886,90</b>  | <b>100</b>   |
| <b>1</b> | <b>Đất nông nghiệp</b>           | <b>NNP</b> | <b>19.959,34</b>       | <b>19.415,21</b>  | <b>75</b>    | <b>19.277,29</b>  | <b>74,5</b>  |
| 1.1      | Đất sản xuất nông nghiệp         | SXN        | 11.205,44              | 12.328,50         | 47,63        | 12.197,68         | 47,12        |
| 1.1.1    | Đất trồng cây hàng năm           | CHN        | 6.892,93               | 7.915,99          | 30,6         | 7.606,83          | 29,39        |
| 1.1.2    | Đất trồng cây lâu năm            | CLN        | 4.312,51               | 4.412,51          | 17,05        | 4.590,85          | 17,73        |
| 1.2      | Đất lâm nghiệp                   | LNP        | 6.961,67               | 6.731,86          | 26,01        | 6.643,91          | 25,67        |
| 1.2.1    | Đất rừng sản xuất                | RSX        | 4.282,33               | 4.252,34          | 16,43        | 4.249,27          | 16,42        |
| 1.2.2    | Đất rừng phòng hộ                | RPH        | 2.679,34               | 2.479,52          | 9,58         | 2.394,64          | 9,25         |
| 1.3      | Đất nuôi trồng thủy sản          | NTS        | 284,9                  | 285,44            | 1,1          | 307,19            | 1,19         |
| 1.5      | Đất nông nghiệp khác             | NKH        | 1.507,33               | 69,35             | 0,27         | 128,51            | 0,5          |
| <b>2</b> | <b>Đất phi nông nghiệp</b>       | <b>PNN</b> | <b>5.827,80</b>        | <b>6.448,79</b>   | <b>24,91</b> | <b>6.588,75</b>   | <b>25,5</b>  |
| 2.1      | Đất ở                            | OCT        | 1.129,81               | 1.952,16          | 7,54         | 2.206,66          | 8,52         |
| 2.1.1    | Đất ở tại nông thôn              | ONT        | 1.037,98               | 1.838,98          | 7,1          | 1.849,38          | 7,14         |
| 2.1.2    | Đất ở tại đô thị                 | ODT        | 91,83                  | 113,18            | 0,44         | 357,28            | 1,38         |
| 2.2      | Đất chuyên dùng                  | CDG        | 2.228,87               | 2.343,76          | 9,05         | 2.716,37          | 10,49        |
| 2.2.1    | Đất xây dựng trụ sở cơ quan      | TSC        | 12,22                  | 12,22             | 0,05         | 10,01             | 0,04         |
| 2.2.2    | Đất quốc phòng                   | CQP        | 488,68                 | 488,68            | 1,89         | 529,32            | 2,05         |
| 2.2.3    | Đất an ninh                      | CAN        | 0,24                   | 349,87            | 1,35         | 1,78              | 0,01         |
| 2.2.4    | Đất xây dựng công trình SN       | DSN        | 125,3                  | 125,3             | 0,48         | 108,36            | 0,42         |
| 2.2.5    | Đất sản xuất, kinh doanh PNN     | CSK        | 109,68                 | 109,68            | 0,42         | 646,29            | 2,5          |
| 2.2.6    | Đất sử dụng vào mục đích CC      | CCC        | 1.492,75               | 1.492,75          | 5,77         | 1.420,61          | 5,49         |
| 2.3      | Đất cơ sở tôn giáo               | TON        | 7,83                   | 8,47              | 0,03         | 14,79             | 0,06         |
| 2.4      | Đất cơ sở tín ngưỡng             | TIN        | 5,89                   | 7                 | 0,03         | 7,98              | 0,03         |
| 2.5      | Đất nghĩa trang, nghĩa địa,...   | NTD        | 143,98                 | 144,97            | 0,56         | 135,79            | 0,53         |
| 2.6      | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON        | 10,17                  | 386,25            | 1,49         | 680,02            | 2,63         |
| 2.7      | Đất có mặt nước chuyên dùng      | MNC        | 734,29                 | 1.364,22          | 5,27         | 825,98            | 3,19         |
| 2.8      | Đất phi nông nghiệp khác         | PNK        | 1.566,96               | 7,22              | 0,03         | 1,16              | 0,01         |
| <b>3</b> | <b>Đất chưa sử dụng</b>          | <b>CSD</b> | <b>99,76</b>           | <b>22,9</b>       | <b>0,09</b>  | <b>22,67</b>      | <b>0,09</b>  |
| 3.1      | Đất bằng chưa sử dụng            | BCS        | 67,9                   | 17,9              | 0,07         | 21,53             | 0,08         |
| 3.2      | Đất đồi núi chưa sử dụng         | DCS        | 31,86                  | 5                 | 0,02         | 1,14              | 0,004        |

(Nguồn: UBND thị xã Phổ Yên [4])

### 3.2. Đánh giá hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Để đánh giá sâu hơn về hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, số liệu điều tra của 3 vùng cho đánh giá 3 nội dung cụ thể như sau:

#### 3.2.1. Sự quan tâm đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của địa phương

Sự quan tâm của người dân và cán bộ về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được trình bày ở bảng 3 và 4.

**Bảng 3. Sự quan tâm của người dân đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai**

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá (% số phiếu đánh giá) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
|    |                                              | 5                                    |      |      | 4    |      |      | 3    |      |      | 2    |      |      | 1    |      |     |
|    |                                              | V1                                   | V2   | V3   | V1   | V2   | V3   | V1   | V2   | V3   | V1   | V2   | V3   | V1   | V2   | V3  |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 4,4                                  | 21,1 | 2,2  | 3,3  | 5,6  | 36,7 | 54,4 | 28,9 | 42,2 | 22,2 | 30   | 17,8 | 15,6 | 14,4 | 1,1 |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 3,3                                  | 14,4 | 2,2  | 10   | 15,6 | 23,3 | 42,2 | 35,6 | 33,3 | 25,6 | 25,6 | 35,6 | 18,9 | 8,9  | 5,6 |
| 3  | Mức độ phát triển cơ sở hạ tầng              | 0                                    | 13,3 | 10   | 30   | 24,4 | 51,1 | 47,8 | 27,8 | 30   | 15,6 | 20   | 6,7  | 6,7  | 14,5 | 2,2 |
| 4  | Đô thị hóa và công nghiệp hóa                | 0                                    | 8,9  | 13,3 | 25,6 | 28,9 | 37,8 | 45,6 | 30   | 33,3 | 15,6 | 14,4 | 14,4 | 0    | 17,8 | 1,1 |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 4,4                                  | 18,9 | 10   | 42,2 | 22,2 | 31,1 | 41,1 | 18,9 | 38,9 | 12,2 | 30   | 18,9 | 0,01 | 10   | 1,1 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 8,9                                  | 21,1 | 17,8 | 51,1 | 27,8 | 42,2 | 31,1 | 24,4 | 27,8 | 8,9  | 21,1 | 2,2  | 0    | 5,6  | 10  |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

**Bảng 4. Sự quan tâm của cán bộ đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai**

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá (% số phiếu đánh giá) |    |    |    |    |    |    |    |     |    |    |    |    |    |    |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|
|    |                                              | 5                                    |    |    | 4  |    |    | 3  |    |     | 2  |    |    | 1  |    |    |
|    |                                              | V1                                   | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3  | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 60                                   | 50 | 70 | 40 | 20 | 0  | 0  | 30 | 30  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 30                                   | 50 | 0  | 50 | 30 | 0  | 0  | 20 | 100 | 0  | 0  | 0  | 20 | 0  | 0  |
| 3  | Mức độ phát triển cơ sở hạ tầng              | 30                                   | 50 | 0  | 50 | 40 | 70 | 0  | 10 | 30  | 20 | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 4  | Đô thị hóa và công nghiệp hóa                | 40                                   | 70 | 0  | 50 | 10 | 30 | 10 | 20 | 70  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 0                                    | 30 | 0  | 50 | 40 | 30 | 10 | 20 | 0   | 10 | 10 | 0  | 30 | 0  | 70 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 0                                    | 40 | 0  | 60 | 40 | 0  | 30 | 10 | 100 | 10 | 10 | 0  | 0  | 0  | 0  |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

Kết quả đánh giá của người dân và cán bộ tại bảng 3 và 4 ở cả 3 vùng cho thấy: Sự quan tâm của người dân tập trung vào sự tác động của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, thực hiện quyền bình đẳng và thu nhập và mức sống của dân. Còn sự quan tâm của cán bộ lại tập trung vào tác động tất cả 6 mặt của kinh tế xã hội.

#### 3.2.2. Đánh giá về trình tự, thủ tục thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của địa phương

Đánh giá của người dân và cán bộ về trình tự, thủ tục thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được trình bày ở bảng 5 và 6.

**Bảng 5.** Đánh giá của người dân về trình tự, thủ tục thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá |      |      |       |      |       |       |      |       |       |      |       |      |      |      |
|----|----------------------------------------------|----------------|------|------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|
|    |                                              | 5              |      |      | 4     |      |       | 3     |      |       | 2     |      |       | 1    |      |      |
|    |                                              | V1             | V2   | V3   | V1    | V2   | V3    | V1    | V2   | V3    | V1    | V2   | V3    | V1   | V2   | V3   |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 0              | 11,1 | 8,89 | 4,44  | 16,7 | 42,22 | 56,67 | 28,9 | 32,22 | 22,22 | 31,1 | 13,33 | 12,2 | 16,7 | 3,34 |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 0              | 10   | 0    | 10    | 16,7 | 23,33 | 44,44 | 26,7 | 24,44 | 26,67 | 31,1 | 47,78 | 15,6 | 18,9 | 4,45 |
| 3  | Mức độ phát triển cơ sở hạ tầng              | 0              | 10   | 13,3 | 25,56 | 23,3 | 42,22 | 43,33 | 26,7 | 41,11 | 30    | 28,9 | 3,33  | 11,1 | 1,11 | 0,01 |
| 4  | Đô thị hóa và công nghiệp hóa                | 1,1            | 11,1 | 3,33 | 22,22 | 27,8 | 33,33 | 41,11 | 28,9 | 53,33 | 26,67 | 22,2 | 10    | 10   | 8,89 | 0,01 |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 4,4            | 12,2 | 2,22 | 25,56 | 20   | 25,56 | 45,56 | 26,7 | 50    | 23,33 | 33,3 | 18,89 | 7,78 | 1,11 | 3,33 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 1,1            | 16,7 | 5,56 | 47,78 | 25,6 | 53,33 | 24,44 | 32,2 | 17,78 | 10    | 16,7 | 13,33 | 8,88 | 16,7 | 10   |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

**Bảng 6.** Đánh giá của cán bộ về trình tự, thủ tục thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá |    |    |    |    |    |    |    |     |    |    |    |    |    |    |
|----|----------------------------------------------|----------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|
|    |                                              | 5              |    |    | 4  |    |    | 3  |    |     | 2  |    |    | 1  |    |    |
|    |                                              | V1             | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3  | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 30             | 40 | 0  | 60 | 40 | 70 | 10 | 20 | 30  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 10             | 40 | 0  | 60 | 50 | 0  | 10 | 10 | 70  | 0  | 0  | 30 | 20 | 0  | 0  |
| 3  | Mức độ phát triển cơ sở hạ tầng              | 40             | 30 | 0  | 40 | 40 | 70 | 20 | 30 | 0   | 0  | 0  | 30 | 0  | 0  | 0  |
| 4  | Đô thị hóa và công nghiệp hóa                | 40             | 30 | 0  | 60 | 60 | 30 | 0  | 0  | 0   | 0  | 10 | 70 | 0  | 0  | 0  |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 10             | 10 | 0  | 40 | 80 | 30 | 10 | 0  | 0   | 10 | 10 | 0  | 30 | 0  | 70 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 30             | 20 | 0  | 40 | 70 | 0  | 20 | 0  | 100 | 10 | 10 | 0  | 0  | 0  | 0  |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

Kết quả đánh giá ở bảng 5 và 6 ở cả 3 vùng cho thấy: Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động mạnh mẽ nhất đến mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, đô thị hóa, thực hiện quyền bình đẳng và thu nhập và mức sống của dân. Còn đối với các nội dung khác thì tác động trung bình và yếu.

### 3.2.3. Đánh giá về kết quả thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của địa phương

Đánh giá của người dân và cán bộ về kết quả thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được trình bày ở bảng 7 và 8.

**Bảng 7.** Đánh giá của người dân về kết quả thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá |      |      |       |      |       |       |      |       |       |      |       |       |      |      |
|----|----------------------------------------------|----------------|------|------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|
|    |                                              | 5              |      |      | 4     |      |       | 3     |      |       | 2     |      |       | 1     |      |      |
|    |                                              | V1             | V2   | V3   | V1    | V2   | V3    | V1    | V2   | V3    | V1    | V2   | V3    | V1    | V2   | V3   |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 0              | 14,4 | 5,56 | 8,89  | 15,6 | 32,22 | 57,78 | 20   | 52,22 | 30    | 42,2 | 8,89  | 3,33  | 7,78 | 1,11 |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 0              | 14,4 | 8,89 | 8,89  | 14,4 | 22,22 | 52,22 | 25,6 | 23,33 | 26,67 | 32,2 | 42,22 | 12,22 | 13,3 | 3,34 |
| 3  | Mức độ phát triển CSHT                       | 0              | 11,1 | 10   | 10    | 25,6 | 48,89 | 46,67 | 27,8 | 30    | 23,33 | 23,3 | 11,11 | 20    | 12,2 | 0    |
| 4  | Đô thị hóa và CNH                            | 0              | 10   | 5,56 | 20    | 25,6 | 75,56 | 47,78 | 27,8 | 11,11 | 22,22 | 21,1 | 0     | 10    | 15,6 | 7,77 |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 6,67           | 16,7 | 14,4 | 32,22 | 22,2 | 25,56 | 46,67 | 22,2 | 42,22 | 13,33 | 32,2 | 8,89  | 1,11  | 6,67 | 8,89 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 3,33           | 20   | 27,8 | 47,78 | 24,4 | 45,56 | 36,67 | 27,8 | 7,78  | 12,22 | 21,1 | 8,89  | 0     | 6,67 | 9,99 |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

**Bảng 8. Đánh giá của cán bộ về kết quả thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

| TT | Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động đến | 5 mức đánh giá |    |    |    |    |    |    |    |     |    |    |    |    |    |    |
|----|----------------------------------------------|----------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|
|    |                                              | 5              |    |    | 4  |    |    | 3  |    |     | 2  |    |    | 1  |    |    |
|    |                                              | V1             | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3  | V1 | V2 | V3 | V1 | V2 | V3 |
| 1  | Thị trường bất động sản                      | 60             | 30 | 0  | 40 | 60 | 70 | 0  | 10 | 30  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 2  | Thu hút vốn đầu tư                           | 40             | 30 | 0  | 40 | 70 | 30 | 0  | 0  | 70  | 0  | 0  | 0  | 20 | 0  | 0  |
| 3  | Mức độ phát triển cơ sở hạ tầng              | 50             | 30 | 0  | 50 | 70 | 0  | 0  | 0  | 70  | 0  | 0  | 30 | 0  | 0  | 0  |
| 4  | Đô thị hóa và công nghiệp hóa                | 40             | 10 | 0  | 60 | 80 | 0  | 0  | 0  | 30  | 0  | 10 | 70 | 0  | 0  | 0  |
| 5  | Thực hiện quyền bình đẳng                    | 10             | 10 | 0  | 40 | 50 | 0  | 0  | 10 | 30  | 30 | 30 | 0  | 20 | 0  | 70 |
| 6  | Thu nhập và mức sống của dân                 | 40             | 10 | 0  | 60 | 70 | 0  | 0  | 10 | 100 | 0  | 10 | 0  | 0  | 0  | 0  |

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra)

Kết quả đánh giá ở bảng 7 và 8 ở cả 3 vùng cho thấy: Kết quả thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tác động mạnh mẽ nhất đến thị trường bất động sản, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, đô thị hóa, thực hiện quyền bình đẳng và thu nhập và mức sống của dân. Còn đối với các nội dung khác thì tác động trung bình và yếu.

#### 3.2.4. Đánh giá chung về tác động của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến sự phát triển kinh tế xã hội của thị xã Phố Yên

- Các hoạt động của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đều có sự tác động đến cả 6 mặt của phát triển kinh tế xã hội là: Tác động đến thị trường bất động sản; tác động đến thu hút vốn đầu tư; tác động đến mức độ phát triển cơ sở hạ tầng; tác động đến đô thị hóa và công nghiệp hóa; tác động đến thực hiện quyền bình đẳng; tác động đến thu nhập và mức sống của dân.

- Công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng và thu hút vốn đầu tư cho địa phương.

- Về mức độ tác động ở 3 vùng khác nhau là khác nhau. Nhưng tổng thể cả 3 vùng đều đạt ở mức độ trung bình đến khá.

#### 3.3. Định hướng giải pháp hoàn thiện công tác công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên

- Nâng cao chất lượng của phương án quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo mức độ chi tiết đến từng thửa đất, đảm bảo tính khoa học và tính khả thi trong triển khai thực hiện. Quy hoạch sử dụng đất cần được thống nhất với các quy hoạch khác nhằm tránh sự chồng chéo. Khi lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải chú trọng đến nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương chứ không chỉ theo nhu cầu của Nhà nước và nhà đầu tư.

- Tăng cường trách nhiệm và sự phối hợp của các cấp, các ngành trong công tác thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thực hiện nghiêm các quy định bắt buộc phải có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các công tác khác về sử dụng đất.

- Quy hoạch sử dụng đất cần được đổi mới theo hướng phù hợp với kinh tế thị trường: áp dụng quy hoạch không gian để đồng bộ với các loại quy hoạch khác và khắc phục tính manh mún trong sử dụng đất; dựa trên nguyên tắc phân tích chi phí - lợi ích nhằm bảo đảm hiệu quả cao về kinh tế xã hội và môi trường; chia sẻ lợi ích hợp lý giữa các bên chịu ảnh hưởng của quy hoạch nhằm bảo đảm đồng thuận xã hội [5].

- Đối với cả 3 vùng của thị xã, cần nâng cao hiệu quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo tác động tích cực ở mức độ cao của quy hoạch sử dụng đất đến phát triển cơ sở hạ tầng và quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa.

#### 4. Kết luận và đề nghị

##### 4.1. Kết luận

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên được thực hiện cơ bản theo đúng quy định của Luật đất đai, nhưng việc thực hiện chưa thực sự đạt quy hoạch.

Công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, thu hút vốn đầu tư cho địa phương và thực hiện quyền bình đẳng cũng như thu nhập và mức sống của dân.

##### 4.2. Đề nghị

Trên cơ sở kết quả đánh giá về hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đề nghị thị xã Phổ Yên cần tăng cường rà soát và điều chỉnh các kế hoạch sử dụng đất theo từng năm nhằm đáp ứng với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Cần tiếp tục nghiên cứu đánh giá tác động của công tác quản lý đất đai đến phát triển kinh tế

xã hội mà chưa nghiên cứu để có những kết luận tổng thể áp dụng cho các địa phương khác có điều kiện tương tự.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1]. T. H. H. Nguyen, and B. L. Nguyen, "Assess the implementation situation of land use plannings and plans of Van Lam district, Hung Yen province in the period of 2011 to 2018," *Journal of forestry science and technology*, vol. 4, pp. 153-163, 2019.
- [2]. D. B. Nguyen, T. M. H. Tran, and T. T. H. Nguyen, *Modern land management model in some countries and experience for Vietnam*. National Political Publishing House, 2014.
- [3]. Thai Nguyen Provincial People's Committee, *Approving Land Use Planning 2010 - 2020 units throughout the province*, 2010.
- [4]. Pho Yen Town People's Committee, *Report on results of implementation of annual state plans and key tasks and solutions for the subsequent years, 2010 - 2020*.
- [5]. T. H. Phan, and T. T. Nguyen, "Advantages and difficulties when formulating and implementing annual district-level land use plans," *Science magazine of Can Tho University*, vol. 44, pp. 10-17, 2016.