Vietnam J. Agri. Sci. 2022, Vol. 20, No. 11: 1507-1517 Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam 2022, 20(11): 1507-1517
www.vnua.edu.vn

NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CỦA TỈNH CAO BẰNG

Hoàng Phương Anh*, Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

**Tác giả liên hệ: phuonganh030591@gmail.com*

Ngày nhận bài: 11.10.2022 Ngày chấp nhận đăng: 22.11.2022

TÓM TẮT

Mục đích của nghiên cứu nhằm đánh giá ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất của tỉnh Cao Bằng. Phương pháp nhân tố khám phá (EFA) và mô hình hồi quy đa biến được sử dụng để phân tích số liệu phỏng vấn 390 tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Nghiên cứu đã xác định 21 yếu tố được chia thành 4 nhóm có ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất, theo thứ tự: nhóm yếu tố liên quan đến Nhà nước có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số β = 0,381 (chiếm 37,29%), sau đó là nhóm yếu tố liên quan đến nhà đầu tư với hệ số β = 0,233 (chiếm 33,15%), tiếp theo là nhóm yếu tố liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất có ảnh hưởng thứ 3 với hệ số β = 0,133 (chiếm 15,18%), nhóm yếu tố về điều kiện tự nhiên và cơ sở hạ tầng là ảnh hưởng ít nhất với hệ số β = 0,122 (chiếm 14,38%). Một số giải pháp nhằm tăng cường công tác phát triển quỹ đất: sửa đổi chính sách thu hút đầu tư, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, phân bổ hợp lý nguồn vốn, khẩn trương xây dựng phương án quy hoạch ngành, hoàn thiện CSHT, xác định giá thuê đất hợp lý, tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật…

Từ khóa: Công tác phát triển quỹ đất, tỉnh Cao Bằng, yếu tố ảnh hưởng.

Factors Influencing the Development of Land Fund in Cao Bang Province

ABSTRACT

The research was conducted to assess some factors influencing the development of land fund in Cao Bang province. Data were collected from 390 organizations, households and individuals related to land fund development by interview using prepared questionnaire. Exploratory Factor Analysis (EFA) method and Multile Regression Analysis were employed to analyze the data gathered. The research results identified 21 factors which were divided into 4 groups that showed significant influence on the development of land fund in the descending order: the factors related to state with the coefficient β = 0.381 (accounting for 37.29%), the factors related to investors with the coefficient β = 0.233 (accounting for 33.15%), the factors related to people whose land is withdrawn for land fund development with the coefficient β = 0.133 (accounting for 15.18%), and the factors on natural conditions and infrastructure with the coefficient β = 0.122 (accounting for 14.38%). The study has proposed several solutions to enhance the development of land fund, i.e. issuing appropriate investment policies to attract investors and compensation, support and resettlement policies when land withdrawn by the State, reasonable allocation of capital, expeditious development of the sector planning plan, improving infrastructure, determining reasonable land rental price, and strengthening the propaganda and dissemination of laws.

Keywords: Land fund development, enfluencing factors, Cao Bang province.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai 2013 của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Nhà nước đã thu hồi 1.179.879,78ha đất để thực hiện 25.362 dự án, trong đó: thu hồi 109.402,8ha đất để thực hiện 930 dự án cho mục đích quốc phòng, an ninh; 1.070.476,98ha đất để thực hiện 24.432 dự án phát triển kinh tế xã hội (KTXH) (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2022). Trong thời gian tới, các địa phương sẽ phải tiếp tục thu hồi đất

để xây dựng các dự án phát triển KTXH. Tuy nhiên, trong Luật Đất đai 2013 mới chỉ có quy định về Quỹ phát triển đất, chưa có quy định về phát triển quỹ đất (PTQĐ), do vậy PTQĐ là một trong những nội dung đã được đưa vào Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2013.

Nghiên cứu về thực trạng PTQĐ và chỉ ra một số yếu tố ảnh hưởng (YTAH) đến PTQĐ của các thành phố trực thuộc tỉnh đã được Hồ Thị Lam Trà & cs. (2016) nghiên cứu tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái, Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017) nghiên cứu tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Nguyễn Hữu Ngữ & cs. (2020) nghiên cứu tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Trần Văn Khải & cs. (2020) nghiên cứu tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Đến nay chưa có công trình nào nghiên cứu các YTAH đến PTQĐ của tỉnh.

Cao Bằng là tình có vị trí kinh tế - chính trị chiến lược quan trọng của vùng Đông Bắc và cả nước. Thực tế công tác PTQĐ của tỉnh Cao Bằng trong những năm qua còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển KTXH của tỉnh. Do vậy, việc tìm ra các YTAH đến CTPTQĐ, để đề xuất các giải pháp phù hợp với điều kiện thực tế và tăng cường CTPTQĐ, phục vụ có hiệu quả phát triển KTXH của tỉnh Cao Bằng là yêu cầu cấp thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Điều tra, thu thập số liệu thứ cấp và chọn điểm nghiên cứu

Kết quả CTPTQĐ tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2011-2020 được thu thập từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng, phòng Tài nguyên và Môi trường của các huyện, thành phố và ba Trung tâm PTQĐ và giải phóng mặt bằng (GPMB) của thành phố Cao Bằng, huyện Quảng Hòa và huyện Hòa An và các cơ quan liên quan đến CTPTQĐ trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Chọn điểm nghiên cứu: Thành phố Cao Bằng, huyện Quảng Hòa và huyện Trùng Khánh được chọn làm điểm nghiên cứu. Đó là ba đơn vị đã triển khai CTPTQĐ với số dự án và diện tích tương đối lớn, nhưng còn gặp khó khăn, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển KTXH của tỉnh và huyện.

2.2. Điều tra và thu thập số liệu sơ cấp

Phỏng vấn trực tiếp 35 cán bộ quản lý, cụ thể: 1 lãnh đạo cấp tỉnh, 3 lãnh đạo Sở, 3 lãnh đạo phòng và 3 chuyên viên của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi tường; Tại thành phố Cao Bằng, huyện Quảng Hòa và huyện Trùng Khánh phỏng vấn 1 lãnh đạo cấp huyện (thành phố), 3 lãnh đạo cấp phòng và 3 chuyên viên của phòng Kế hoạch và Đầu tư, phòng Tài chính, phòng Tài nguyên và Môi trường; phỏng vấn 2 lãnh đạo và 2 chuyên viên Trung tâm PTQĐ và GPMB thành phố Cao Bằng và huyện Quảng Hòa.

Để đánh giá các YTAH đến CTPTQĐ, nghiên cứu tiến hành điều tra bằng bảng hỏi các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại 3 huyện, thành phố đã lựa chọn. Số phiếu điều tra (n) được xác định dựa theo công thức của Yamane (1967).

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

Trong đó: N là tổng số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến CTPTQĐ của 3 huyện, thành phố đã lựa chọn, e là sai số cho phép. Với sai số cho phép là 5,0%, N là 11.638 (thành phố Cao Bằng: 5.230, huyện Trùng Khánh: 3.655 và huyện Quảng Hòa: 2.753), số phiếu cần điều tra là 390 phiếu, tương ứng là 175, 123 và 92.

2.3. Phân tích và xử lý số liệu

2.3.1. Sử dụng mô hình nhân tố khám phá

Mô hình nhân tố khám phá (EFA) được sử dụng để xác định mức độ ảnh hưởng của các YT đến CTPTQĐ, số liệu sau khi điều tra đã được xử lý bằng phần mềm SPSS 20.0. Kiểm định *Cronbach's Alpha* được sử dụng để đánh giá chất lượng của xây dựng thang đo. Sự phù hợp của thang đo khi hệ số Cronbach Alpha của tổng thể lớn hơn 0,6 (Hair & cs., 1998) và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) của từng quan sát lớn hơn 0,3 (Hair & cs., 1998); Sử dụng Hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) để đánh giá sự thích hợp của mô

hình EFAs đối với dữ liệu nghiên cứu. Khi trị số 0,5 ≤ KMO ≤ 1 thì mô hình nghiên cứu được đánh giá là phù hợp (Igbaria & cs., 1995); Kiểm định Bartlett sử dụng để đánh giá các biến quan sát có tương quan với nhau trong một thang đo hay không. Khi kiểm định Bartlett có mức ý nghĩa Sig. < 0,05 điều đó có nghĩa các biến quan sát có tương quan tuyến tính; Giá trị phương sai trích (Cumulative, %) trong kiểm định phải lớn hơn 50% thì nghiên cứu mới có tính thực tiễn. Mức độ ảnh hưởng của các biến đến CKTPTQĐ được xác định thông qua mô hình hồi quy tuyến tính:

KQ = f (NN, TN, ND, NDT)

Trong đó:

KQ: kết quả của CTPTQĐ;

NN: nhóm YT liên quan đến Nhà nước;

TN: nhóm YT về điều kiện tự nhiên và CSHT;

ND: là nhóm YT liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ CTPTQĐ;

NDT: là nhóm YT liên quan đến nhà đầu tư.

2.3.2. Đánh giá dựa trên thang đo

Thang đo Likert được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của từng YT đến CTPTQĐ, cao nhất là 5 và thấp nhất là 1. Chỉ số đánh giá (CSĐG) theo 5 cấp độ: ảnh hưởng rất lớn ≥ 4,20; ảnh hưởng lớn: từ 3,40 đến 4,19; ảnh hưởng trung bình: từ 2,60 đến 3,39; ít ảnh hưởng: từ 1,80 đến < 2,59 và không ảnh hưởng: < 1,80.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng công tác phát triển quỹ đất của tỉnh Cao Bằng

Giai đoạn 2011-2020, toàn tỉnh đã thu hồi 3.888,70ha để triển khai 663 dự án, liên quan đến 22.156 tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, đã bàn giao mặt bằng cho 607 dự án với 2.920,76ha chiếm 75,11% tổng diện tích đã thu hồi (Bảng 1). Trong đó chủ yếu là các dự án xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng… Tuy nhiên, một số dự án sau khi GPMB còn bị bỏ hoang hóa nhiều năm trong khi người dân thiếu đất sản xuất (UBND tỉnh Cao Bằng, 2021). Nhiều dự án đã triển khai theo quy hoạch nhưng do thiếu nguồn vốn nhưng vẫn phải dừng lại, đặc biệt các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, nên ảnh hưởng không nhỏ đến CTPTQĐ của tỉnh (Hội đồng Nhân dân tỉnh Cao Bằng, 2021).

3.2. Xác định các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất

3.2.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của 35 công chức, viên chức, kết hợp với việc khảo sát thực tế, nghiên cứu đưa ra 4 nhóm với 21 YTAH đến CTPTQĐ tỉnh Cao Bằng (Bảng 2).

Bảng 1. Kết quả phát triển quỹ đất

Huyện, thành phố	Thực hiện thu hồi		Bàn giao mặt bằng		Số tổ chức, hộ gia đình cá nhân có liên quan
	Số dự án (dự án)	Diện tích (ha)	Số dự án (dự án)	Diện tích (ha)	
Thành phố Cao Bằng	92	1.405,28	61	1.071,10	5.230
Bảo Lạc	53	152,38	53	152,38	341
Bảo Lâm	60	394,30	60	394,30	965
Hạ Lang	65	105,48	63	96,49	3.116
Hà Quảng	104	156,90	104	156,90	2.590
Quảng Hoà	120	376,32	106	152,15	2.753
Hòa An	30	448,09	27	232,19	1.303
Nguyên Bình	33	441,42	31	271,06	866
Thạch An	50	187,63	50	187,63	1.337
Trùng Khánh	56	220,92	52	206,58	3.655
Toàn tỉnh	663	3.888,70	607	2.920,76	22.156

Bảng 2. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha

Biến quan sát	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến
Nhóm YT liên quan đến Nhà nước (Cronbach's Alpha = 0,819)	NN		
CSPL về thu hút đầu tư	NN01	0,557	0,795
CSPL về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	NN02	0,525	0,800
CSPL về tài chính cho PTQĐ	NN03	0,585	0,790
Công tác quy hoạch	NN04	0,530	0,800
Sự phối hợp của các bên khi triển khai CTPTQĐ	NN05	0,536	0,799
Năng lực của cán bộ chuyên môn	NN06	0,577	0,792
Thông tin tuyên truyền	NN07	0,598	0,788
Nhóm YT về điều kiện tự nhiên, CSHT (Cronbach's Alpha = 0,811)	TN		
Vị trí địa lý	TN01	0,625	0,766
Địa hình	TN02	0,626	0,766
Nguồn tài nguyên thiên nhiên	TN03	0,608	0,772
CSHT xã hội	TN04	0,535	0,794
CSHT kỹ thuật	TN05	0,599	0,774
Nhóm YT liên quan đến người sử dụng đất có đất bị thu hồi phục vụ CTPTQĐ (Cronbach's Alpha = 0,831)	ND		
Giá đất khi thu hồi	ND01	0,589	0,809
Hiểu biết pháp luật về đất đai	ND02	0,627	0,798
Phong tục, tập quán	ND03	0,704	0,776
Điều kiện sinh hoạt sau thu hồi đất	ND04	0,638	0,795
Cơ hội việc làm	ND05	0,591	0,808
Nhóm YT liên quan nhà đầu tư (Cronbach's Alpha = 0,828)	NDT		
Giá thuê đất	NDT01	0,719	0,752
Thủ tục đầu tư kinh doanh thuận lợi	NDT02	0,706	0,759
Thị trường có tiềm năng tăng trưởng tốt	NDT03	0,553	0,829
Nguồnnhân lực địa phương	NDT04	0,667	0,777
Kết quả phát triển quỹ đất (Cronbach's Alpha = 0,804)	KQ		
Đáp ứng yêu cầu của Nhà nước	KQ01	0,529	0,786
Đáp ứng yêu cầu của người dân	KQ02	0,582	0,768
Đáp ứng yêu cầu của nhà đầu tư	KQ03	0,606	0,761
Đảm bảo diện tích	KQ04	0,617	0,758
Đảm bảo thời gian	KQ05	0,614	0,758

a. Nhóm yếu tố liên quan đến Nhà nước

Nhóm yếu tố liên quan đến Nhà nước bao gồm: Chính sách pháp luật (CSPL) về thu hút đầu tư (NN01); CSPL về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (NN02), CSPL về tài chính phục vụ PTQĐ (NN03), Công tác quy hoạch (NN04), Sự phối hợp của các bên liên quan khi triển khai CTPTQĐ (NN05), Năng lực của cán bộ chuyên môn (NN06) và Thông tin tuyên truyền (NN07). Các yếu tố: Chính sách về thu hút đầu tư, chính sách hỗ trợ, chính sách tài chính, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội đã được tác giả Hồ Thị Lam Trà & cs. (2016) và Trần Văn Khải & cs. (2020) đưa vào nghiên cứu các YTAH đến CTPTQĐ của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái và thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Trong

CTPTQĐ thì công tác bồi thường GPMB đóng vai trò rất quan trọng. Tác giả Phan Thị Thanh Huyền & cs. (2018) đã chỉ ra một số YTAH đến tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB: tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai, khả năng xử lý công việc của cán bộ chuyên môn và triển khai công tác bồi thường GPMB.

b. Nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên và cơ sở hạ tầng (CSHT)

Nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên và cơ sở hạ tầng (CSHT) bao gồm: vị trí địa lý (TN01), địa hình (TN02), nguồn tài nguyên thiên nhiên (TN03), CSHT xã hội (TN04) và CSHT kỹ thuật (TN05) là các YT thể hiện nét đặc thù của địa phương. Nhóm YT này ảnh hưởng đến định hướng phát triển KTXH, tác động trực tiếp đến công tác Quy hoạch. Các YT: Vị trí của thửa đất, CSHT xã hội, CSHT kỹ thuật đã được tác giả Hồ Thị Lam Trà & cs. (2016) và Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017) đưa vào nghiên cứu các YTAH đến CTPTQĐ của thành phố Yên Bái và thành phố Thái Nguyên, với đặc thù của tỉnh Cao Bằng, nghiên cứu đưa thêm hai YT địa hình và nguồn tài nguyên thiên nhiên.

c. Nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất có đất bị thu hồi phục vụ công tác phát triển quỹ đất

Để PTQĐ thì người bị ảnh hưởng đầu tiên là người có đất bị thu hồi. Thu hồi đất làm cho người dân phải di chuyển chỗ ở, thay đổi phương thức sản xuất (Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2018). Do vậy, các YT liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ PTQĐ bao gồm:giá đất khi thu hồi đất (ND01), hiểu biết pháp luật về đất đai (ND02), phong tục, tập quán (ND03), điều kiện sinh hoạt sau khi thu hồi đất (ND04), cơ hội việc làm (ND05). Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017) và Trần Văn Khải & cs. (2020) đã đưa giá đất vào trong nghiên cứu các YTAH đến CTPTQĐ, nhưng nghiên cứu của họ chưa tách ra giá đất khi thu hồi đất (ND01) và giá thuê đất (NDT01), trong nghiên cứu này tác giả tách ra hai giá đất này đưa vào hai nhóm YT để nghiên cứu.

d. Nhóm yếu tố liên quan đến nhà đầu tư

Nhà đầu tư có vai trò rất quan trọng trong CTPTQĐ của tỉnh Cao Bằng. Ở một số dự án trong tỉnh, mặc dù Nhà nước đã hoàn thành xong công tác bồi thường GPMB, có quỹ đất, tuy nhiên với nhiều lý do khác nhau, hiện nay quỹ đất đó vẫn chưa đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch, do đó nghiên cứu đưa thêm nhóm YT liên quan đến nhà đầu tư để nghiên cứu. Khi nhà đầu tư muốn đầu tư ở một khu vực nào đó họ quan tâm đến: Giá thuê đất (NDT01), thủ tục đầu tư kinh doanh thuận lợi (NDT02), thị trường có tiềm năng tăng trưởng tốt (NDT03) và nguồn nhân lực địa phương (NDT04) (Nguyễn Thị Thu Trang, 2021).

3.2.2. Xác định mức ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất

a. Kiểm định chất lượng thang đo

Nghiên cứu sử dụng hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) để kiểm định độ tin cậy của thang đo (Bảng 2). Kết quả kiểm định cho thấy: 21 biến độc lập của mô hình nghiên cứu có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3, theo Hair & cs. (1998) thì 21 biến khảo sát đủ điều kiện để tiếp tục phân tích nhân tố khám phá (EFA). Phân tích EFA nhằm rút gọn tập hợp k biến khảo sát thành tập hợp F (với F < k). Từ 21 YTAH đến CTPTQĐ, nghiên cứu tổ hợp thành 4 nhóm yếu tố, mà trong mỗi nhóm YT gồm các YT có tương quan với nhau. Kết quả cho thấy: giá trị Cronchbach's Alpha của các nhóm YT đều lớn hơn 0,6 (Bảng 2). Theo Hair & cs. (1998) thì kết quả điều tra là phù hợp, đảm bảo độ tin cậy để thực hiện phân tích các bước tiếp theo.

Bảng 3. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett

Trị số KMO đo lường mức độ thích hợp của việc lấy mẫu		0,884
Kiểm định Bartlett	Kiểm định Chi bình phương	3207,464
	Tổng bình phương các sai lệch (df)	210
	Mức ý nghĩa (Sig.)	0,000

b. Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

Mức độ thích hợp của số liệu điều tra khi sử dụng mô hình nhân tố khám phá EFA được đánh giá thông qua hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin). Kết quả kiểm định cho thấy hệ số KMO của nghiên cứu là 0,884, thỏa mãn điều kiện 0,5 < KMO < 1 (Igbaria & cs., 1995). Như vậy, số liệu điều tra thực tế phù hợp cho phân tích EFA. Kiểm định Bartlett để đánh giá mức về độ tương quan giữa các biến quan sát trong tổng thể có mức ý nghĩa (Sig.) là 0,000 ≤ 0,05 (Bảng 3). Do đó, các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện với mức ý nghĩa 99%.

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

Giá trị phương sai trích (Cumulative, %) dùng để chỉ mức độ giải thích của các biến quan sát đối với YT nghiên cứu, nghiên cứu có tính thực tiễn khi giá trị này lớn hơn 50%. Giá trị phương sai trích tích lũy của nghiên cứu là 57,635%, nghĩa là các biến quan sát sẽ giải thích được 57,635% kết quả nghiên cứu (Bảng 4).

d. Xác định nhân tố khám phá

Sử dụng nhân tố xoay trong phân tích EFA cho phép nhóm các nhân tố ban đầu có quan hệ tuyến tính hình thành nhân tố đại diện. Với 21 biến khảo sát của 4 nhóm YT được sắp xếp thành 4 nhóm không theo thứ tự ban đầu nhờ xác định trọng số tải của ma trận xoay. Theo Hair & cs. (1998), hệ số tải của các biến phải có giá trị > 0, nếu hệ số tải > 0,5 thì các biến có ý nghĩa thực tiễn, hệ số tải > 0,4 thì các biến được xem là quan trọng và hệ số tải > 0,3 là thì các biến đạt mức tối thiểu. Như vậy, có thể khẳng định với nghiên cứu này, trong mỗi nhóm nhân tố có sự tương quan giữa các nhân tố thành phần và có ý nghĩa thực tiễn.

Kết quả ở bảng 5 cho thấy: hệ số tải khi chạy ma trận nhân tố xoay của các biến đặc trưng đều lớn hơn 0,5. Điều này cho phép khẳng định các nhân tố đã được lựa chọn đưa vào mô hình đều có ảnh hưởng đến kết quả CTPTQĐ. Bốn thang đo đại diện cho 21 YT đều có ảnh hưởng đến CTPTQĐ và có thứ tự sắp xếp lại như bảng 5.

e. Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Mô hình hồi quy tuyến tính được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhóm YT đến CTPTQĐ của tỉnh Cao Bằng:

$$KQ = \beta_0 + \beta_1 F_NN + \beta_2 F_TN + \beta_3 F_ND + \beta_4 F_NDT$$

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của 4 biến trên đến kết quả CTPTQD, nghiên cứu tiến hành hồi quy 4 biến là 4 nhóm YT đã được kiểm định theo biến phụ thuộc (biến KQ).

Kết quả ở bảng 7 cho thấy: mô hình hồi quy luôn tồn tại 4 biến độc lập, 4 biến này có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc (KQ) với mức độ tin cậy 99%, vì kiểm định F với mức ý nghĩa Sig. < 0,001. Đồng thời hệ số phóng đại phương sai (VIF) đều nhỏ hơn 10, nghĩa là mô hình hồi quy không có hiện tượng đa cộng tuyến của các biến độc lập và các biến độc lập không có tương quan với nhau. Hệ số Durbin Watson d = 2,131, thỏa mãn điều kiện: 1 < d < 3, do vậy mô hình hồi quy không có hiện tượng tự tương quan. Hệ số tương quan R^2 hiệu chỉnh là 0,690 cho biết các biến độc lập có thể giải thích được 69,0% sự thay đổi của biến phụ thuộc. Hay nói cách khác 4 nhóm nhân tố nói trên có thể giải thích cho sự thay đổi kết quả CTPTQĐ của tỉnh Cao Bằng Là 69,0%; 31,0% thay đổi còn lại chịu ảnh hưởng bởi các nhân tố khác mà nghiên cứu chưa đề cập đến.

Bảng 4. Tổng phương sai trích giải thích (Total Variance Explained)

Thành phần	Giá trị riêng ban đầu			Xoay tổng tải bình phương		
	Tổng	Phương sai	Tích lũy	Tổng	Phương sai	Tích lũy
1	6,608	31,467	31,467	3,441	16,385	16,385
2	2,250	10,713	42,18	2,986	14,219	30,604
3	1,838	8,755	50,934	2,978	14,181	44,785
4	1,407	6,701	57,635	2,699	12,850	57,635

Bảng 5. Bảng ma trận nhân tố xoay

Biến quan sát	Nhóm nhân tố			
	1	2	3	4
NN01	0,717			
NN07	0,676			
NN06	0,670			
NN03	0,664			
NN02	0,645			
NN04	0,592			
NN05	0,589			
ND05		0,737		
ND03		0,733		
ND04		0,731		
ND02		0,703		
ND01		0,579		
TN02			0,750	
TN01			0,745	
TN05			0,745	
TN03			0,743	
TN04			0,648	
NDT01				0,820
NDT02				0,791
NDT03				0,767
NDT04				0,738

Bảng 6. Mô hình điều chỉnh qua kiểm định Cronbach Alpha và EFA

Nhân tố	Thang đo	Biến đặc trưng	Giải thích thang đo
1	F_NN	NN01, NN02, NN03, NN04, NN05, NN06, NN07	YT liên quan đến Nhà nước ảnh hưởng đến CTPTQĐ
2	F_TN	TN01, TN02, TN03, TN04, TN05	YT điều kiện tự nhiên và CSHT ảnh hưởng đến CTPTQĐ
5	F_ND	ND01, ND02, ND03, ND04, ND05	YT liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ PTQĐ ảnh hưởng đến CTPTQĐ
4	F_NDT	NDT01, NDT02, NDT03, NDT04	YT liên quan đến nhà đầu tư ảnh hưởng đến CTPTQĐ

Kết quả phân tích hồi quy đa biến ở bảng 7 cho thấy: mức độ tin cậy có ý nghĩa thống kê là 95% (Sig. <0,001) cho cả 4 biến độc lập. Do đó, hàm hồi quy được viết như sau:

KQ = 0,599 + 0,381*F_NN + 0,122*F_TN + 0,133*F_ND + 0,233*F_NDT

Như vậy, 4 nhóm YT đều có ảnh hưởng đến CTPTQĐ, theo thứ tự: nhóm YT liên quan đến Nhà nước có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số β = 0,381 (chiếm 37,29%), sau đó là nhóm YT liên quan đến nhà đầu tư với hệ số β = 0,233 (chiếm 33,15%), tiếp theo là nhóm YT liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ PTQĐ có ảnh hưởng thứ 3 với hệ số β = 0,133 (chiếm 15,18%), nhóm YT về điều kiện tự nhiên và CSHT là ảnh hưởng ít nhất với hệ số β = 0,122 (chiếm 14,38%).

f. Mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất

Mức độ ảnh hưởng của từng YT trong các nhóm YT đến CTPTQĐ của tỉnh Cao Bằng theo CSĐH của thang đo Likert được thể hiện ở bảng 8.

Bảng 7. Kết quả phân tích hồi quy

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Mức ý nghĩa (Sig.)	Thống kê đa cộng tuyến		Mức ảnh hưởng	
	β	Sai số	Beta			Tolerance	VIF	Thứ tự	Tỉ lệ
(Constant)	0,599	0,116		5,148	< 0,001				
NHANUOC	0,381	0,032	0,415	11,927	< 0,001	0,657	1,522	1	37,29
TUNHIEN	0,122	0,025	0,160	4,994	< 0,001	0,779	1,283	3	14,38
NGUOIDAN	0,133	0,029	0,169	4,576	< 0,001	0,584	1,711	4	15,18
NHADAUTU	0,233	0,02	0,369	11,69	< 0,001	0,798	1,253	2	33,15

- Biến phụ thuộc: CTPTQĐ (KQ)
- Hệ số tương quan R^2: 0,693
- Hệ số tương quan R^2 hiệu chỉnh: 0,690
- Kiểm định F với mức ý nghĩa: Sig. < 0,001
- Hệ số Durbin Watson: 2,131
- Dung lượng mẫu: N = 390

Bảng 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất tại tỉnh Cao Bằng

Nhóm/yếu tố	Ký hiệu	Chỉ số đánh giá
Nhóm yếu tố liên quan đến Nhà nước		
CSPL về thu hút đầu tư	NN01	4,00
CSPL về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	NN02	3,73
CSPL về tài chính cho PTQĐ	NN03	3,74
Công tác quy hoạch	NN04	3,82
Sự phối hợp của các bên liên quan trong CTPTQD	NN05	3,68
Năng lực của cán bộ chuyên môn	NN06	3,75
Thông tin tuyên truyền	NN07	3,76
Nhóm yếu tố về điều kiện tự nhiên, CSHT		
Vị trí địa lý	TN01	4,00
Địa hình	TN02	3,80
Nguồn tài nguyên thiên nhiên	TN03	3,76
CSHT xã hội	TN04	3,68
CSHT kỹ thuật	TN05	3,77
Nhóm yếu tố liên quan đến người có quyền SDĐ		
Giá đất khi thu hồi	ND01	4,01
Hiểu biết pháp luật về đất đai	ND02	3,79
Phong tục, tập quán	ND03	3,83
Điều kiện sinh hoạt sau thu hồi đất	ND04	3,77
Cơ hội việc làm	ND05	3,78
Nhóm yếu tố liên quan nhà đầu tư		
Giá thuê đất	NDT01	3,81
Thủ tục đầu tư kinh doanh thuận lợi	NDT02	3,69
Thị trường có tiềm năng tăng trưởng tốt	NDT03	4,35
Nguồn nhân lực địa phương	NDT04	3,74

- *Nhóm YT liên quan đến Nhà nước*: Kết quả nghiên cứu cho thấy tất cả các YT trong nhóm đều ảnh hưởng lớn đến CTPTQĐ, CSĐG theo thang đo Likert từ 3,68 đến 4,00 (Bảng 2). Tuy nhiên, mức độ ảnh hưởngcủa từng YT có sự khác nhau. Yếu tố CSPL về thu hút đầu tư có ảnh hưởng lớn nhất với CSĐG là 4,00. Kết quả này tương tự với kết quả của Hồ Thị Lam Trà & cs. (2016), Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017) và Trần Văn Khải & cs. (2020). Yếu tố công tác Quy hoạch và thông tin tuyên truyền có CSĐG lần lượt là 3,82 và 3,76, điều này hoàn toàn đúng với tình hình thực tế của tỉnh Cao Bằng, một số dự án sau khi GPMB còn bị bỏ hoang hóa nhiều năm, nhiều dự án đã triển khai theo quy hoạch nhưng do thiếu nguồn vốn nhưng vẫn phải dừng lại, đặc biệt các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, nên ảnh hưởng không nhỏ đến CTPTQĐ của tỉnh, cá biệt còn có dự án phải thay đổi cả quy hoạch như cụm công nghiệp Đề Thám, thành phố Cao Bằng.

- *Nhóm YT điều kiện tự nhiên và CSHT*: Tất cả các YT trong nhóm đều có ảnh hưởng lớn đến CTPTQĐ, tương tự kết quả nghiên cứu của Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017) ở thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Thứ tự ảnh hưởng của từng YT như sau: YT vị trí có ảnh hưởng lớn nhất, tiếp đó là YT địa hình, YTCSHT kỹ thuật và YT nguồn tài nguyên thiên nhiên, cuối cùng là YT CSHT xã hội. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với thực tế của tỉnh Cao Bằng khi PTQĐ phục vụ phát triển KTXH như xây dựng các công trình công cộng, khu công nghiệp, phát triển du lịch… do vậy cần phát huy tiềm năng sẵn có của tỉnh, khi triển khai các dự án nên lựa chọn vị trí phù hợp, địa hình đảm bảo, có thể khai thác được nguồn tài nguyên thiên nhiên hiện có.

Nhóm YT liên quan đến người sử dụng đất có đất bị thu hồi phục vụ PTQĐ: Tất cả các YT trong nhóm đều có ảnh hưởng lớn đến CTPTQĐ, trong đó YT giá đất khi thu hồi đất có CSĐG là 4,01, cao nhất trong nhóm, tiếp đó đến YT phong tục tập quán, YT hiểu biết pháp luật, YT cơ hội việc làm và cuối cùng là YT điều kiện sinh hoạt sau thu hồi. Kết quả nghiên cứu của Trần Văn Khải & cs. (2020) đã chỉ ra: đối với khu vực có đồng bào nhiều dân tộc sinh sống, YT phong tục tập quán đóng vai trò quan trọng trong CTPTQĐ. Yếu tố hiểu biết pháp luật liên quan chặt chẽ với YT thông tin tuyên truyền, ở dự án nào công tác thông tin tuyên truyền tốt, người dân hiểu biết được chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước, thì dự án đó sẽ hoàn thành nhanh chóng công tác GPMB và sẽ có quỹ đất để Nhà nước triển khai công tác tiếp theo.

Nhóm YT liên quan đến nhà đầu tư. Khi nghiên cứu CTPTQĐ của tỉnh Cao Bằng, tác giả nhận thấy Nhà đầu tư có vai trò rất quan trọng, góp phần hoàn thành CTPTQĐ, cụ thể: tại xã Đề Thám, thành phố Cao Bằng, mặc dù đã hoàn thành công tác thu hồi đất, có quỹ đất, tuy nhiên với nhiều lý do khác nhau, hiện tại chưa có Nhà đầu tư nào vào thuê đất, quỹ đất đó vẫn chưa đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch. Khi Nhà đầu tư muốn đầu tư vào một khu vực nào đó họ quan tâm đến thị trường có tiềm năng tăng trưởng tốt không, với CSĐG ở mức ảnh hưởng rất lớn (4,35), tiếp đó là giá thuê đất phải hợp lý, nguồn nhân lực địa phương dồi dào và thủ tục đầu tư kinh doanh thuận lợi, tương tự kết quả của Nguyễn Thị Thu Trang (2021).

3.3. Giải pháp tăng cường công tác phát triển quỹ đất

3.3.1. Giải pháp về chính sách

Cần sửa đổi chính sách thu hút đầu tư và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất cho các dự án phục vụ PTQĐ, đảm bảo cho người dân bị thu hồi đất có đời sống vật chất và tinh thần tốt hơn trước khi bị thu hồi đất. Tập trung nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh (cải cách thủ tục hành chính, cải thiện khả năng tiếp cận đất đai, đảm bảo cạnh tranh bình đẳng...); Thực hiện có hiệu quả các quy định về trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

3.3.2. Giải pháp về tài chính

a. Giải pháp về giá đất

Nâng cao năng lực định giá đất, xem xét toàn diện, đầy đủ các thành tố cấu thành giá đất, đặc biệt các YT vị trí, CSHT kỹ thuật và CSHT xã hội để xây dựng giá đất khi thu hồi

đất và giá cho thuê đất đã đầu tư xây dựng CSHT đảm bảo lợi ích của người dân bị thu hồi đất và thu hút các nhà đầu tư đến đầu tư phát triển KTXH của tỉnh tại địa phương.

b. Bảo đảm vốn để phát triển quỹ đấtcho các dự án đã được phê duyệt

Nhà nước bố trí đủ vốn để thực hiện dự án PTQĐ, sử dụng có hiệu quả nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất và có phương án huy động các nguồn vốn khác như vốn tín dụng ngân hàng và các quỹ tiền tệ khác, hoặc từ nhà đầu tư… Trong giai đoạn tiếp theo, Tỉnh cần bố trí các nguồn kinh phí hợp lý cho CTPTQĐ, để có quỹ đất dự trữ, khi có dự án đầu tư, có thể bàn giao mặt bằng để dự án triển khai, không mất thời gian cho việc thu hồi, bồi thường và GPMB, đồng thời khi có quỹ đất cần bố trí nguồn vốn xây dựng hệ thống CSHT kỹ thuật và xã hội để có thể thu hút được các nhà đầu tư.

3.3.3. Giải pháp về quy hoạch

Quy hoạch tỉnh Cao Bằng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, đã được tỉnh xây dựng, theo Quyết định số 1167/QĐ-TTg ngày 03/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ, đang chờ phê duyệt. Tỉnh cần tập trung lập quy hoạch chi tiết khu vực đô thị của thành phố Cao Bằng và các thị trấn của tỉnh, khẩn trương hoàn thành quy hoạch Khu kinh tế tỉnh để làm căn cứ để PTQĐ.

3.3.4. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện

a. Tổ chức tuyên truyền

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền chính sách của Nhà nước về đầu tư phát kiển KTXH cho địa phương và nâng cao ý thức trách nhiệm của người dân trong việc thực hiện CTPTQĐ, bàn giao đất cho Chủ đầu tư xây dựng Dự án. Việc tuyên truyền càng cụ thể và sâu rộng thì công tác thu hồi đất phục vụ PTQĐ càng thuận lợi, đảm bảo tiến độ, ít khiếu nại và khiếu kiện.

b. Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng theo quy hoạch

Từ nay đến năm 2030 cần hiện thực hóa các dự án phát triển đô thị dọc theo đường phía Nam khu đô thị mới Đề Thám trên địa bàn thành phố Cao Bằng, bổ sung quy hoạch và đầu tư xây dựng CSHT các khu đô thị mới tại các huyện, tăng cường quảng bá, mời gọi các nhà đầu tư vào đầu tư phát triển hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch, cửa khẩu đặc biệt là các thị trấn đang thiếu quỹ đất ở Quảng Hòa, Bảo Lạc, Bảo Lâm…

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2011-2020 tỉnh Cao Bằng đã thực hiện kế hoạch PTQĐ cho 663 dự án với tổng diện tích là 3.888,70ha, liên quan đến 22.156 tổ chức, hộ gia đình và cá nhân và đã bàn giao mặt bằng cho 607 dự án 2.920,76ha chiếm 75,11% tổng diện tích đã thu hồi. Trong đó chủ yếu là các dự án xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng...

Kết quả phân tích cho thấy, 4 nhóm YT có ảnh hưởng đến CTPTQĐ, theo thứ tự gồm: nhóm YT liên quan đến Nhà nước có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số $\beta = 0,381$ (chiếm 37,29%), sau đó là nhóm YT liên quan đến nhà đầu tư với hệ số $\beta = 0,233$ (chiếm 33,15%), tiếp theo là nhóm YT liên quan đến người dân có đất bị thu hồi phục vụ PTQĐ có ảnh hưởng thứ 3 với hệ số $\beta = 0,133$ (chiếm 15,18%), nhóm YT về điều kiện tự nhiên và CSHT là ảnh hưởng ít nhất với hệ số $\beta = 0,122$ (chiếm 14,38%).

Để tăng cường CTPTQĐ, đảm bảo thu hút được đầu tư và người dân bị thu hồi đất có đời sống vật chất, tinh thần tốt hơn trước khi bị thu hồi đất, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: sửa đổi chính sách thu hút đầu tư, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, phân bổ hợp lý nguồn vốn, khẩn trương xây dựng phương án quy hoạch ngành, hoàn thiện CSHT, xác định giá thuê đất hợp lý, tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật…

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai

Hair Jr. J.F., Anderson R.E., Tatham R.L. & Black W.C. (1998). Multivariate Data Analysis (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.

Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng (2021). Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách pháp luật về

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong công tác giải phóng mặt bằng phục vụ thi công các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2019-2021.

Hồ Thị Lam Trà, Vũ Tuấn Tú & Phan Thị Thanh Huyền (2016). Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất tại thành phố Yên Bái - tỉnh Yên Bái. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. 19: 10-17.

Igbaria M., Livari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. Information and Management. 29: 227-238.

Likert R.A. (1932). A technique for measurements a attitudes. Archives of Psychology. 140(55).

Nguyễn Hữu Ngữ, Cao Phục Đồng, Đinh Thị Thắm & Nguyễn Phúc Khoa (2020). Các yếu tố ảnh hưởngđến tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội ở thành phố Đồng Hới tỉnh Quảng Bình, Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. 129(3B): 5-18.

Nguyễn Thị Thu Trang (2021). Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp ngoài Nhà nước tại tỉnh Thái Nguyên. Tạp chí Khoa học Xã hội - Nhân văn - Kinh tế. 226(18): 229-237.

Nguyen Thi Huong & Ho Thi Lam Tra (2017). Factors affecting the creation of land funds in Thai Nguyen city, Thai Nguyen province. Vietnam Journal of Agricultural Siences. 15(3): 363-372.

Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Quý Giang, Nguyễn Lê Thục Anh, Xuân Thị Thu Thảo, Phùng Minh Tám (2018). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh tỉnh Hà Tĩnh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 3: 105-112.

Trần Văn Khải, Trần Trọng Phương & Nguyễn Thị Ngọc Lanh (2020). 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. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 18(12): 1160-1171.

Trần Văn Giang, Hồ Thị Lam Trà & Hoàng Phương Anh (2022) Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 6: 86-94.

Uỷ ban nhân dân tỉnh Cao Bằng (2021). Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai và đề xuất định hướng sửa đổi.

Yamane Taro (1967). Statistics, An Introdutory Analysis, 2nd Ed. New York, Harper and Row.