

ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ ĐẾN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ DUY TIÊN, TỈNH NINH BÌNH

Trần Thị Bình¹, Trần Trọng Phương^{2*}

¹*UBND Phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình*

²*Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

**Tác giả liên hệ: ttrphuong@vnua.edu.vn*

Ngày nhận bài: 02.06.2025

Ngày chấp nhận đăng: 05.12.2025

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện để xác định mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp (PTĐT, CN) trên địa bàn thị xã Duy Tiên (cũ), tỉnh Ninh Bình. Các phương pháp được kết hợp sử dụng trong nghiên cứu gồm: Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp, sơ cấp; phương pháp xử lý số liệu; xây dựng thang đo và phân tích hồi quy. Kết quả cho thấy ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao có 6 yếu tố, gồm: Chính sách thu hút đầu tư; nguồn vốn đầu tư thực hiện quy hoạch; mức sống của dân cư; điều kiện tự nhiên, tài nguyên; tốc độ đô thị hoá và mức độ đô thị hóa; mối liên hệ vùng trong quy hoạch đô thị, công nghiệp. Ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình có 6 yếu tố: Chính sách bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và công nghiệp; cơ cấu kinh tế; văn hoá, phong tục, tập quán; thiên tai và biến đổi khí hậu; cơ cấu sử dụng đất đô thị với quá trình đô thị hoá; lịch sử truyền thống trong phát triển đô thị, công nghiệp. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn nghiên cứu.

Từ khóa: Phát triển đô thị, công nghiệp, quy hoạch sử dụng đất, thị xã Duy Tiên.

Factors Influencing Land use Planning for Urban and Industrial Development in Duy Tien Town, Ninh Binh Province

ABSTRACT

This study was conducted to assess factors influencing land use planning for urban and industrial development in Duy Tien town, Ninh Binh province. The combined methods used in the study were secondary and primary data collection, data processing, scaling measurement construction and correlation determination. The results showed that there were 06 factors, including: investment attraction policy factor, investment capital source factor for planning implementation; people's living standards, natural conditions and natural resources, urbanization speed and urbanization level, and regional linkage in urban and industrial planning. There were 06 factors with medium positive influence: environmental protection policy in urban and industrial planning, Economic structure, culture, customs, and practices, natural disasters and climate change, urban land use structure with urbanization process and traditional historical factors in urban and industrial development. On that basis, some effective solutions to improve land use planning for urban and industrial development in the study area have been proposed.

Keywords: Urban development, industry, land use planning, Duy Tien town.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Ở Việt Nam, công tác thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng hoàn thiện và đạt được kết quả tích cực nhưng bên cạnh đó

vẫn còn tồn tại một số bất cập trong thực tế. Công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch còn bị chậm (Nguyễn Đình Trung & cs., 2024). Thời gian qua, một số địa phương tiến độ thực hiện, thẩm định và phê duyệt quy

hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) còn chậm (Đỗ Thị Tám & cs., 2022). Chất lượng của một số quy hoạch chưa đồng bộ dẫn đến phải điều chỉnh, bổ sung, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội (KTXH) (Phuong Tran Trong & cs., 2023). Khi lập QHSDĐ cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội còn liên quan đến các yếu tố như vị trí địa lý, cơ chế chính sách, nguồn vốn, thu hút đầu tư, tổ chức thực hiện. Có quy hoạch ổn định, góp phần tạo quỹ đất sạch phục vụ cho xây dựng các khu đô thị, công nghiệp, cơ sở hạ tầng, các dự án đầu tư khác giúp hoàn thành các chỉ tiêu phát triển KTXH của địa phương (Trần Văn Khải & cs., 2020).

Thị xã Duy Tiên (cũ) nằm ở cửa ngõ phía bắc tỉnh Ninh Bình, là vùng trọng điểm phát triển công nghiệp (CN), phát triển đô thị (PTĐT), dịch vụ thương mại của tỉnh. Thời gian qua công tác chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất đô thị, khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên diễn ra mạnh mẽ (Trần Thị Bình & cs., 2024). Để phát triển KTXH, nhiệm vụ quan trọng hàng đầu là tập trung cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai nhằm tạo ra lợi thế cạnh tranh trong công tác xúc tiến đầu tư, thu hút các thành phần kinh tế tham gia (UBND Thị xã Duy Tiên, 2024a).

Nghiên cứu của một số tác giả ở một số địa phương có tính chất tương đồng như địa bàn của Duy Tiên cho thấy có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến QHSDĐ phục vụ phát triển đô thị, cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp (Phuong Tran Trong & cs; 2023; Nguyễn Đình Trung & cs.. 2024). Để cải thiện chỉ số này, cần xác định quy hoạch sử dụng đất có vai trò quan trọng, đặc biệt là quy hoạch phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp trên địa bàn Duy Tiên (Trần Thị Bình & cs., 2023). Thực tế một số chỉ tiêu QHSDĐ còn thấp so với kế hoạch, do nhiều nguyên nhân khác nhau (UBND Thị xã Duy Tiên, 2024b). Chính vì vậy, việc đánh giá thực trạng và xác định yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp (PTĐT, CN) trên địa bàn nghiên cứu có ý nghĩa khoa học, thực tiễn và phù hợp với quy hoạch của tỉnh đến năm 2050.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Số liệu thứ cấp

Nghiên cứu thu thập các số liệu, bản đồ, báo cáo về KTXH; báo cáo QHSDĐ đến 2030, báo cáo kế hoạch sử dụng đất từ năm 2017 đến 2025, các báo cáo về quy hoạch PTĐT, CN của thị xã Duy Tiên và các sở, ngành của UBND tỉnh Ninh Bình.

2.2. Số liệu sơ cấp

- Đối với đối tượng là cá nhân sử dụng đất: Trên cơ sở các dự án đã và đang thực hiện thu hồi đất để phát triển các khu đô thị mới, khu công nghiệp liên quan đến hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trong quy hoạch của Duy Tiên giai đoạn 2015-2025. Cỡ mẫu được tính như sau:

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

Trong đó: n: Cỡ mẫu; N: Tổng thể mẫu; e: Sai số cho phép.

Giai đoạn 2015-2025, trên địa bàn thị xã Duy Tiên đã thu hồi đất của 25.814 hộ gia đình, cá nhân. Với độ tin cậy là 95% (sai số là 5%), thay vào công thức cho $n = 394$ phiếu, nghiên cứu tổng hợp điều tra 400 phiếu đối với cá nhân bị thu hồi đất trong giai đoạn 2015-2025.

- Đề tài phỏng vấn 50 cán bộ làm việc liên quan đến lập, quản lý QHSDĐ trên địa bàn thị xã Duy Tiên và các sở, ngành ở tỉnh Ninh Bình để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN.

- Khảo sát 30 tổ chức, doanh nghiệp, nhà đầu tư (khu đô thị, khu công nghiệp) thực hiện đầu tư trên địa bàn thị xã Duy Tiên.

2.3. Xử lý số liệu

Các số liệu thu thập được (số liệu, tài liệu, bản đồ) được tổng hợp và xử lý bằng phần mềm Microsoff Excel.

2.4. Xây dựng thang đo

Thang đo Likert được sử dụng để đánh giá các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến QHSDĐ phục

vụ PTĐT, CN trên địa bàn nghiên cứu 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, 1932).

2.5. Phân tích thống kê

Phân tích hồi quy tuyến tính được áp dụng để đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ PTĐT, CN của thị xã Duy Tiên. Có 6 nhóm yếu tố với 25 yếu tố (biến độc lập) là: (1) Nhóm yếu tố cơ chế, chính sách; (2) Nhóm yếu tố kinh tế; (3) Nhóm yếu tố xã hội; (4) Nhóm yếu tố môi trường; (5) Nhóm yếu tố đô thị hoá; (6) Nhóm yếu tố khác. Có 5 biến phụ thuộc gồm: (1) ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN; (2) THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp; (3) Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN; (4) Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp và (5) Hiệu quả sử dụng quỹ đất PTĐT, CN.

Mức độ quan hệ được đánh giá thông qua hệ số tương quan Spearman (r_s) với mức ý nghĩa $P < 0,05$ (Hair & cs., 2006; Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Ảnh hưởng của một số yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên

3.1.1. Ý kiến đánh giá của người dân về ảnh hưởng của nhóm yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

a. Nhóm yếu tố cơ chế, chính sách

- Chính sách thu hút đầu tư có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,823$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,795$; $P < 0,01$). Thực tiễn tại Duy Tiên cho thấy, đối với những dự án PTĐT, CN chính

quyền làm tốt về cơ chế, chính sách sẽ thu hút đầu tư từng dự án (Bảng 1).

- Chính sách PTĐT, CN có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,733$; $P < 0,01$); Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,665$; $P < 0,01$). Thị xã Duy Tiên đã chỉ đạo hoàn thiện chính sách PTĐT, CN thể hiện qua việc bố trí phương án quy hoạch không gian đối với từng dự án.

- Chính sách thu hồi đất, 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 về PTĐT, CN ($r_s = 0,741$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,640$; $P < 0,01$).

- Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ PTĐT, CN có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,612$; $P < 0,01$); Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,582$; $P < 0,01$). Thực tế cho thấy, khi phát triển đô thị, khu công nghiệp thì các doanh nghiệp sẽ tổ chức thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng kèm theo.

- Chính sách bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và công nghiệp có mối quan hệ trung bình với Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,325$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,252$; $P < 0,01$). Quá trình đô thị hóa đang diễn ra mạnh mẽ ở Duy Tiên, vì vậy cần có chính sách cam kết bảo vệ môi trường từng dự án.

b. Nhóm yếu tố kinh tế

- Cơ cấu kinh tế có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,662$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,633$; $P < 0,01$). Cơ cấu kinh tế chuyển biến rõ nét theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, dịch vụ sau khi PTĐT, CN.

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,691$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,562$; $P < 0,01$). Việc PTĐT, CN, hạ tầng đồng bộ đã thu hút được các doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước đầu tư vào Duy Tiên (Bảng 2).

Bảng 1. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố cơ chế, chính sách và các yếu tố quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Chính sách thu hút đầu tư	0,823**	0,795**	0,731**	0,682**	0,708**
Chính sách phát triển đô thị, công nghiệp	0,725**	0,733**	0,691**	0,665**	0,672**
Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	0,741**	0,698**	0,683**	0,651**	0,640**
Chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp	0,740**	0,538**	0,612**	0,582**	0,493**
Chính sách bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và công nghiệp	0,503**	0,530**	0,342**	0,325**	0,252**

Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$.

Bảng 2. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố kinh tế đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Cơ cấu kinh tế	0,631**	0,662**	0,633**	0,510**	0,422**
Tốc độ tăng trưởng kinh tế	0,691**	0,610**	0,562**	0,330**	0,585**
Nguồn vốn đầu tư thực hiện quy hoạch	0,795**	0,813**	0,685**	0,631**	0,789**
Giá trị sản xuất và hiệu quả sử dụng đất	0,731**	0,719**	0,684**	0,386**	0,228**

Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$.

- Nguồn vốn đầu tư thực hiện quy hoạch có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,813$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,789$; $P < 0,01$). Có thể thấy, kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước cho công tác QHSDĐ được cân đối trong kế hoạch hàng năm để thực hiện.

- Giá trị sản xuất và hiệu quả sử dụng đất có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,719$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,684$; $P < 0,01$). QHSDĐ góp phần sử dụng hiệu quả đối với quỹ đất trên địa bàn Duy Tiên.

c. Nhóm yếu tố xã hội

- Dân số và phân bố dân cư, cơ cấu lao động, việc làm có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản

pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,702$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,641$; $P < 0,01$). QHSDĐ góp phần dự báo quy mô dân số qua việc thu hút người lao động đến ở và làm việc (Bảng 3).

- Mức sống của dân cư có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,821$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,791$; $P < 0,01$). Mức sống của người dân cao dẫn đến sức mua tăng sẽ hấp dẫn được các nhà đầu tư tham gia vào thị trường đất đai.

- Y tế, phúc lợi, an sinh xã hội có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,610$; $P < 0,01$); Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,542$; $P < 0,01$). QHSDĐ bố trí quỹ đất y tế, đất giáo dục, đất văn hóa... góp phần bảo đảm an sinh xã hội.

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

Bảng 3. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố xã hội đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Dân số và phân bố dân cư, cơ cấu lao động, việc làm	0,702**	0,580**	0,641**	0,585**	0,289**
Mức sống của dân cư	0,821**	0,791**	0,683**	0,569**	0,286**
Y tế, phúc lợi, an sinh xã hội	0,726**	0,715**	0,610**	0,542**	0,321**
Văn hoá, phong tục, tập quán	0,623**	0,631**	0,605**	0,409**	0,348**

Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$.

Bảng 4. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố môi trường đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên	0,824**	0,821**	0,770**	0,686**	0,720**
Vị trí địa lý, địa hình	0,793**	0,732**	0,790**	0,631**	0,682**
Hiện trạng môi trường khi quy hoạch	0,562**	0,620**	0,590**	0,321**	0,430**
Thiên tai và biến đổi khí hậu	0,415**	0,562**	0,328**	0,318**	0,342**

Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$

Bảng 5. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố đô thị hóa đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Tốc độ đô thị hoá và mức độ đô thị hoá	0,850**	0,792**	0,723**	0,715**	0,731**
Hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và công nghiệp	0,796**	0,735**	0,712**	0,581**	0,710**
Mở rộng không gian đô thị, công nghiệp	0,822**	0,754**	0,631**	0,600**	0,531**
Quản lý đô thị, công nghiệp trong quy hoạch chung	0,492**	0,432**	0,491**	0,530**	0,402**
Cơ cấu sử dụng đất đô thị với quá trình đô thị hoá	0,386**	0,322**	0,390**	0,310**	0,301**

Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$.

- Văn hoá, phong tục, tập quán có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,409$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,348$; $P < 0,01$). QHSDD cần bảo vệ quỹ đất cho không gian văn hóa ở từng khu vực phù hợp của Duy Tiên.

d. Nhóm yếu tố môi trường

- Điều kiện tự nhiên có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,824$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,821$; $P < 0,01$).

- Vị trí địa lý, địa hình có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,793$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,790$; $P < 0,01$). Lập QHSDĐ phải xem xét về vị trí địa hình phù hợp.

- Hiện trạng môi trường khi quy hoạch có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Tổ chức thực hiện quy hoạch phát triển đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,321$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,430$; $P < 0,01$). Thiên tai và BĐKH có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,318$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,342$; $P < 0,01$). Môi trường ở Duy Tiên đã và đang chịu áp lực lớn, do đó QHSDĐ có vai trò quan trọng để định hướng bảo vệ môi trường, thích ứng BĐKH (Bảng 4).

e. Nhóm yếu tố đô thị hóa

- Tốc độ đô thị hoá và mức độ đô thị hoá có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,850$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,792$; $P < 0,01$). QHSDĐ phải đi trước một bước cùng với hoàn thiện thể chế PTĐT, CN (Bảng 5).

- Hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và công nghiệp có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,735$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,712$; $P < 0,01$). Thị xã Duy Tiên đã tập trung cho việc phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, hiện đại.

- Mở rộng không gian đô thị, công nghiệp có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,822$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,754$; $P < 0,01$). Định hướng đến năm 2030, thị xã Duy Tiên là đô thị loại III với các khu đô thị lớn như: Khu đô thị sinh thái kết hợp chỉnh trang khu dân cư phía Nam Cầu Yên Lệnh thuộc xã Chuyên Ngoại (DT

- DT32.23) với diện tích 46,00ha; Xây dựng khu đô thị kết hợp chỉnh trang khu dân cư phía Nam Tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông (DT-DT04.21) với diện tích 18,99ha...

- Quản lý đô thị, công nghiệp trong quy hoạch chung có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,432$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,402$; $P < 0,01$) Công tác quản lý đô thị, bảo vệ môi trường còn hạn chế.

- Cơ cấu sử dụng đất đô thị với quá trình đô thị hoá có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,386$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN ($r_s = 0,390$; $P < 0,01$). Cơ cấu sử dụng đất là cơ sở để phân bổ các loại đất phù hợp.

f. Nhóm yếu tố khác

- Khoa học và công nghệ có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,731$; $P < 0,01$); THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch đô thị, công nghiệp ($r_s = 0,690$; $P < 0,01$). Khoa học công nghệ đã làm thay đổi tư duy quy hoạch, từ quy hoạch truyền thống sang quy hoạch dựa trên dữ liệu công nghệ số hiện đại (Bảng 6).

- Mối liên vùng trong quy hoạch đô thị, công nghiệp có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN ($r_s = 0,789$; $P < 0,01$); Thu hút đầu tư PTĐT, CN ($r_s = 0,769$; $P < 0,01$). Mối liên vùng là yếu tố có ảnh hưởng rõ rệt đến QHSDĐ, đặc biệt trong bối cảnh thị xã Duy Tiên đang đẩy mạnh phát triển vùng (sáp nhập giữa các đơn vị hành chính) và liên kết vùng để phát triển bền vững.

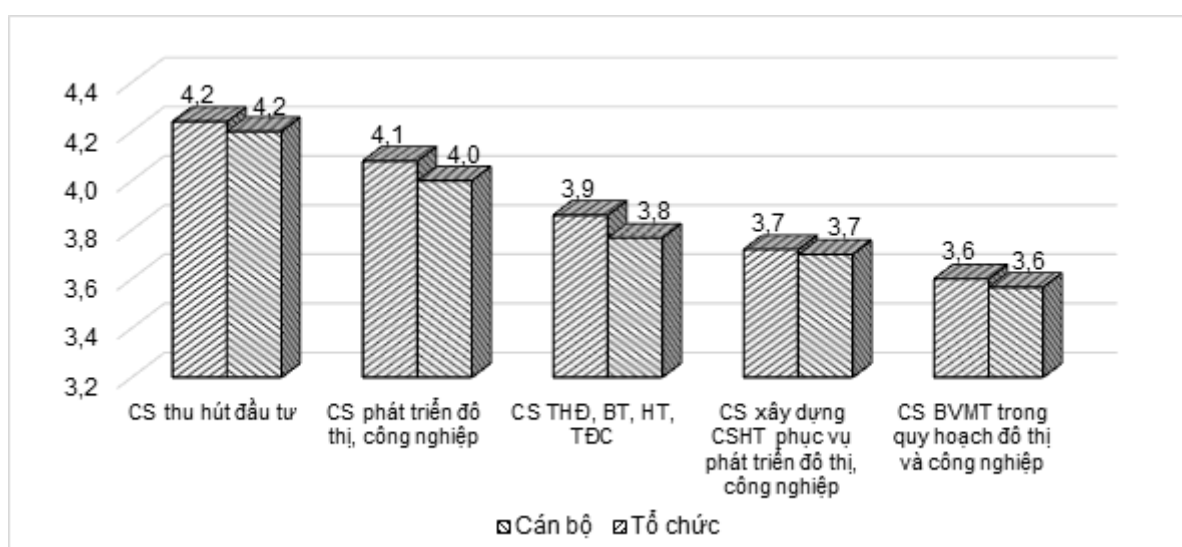
- Lịch sử truyền thống trong PTĐT, CN có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN ($r_s = 0,218$; $P < 0,01$); Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN ($r_s = 0,327$; $P < 0,01$). Yếu tố lịch sử truyền thống trong PTĐT, CN là cơ sở để bố trí phù hợp không gian văn hoá có tính đặc thù trong đô thị.

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

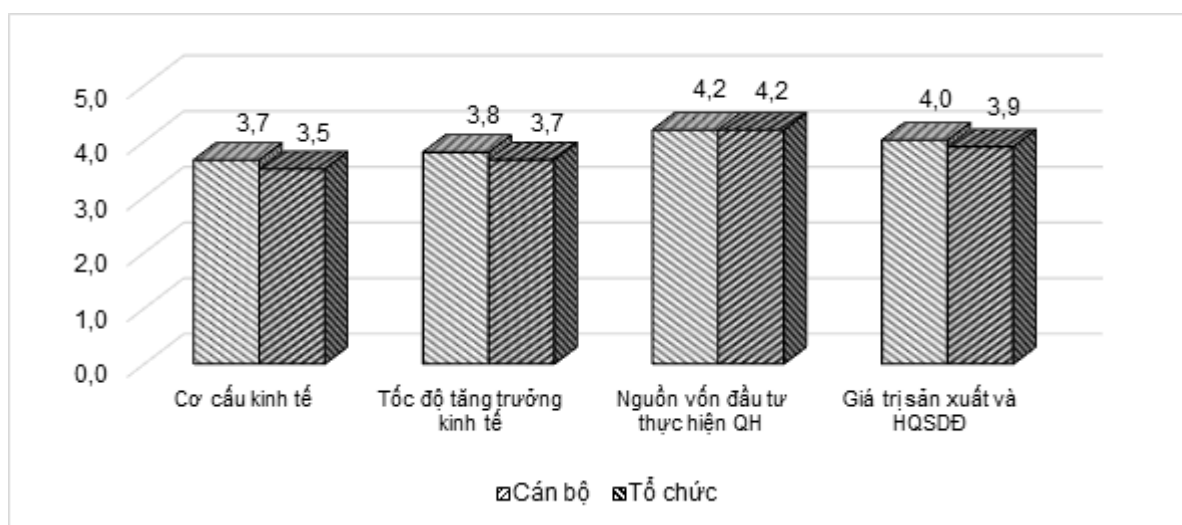
Bảng 6. Tương quan (r_s) giữa các yếu tố của nhóm yếu tố khác đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Yếu tố	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về PTĐT, CN	THĐ, GPMB, giao và quản lý việc thực hiện quy hoạch ĐT, CN	Thu hút đầu tư vào PTĐT, CN	Tổ chức thực hiện quy hoạch PTĐT, CN	Sử dụng có hiệu quả quỹ đất PTĐT, CN
Yếu tố về khoa học và công nghệ	0,731**	0,690**	0,542**	0,474**	0,701**
Yếu tố về mối liên vùng trong quy hoạch đô thị, công nghiệp	0,789**	0,759**	0,769**	0,652**	0,621**
Yếu tố lịch sử truyền thống trong phát triển đô thị, công nghiệp	0,310*	0,410**	0,291**	0,218**	0,327**

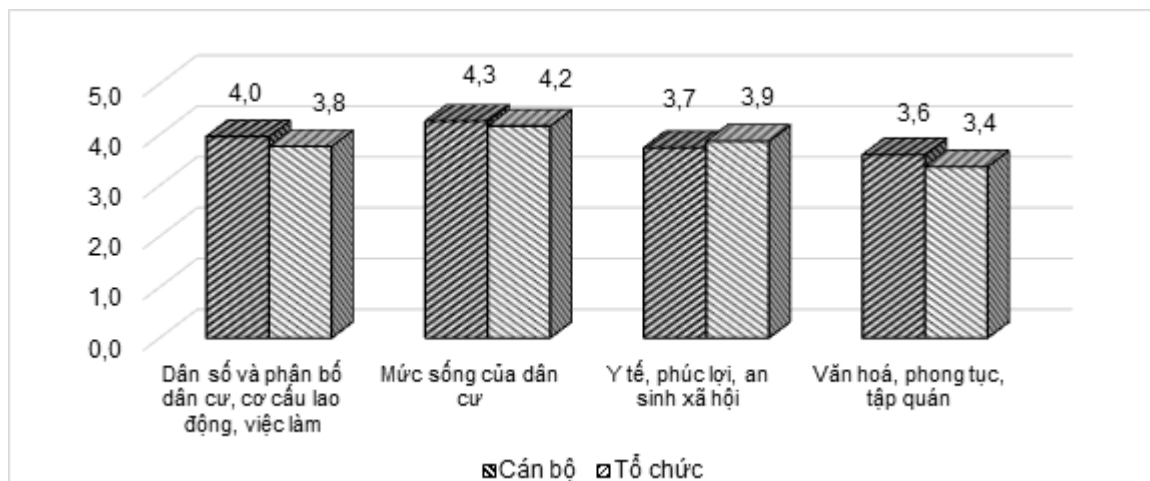
Ghi chú: ** $P < 0,01$; $n = 400$



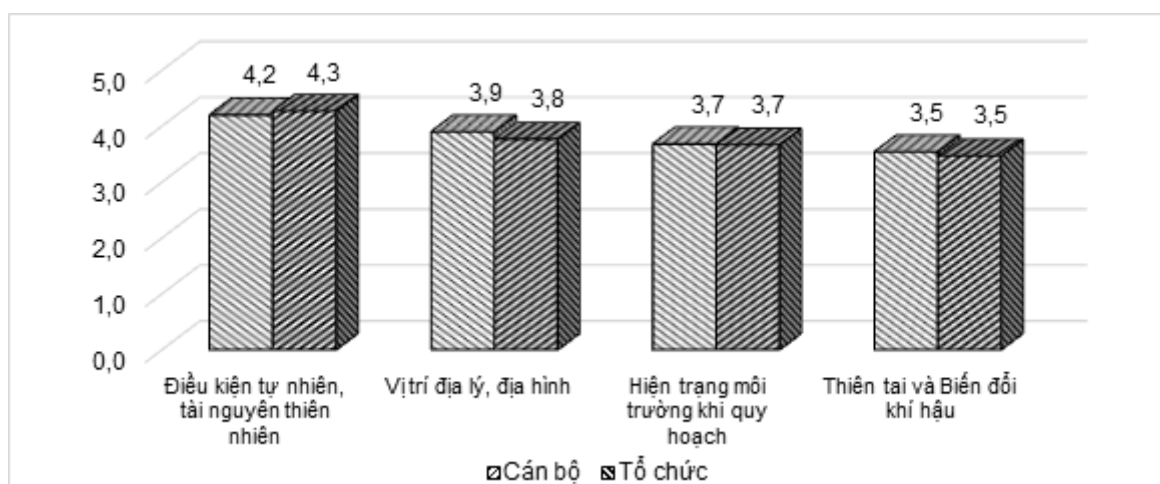
Hình 1. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố cơ chế, chính sách đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp



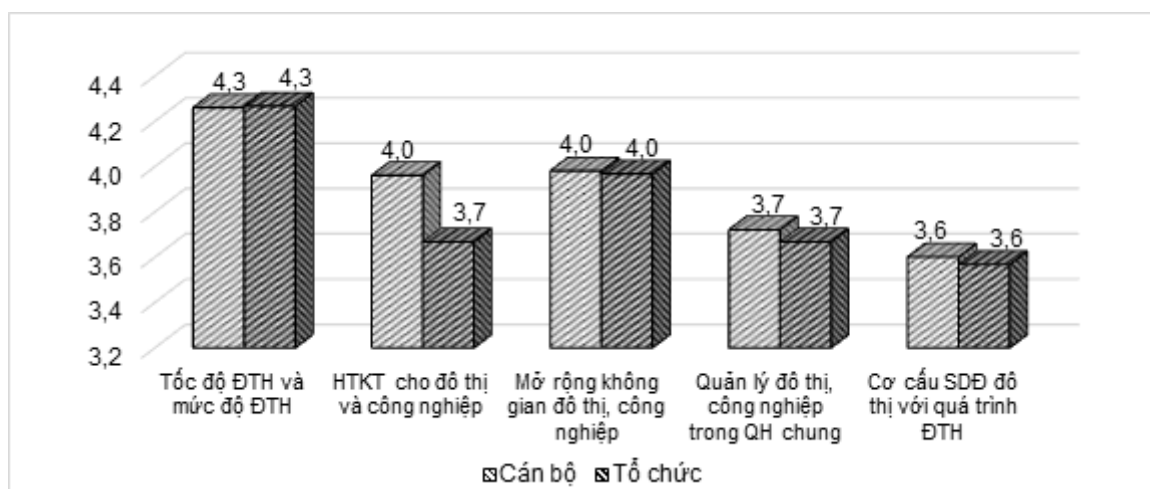
Hình 2. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố kinh tế đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp



Hình 3. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố xã hội đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

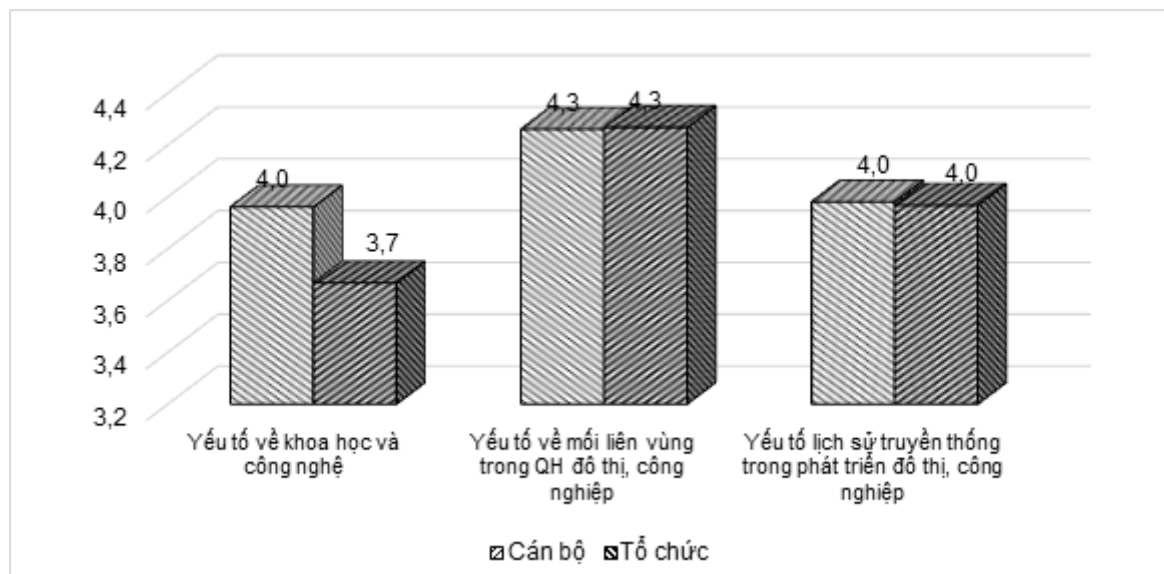


Hình 4. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố môi trường đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp



Hình 5. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố đô thị hóa đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

Ảnh hưởng của một số yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình



Hình 6. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố khác đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp

3.1.2. Ý kiến đánh giá của cán bộ và tổ chức về nhóm yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp ở Duy Tiên

- Nhóm yếu tố cơ chế, chính sách: Chính sách thu hút đầu tư được cán bộ và tổ chức đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao (4,20) đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị trên địa bàn Duy Tiên (Hình 1).

- Nhóm yếu tố kinh tế: Nguồn vốn đầu tư thực hiện quy hoạch được cán bộ, tổ chức đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao (4,20) đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn Duy Tiên (Hình 2).

- Nhóm yếu tố xã hội: Mức sống của dân cư được cán bộ (4,26) đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn Duy Tiên (Hình 3).

- Nhóm yếu tố môi trường: Yếu tố điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên được cán bộ (4,20), tổ chức (4,27) đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn Duy Tiên (Hình 4).

- Nhóm yếu tố đô thị hóa: Tốc độ đô thị hóa và mức độ đô thị hóa được cán bộ (4,26), tổ chức (4,27) đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao đến

QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn Duy Tiên (Hình 5).

- Nhóm yếu tố khác: Môi liên hệ vùng trong quy hoạch đô thị, công nghiệp được cán bộ (4,26), tổ chức (4,27) đánh giá ảnh hưởng ở mức độ rất cao đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn thị xã Duy Tiên (Hình 6).

3.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn Duy Tiên

3.2.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách

Yếu tố cơ chế, chính sách ảnh hưởng lớn đến QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn thị xã Duy Tiên. Điều này phù hợp với Kết luận 127-KL/TW của Bộ Chính trị ngày 28/2/2025 về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị. Sau khi sắp xếp lại đơn vị hành chính thì công tác QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN góp phần thúc đẩy đầu tư vào các dự án phát triển KTXH và bảo vệ môi trường. Ngoài ra, yếu tố chính sách bảo vệ môi trường trong quy hoạch đô thị và công nghiệp có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình. Vì vậy, Duy Tiên cần ưu tiên xây dựng các chính sách bảo vệ môi

trường trong thời gian tới ở các dự án quy hoạch về đô thị và công nghiệp.

3.2.2. Giải pháp về quy hoạch và phát triển hạ tầng kinh tế, xã hội

- Yếu tố cơ cấu kinh tế ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình đối với QHSDĐ phục vụ phát triển đô thị trên địa bàn thị xã Duy Tiên. Trong giai đoạn tới cần thúc đẩy chuyển dịch mục đích sử dụng đất: Khi cơ cấu kinh tế chuyển từ nông nghiệp sang công nghiệp - dịch vụ, đất đai sẽ được quy hoạch lại để phục vụ phát triển khu công nghiệp, khu thương mại, và hạ tầng đô thị.

- Yếu tố văn hoá, phong tục, tập quán ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình đối với QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn thị xã Duy Tiên. Cần giữ gìn bản sắc văn hoá trong đô thị hóa, giúp định hướng quy hoạch phù hợp với nếp sống của người dân, tránh xung đột văn hoá khi phát triển các khu đô thị mới liên kề với các khu dân cư cũ của địa phương.

- Thiên tai và BĐKH ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình đối với QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN. Chính quyền địa phương cần khuyến khích phát triển đô thị xanh, thích ứng với BĐKH góp phần định hướng quy hoạch đô thị sinh thái, công nghiệp xanh...

Bên cạnh đó, cơ cấu sử dụng đất đô thị với quá trình đô thị hoá ảnh hưởng thuận ở mức độ trung bình đối với QHSDĐ phục vụ PTĐT, CN. Thực tế cho thấy, quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ và điều này buộc phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo hướng phù hợp hơn.

3.2.3. Giải pháp về tổ chức thực hiện

Thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật liên quan đến QHSDĐ đai để kịp thời xử lý các vướng mắc nhất là các khu vực đã quy hoạch phát triển đô thị, công nghiệp nhưng chậm triển khai theo tiến độ. Công bố rộng rãi thông tin các hồ sơ quy hoạch của địa phương để người dân, doanh nghiệp thực hiện tốt các phương án thu hồi đất. Bên cạnh đó, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong lập, quản lý, giám sát quy hoạch khi thực hiện.

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu đánh giá thực trạng và xác định một số yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp trên địa bàn Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình cho thấy:

Có 6 yếu tố ảnh hưởng rất cao gồm: chính sách thu hút đầu tư; nguồn vốn đầu tư thực hiện quy hoạch; mức sống của dân cư; điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên; tốc độ đô thị hóa và mức độ đô thị hóa; mối liên hệ vùng trong quy hoạch đô thị, công nghiệp.

Có 13 yếu tố hưởng cao gồm: chính sách PTĐT, CN; Chính sách THĐ, BT, HTTĐC; chính sách xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp; giá trị sản xuất và hiệu quả sử dụng đất; Tốc độ tăng trưởng kinh tế; y tế, phúc lợi, an sinh xã hội; dân số và phân bố dân cư, cơ cấu lao động, việc làm; vị trí địa lý, địa hình; Hiện trạng môi trường khi quy hoạch; hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và công nghiệp; không gian đô thị, công nghiệp; quản lý đô thị, công nghiệp trong quy hoạch chung; khoa học và công nghệ.

Có 6 yếu tố ảnh hưởng trung bình gồm: chính sách bảo vệ môi trường trong PTĐT, CN; cơ cấu kinh tế; văn hoá, phong tục, tập quán; thiên tai và BĐKH; cơ cấu sử dụng đất đô thị với quá trình đô thị hoá; Yếu tố lịch sử truyền thống trong phát triển đô thị, công nghiệp.

Để nâng cao hiệu quả trong việc quy hoạch sử dụng đất phục vụ PTĐT, CN trên địa bàn thị xã Duy Tiên cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Cơ chế, chính sách; Quy hoạch và phát triển hạ tầng kinh tế, xã hội; Tổ chức thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Đỗ Thị Tám, Nguyễn Duy Kiên, Phạm Anh Tuấn & Nguyễn Thị Hồng Hạnh (2022). Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. 8: 89-100.
- Hair J.F., Black W.C., Babin B.J., Anderson R.E. & Tatham R.L. (2006). Multivariate data analysis (6th ed.). Pearson Prentice Hall.

- Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu trong nghiên cứu với SPSS. Nhà xuất bản Hồng Đức.
- Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes, *Archives of Psychology*. New York University, USA. 140(55): 5-55.
- Nguyễn Đình Trung, Trần Trọng Phương & Ngô Thị Hà (2024). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất giải pháp nâng cao kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*. 22(1): 46-57.
- Phuong Tran Trong, Vien Tran Duc, Son Cao Truong, Thuy Doan Thanh, Duong Nong Huu, Wolfgang Scholz (2023). Analysing Factors Influencing Land Use Planning for Sustainable Land Resource Management in Vietnam: A Case Study of Dan Phuong District in Hanoi City. *Sustainability*. 15(24): 16557. doi.org/10.3390/su152416557
- Trần Thị Bình, Trần Trọng Phương & Ngô Thanh Sơn (2024). Đánh giá thực trạng chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. *Tạp chí Khoa học Đất*. 74: 76-81.
- Trần Thị Bình, Trần Trọng Phương & Trần Trọng Nam (2023). Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*. 21(1): 91-100.
- 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.
- UBND thị xã Duy Tiên (2024a). Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai, tài nguyên môi trường thị xã Duy Tiên các năm từ 2015-2024.
- UBND thị xã Duy Tiên (2024b). Báo cáo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.