

TÁC ĐỘNG CỦA XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN KHU KINH TẾ ĐẾN QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU KINH TẾ ĐÔNG NAM NGHỆ AN

Trương Quang Ngân^{1*}, Nguyễn Khắc Thời², Trần Trọng Phương³

¹Trường Đại học Kinh tế Nghệ An; ²Hội Khoa học Đất Việt Nam;

³Khoa Quản lý Đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

*Tác giả liên hệ: ngannhadat@gmail.com

Ngày nhận bài: 25.02.2020

Ngày chấp nhận đăng: 25.05.2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm xác định tác động của xây dựng và phát triển khu kinh tế (KKT) đến một số yếu tố quản lý sử dụng đất (QLSDĐ) tại KKT Đông Nam Nghệ An. Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp điều tra, so sánh và phân tích số liệu thứ cấp, phương pháp phỏng vấn 148 cán bộ và 480 hộ dân tại 3 vùng điều tra. Nghiên cứu sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá quá trình xây dựng và phát triển KKT, QLSDĐ, sử dụng T-Test để kiểm tra sự khác biệt trong một số chỉ tiêu giữa các đối tượng điều tra và giữa 3 nhóm hộ, sử dụng hệ số tương quan r (xếp hạng Spearman Ranking) để xác định mức tác động. Quá trình xây dựng và phát triển KKT với 5 tiêu chí lựa chọn được người dân và cán bộ đánh giá ở mức độ cao, có sự khác biệt giữa hai đối tượng. Công tác quy hoạch xây dựng KKT (QH XD KKT), phát triển khu chức năng (PT KCN) có tác động cao đến các yếu tố QLSDĐ tại vùng 1. QH XD KKT; PT KCN; phát triển cơ sở hạ tầng (PTCSHT); thu hút vốn dự án đầu tư; thu hút lao động tác động cao đến thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất (TTCNQSDĐ), giá đất nông nghiệp và sử dụng đất nông nghiệp (SDĐNN) tại vùng 2. QH XD KKT, PT KCN, PTCSHT tác động cao đến TTCNQSDĐ ở và quyền người sử dụng đất tại vùng 3.

Từ khóa: Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, tác động, quản lý sử dụng đất.

Impacts of Construction and Development of Economic Zone on land use Management in South - East Nghe An Economic Zone

ABSTRACT

The study aimed to determine the impacts of construction and development of economic zone on a number of land use management factors in Southeastern Economic Zone, Nghe An province. The study used method of surveying, comparing and analyzing secondary data, method of interviewing 148 officials and 480 households in 3 survey areas. The study uses Likert's 5-level scale to evaluate the process of building and developing economic zone, managing land use, using T-Test to check the differences in some indicators between objects and among 3 groups of households, use the correlation coefficient r (Spearman Ranking) to determine the impact level. The process of building and developing the economic zone with five selected criteria has been assessed at a high level by the people and management officials, there has been a difference between the two groups. The planning for construction of economic zones and development of functional zones has a major impact on land use management elements in region 1. Economic zone construction planning; functional area development; infrastructure development; attracting investment project capital and labor force that has a great impact on the land use rights transfer market, agricultural land prices and agricultural land use in region 2. Planning for construction of economic zones, development of functional areas and development of facilities. The infrastructure has a great impact on the transfer market of residential land use rights and the rights of land users in area 3.

Keywords: South East Nghe An economic zone, impact, land use management.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An là một trong 18 KKT ven biển được thành lập nhằm

thực hiện chiến lược biển Việt Nam nói chung và chiến lược phát triển tỉnh Nghệ An nói riêng. KKT Đông Nam Nghệ An có vị trí, tính chất quan trọng đối với phát triển kinh tế xã hội

(KTXH) của tỉnh Nghệ An và khu vực Bắc Trung bộ (Viện Kiến trúc quy hoạch Đô thị và Nông thôn, 2008). Sau 11 năm thành lập, KKT đã thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết 11 phân khu chức năng; đầu tư xây dựng hạ tầng đảm bảo liên thông và đồng bộ; thực hiện nhiều chủ trương chính sách và đã thu hút được 199 dự án đầu tư; tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp (KCN) đạt 88,2%, hệ thống cơ sở hạ tầng (CSHT) bước đầu đáp ứng yêu cầu phát triển, các KCN và khu chức năng thu hút được 18.218 lao động, dân số cơ học tăng nhanh, dịch vụ phát triển... KKT đã góp phần phát triển KTXH tỉnh Nghệ An, nâng cao đời sống người dân, giải quyết việc làm cho người lao động (Ban quản lý KKT Đông Nam Nghệ An, 2018).

Trong quá trình xây dựng và phát triển KKT bao gồm các hoạt động: QHXDKKT, xây dựng khu chức năng, xây dựng CSHT, thu hút vốn dự án đầu tư, thu hút lao động đã có những ảnh hưởng trực tiếp đến công tác QLSDĐ. Do vậy, nghiên cứu này nhằm chỉ ra những tác động của xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An đến: QHKHSDĐ; TTCNQSDĐ; giá đất; SDĐNN và quyền người sử dụng đất (QSDĐ) tại KKT Đông Nam Nghệ An.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về quá trình xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An; QHKHSDĐ; chuyển nhượng quyền SDĐ, giá đất, tình hình SDĐNN được thu thập tại sở Tài nguyên và Môi trường, sở Xây dựng, sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ban quản lý KKT, ủy ban nhân dân (UBND) huyện Nghi Lộc, Diễn Châu, thị xã Cửa Lò, UBND các xã, phường.

2.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Căn cứ vào vị trí địa lý, đặc điểm tự nhiên, địa hình và quy hoạch chung KKT được Chính phủ phê duyệt, KKT Đông Nam Nghệ An được chia thành 3 vùng: vùng 1 là vùng tập trung các khu chức năng gồm: KCN, khu tái định cư, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu đô thị...; vùng 2

là vùng quy hoạch phát triển ven biển gồm: khu phi thuế quan, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu dân cư, khu giáo dục đào tạo, trung tâm hội nghị, khu thương mại cảng biển; vùng 3 là vùng ngoài khu đô thị gồm: khu bảo tồn sinh thái, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất nông lâm nghiệp.

Số liệu điều tra nhóm 1 là toàn thể cán bộ làm công tác quản lý đất đai xã, huyện và Ban quản lý KKT (148 phiếu điều tra); nhóm 2 là 480 người dân đại diện cho các hộ dân, trong đó (162 người vùng 1, 158 người vùng 2, 160 người vùng 3), theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Cỡ mẫu điều tra được xác theo công thức Yamane (1973):

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2} \quad (2.1)$$

Trong đó, N: Tổng số hộ trong địa bàn KKT; n: Số phiếu điều tra; e: Mức ý nghĩa (độ tin cậy ước lượng 95%, e = 0,05).

Tổng số hộ trong KKT là 36.154 hộ, số phiếu cần thiết là 400, đề tài điều tra 480 phiếu để tăng độ tin cậy của kết quả nghiên cứu.

2.3. Xử lý số liệu và đánh giá tác động

Xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An giai đoạn 2007-2017 được đánh giá theo 5 tiêu chí: QHXDKKT; mức PTKCN; mức PTCSHT; mức thu hút vốn dự án; mức thu hút lao động. Công tác QLSDĐ được đánh giá các yếu tố: QHKHSDĐ; giá đất ở; giá đất nông nghiệp; TTCNQSDĐ ở; TTCNQSDĐ nông nghiệp; SDĐNN, QSDĐ được đánh giá theo tiêu chí: thực hiện chính sách, mức độ thực hiện hoặc biến động, thay đổi của từng yếu tố từ khi có KKT. Đánh giá của người dân và cán bộ về các tiêu chí xây dựng và phát triển KKT, QLSDĐ thông qua việc trả lời các câu hỏi liên quan đến từng tiêu chí theo 5 mức độ của thang đo Likert (Likert, 1932): rất tốt/rất cao (5); tốt/cao (4); trung bình (3); kém/thấp (2); rất kém/rất thấp (1). Số liệu điều tra được mã hóa và nhập vào phần mềm Excel, sau đó chuyển sang phần mềm SPSS để soát lỗi và xử lý thống kê. Sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính và định lượng bằng việc xây dựng phát triển hệ thống khái niệm/thang đo; sử dụng phương

pháp phân tích T-test để kiểm định mức độ khác nhau giữa các vùng và các đối tượng; sử dụng phương pháp trung bình trọng số để phát hiện những vấn đề tồn tại. Sử dụng phương pháp thống kê mô tả trong SPSS để thống kê số liệu theo vùng, theo đối tượng, tính trung bình trọng số, tần suất xuất hiện, độ lệch chuẩn... Chỉ số đánh giá chung mức độ của một nội dung điều tra nghiên cứu là số bình quân trọng số của các tiêu chí (biến) quan sát. Căn cứ vào bình quân trọng số (weighted mean) của các nội dung và bậc thang đo để xác định phân cấp mức độ đánh giá của từng nội dung điều tra: rất cao: $\geq 4,20$; cao: từ 3,40 đến 4,19; trung bình: từ 2,60 đến 3,39; thấp: từ 1,80 đến <2,59; rất thấp <1,8. Kiểm định sự sai khác về các chỉ tiêu trung bình giữa 3 vùng và giữa 2 đối tượng bằng T-test ở mức ý nghĩa 0,05. Xác định mối tương quan giữa các biến quan sát với nhau để xác định tác động của xây dựng và phát triển KKT đến các yếu tố QLSDĐ. Sử dụng phương pháp so sánh, phân tích hệ thống để đánh giá các yếu tố QLSDĐ từ điều tra thứ cấp.

Phương pháp đánh giá tác động của xây dựng và phát triển KKT đến các yếu tố QLSDĐ được đánh giá bằng Spearman Rank Correlation Coefficient trong SPSS với mức ý nghĩa 0,05 (độ tin cậy nghiên cứu 95%). Mức tác động được đánh giá thông qua mức độ quan hệ: tác động thấp khi $r_s < 0,25$; tác động trung bình khi r_s từ 0,25-0,49; tác động cao khi r_s từ 0,5-0,75; tác động rất cao khi $r_s > 0,75$ (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đánh giá quá trình xây dựng và phát triển khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

3.1.1. Khái quát về khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng giai đoạn 2007-2020, tầm nhìn đến 2030 với diện tích 18.826,47ha tại Quyết định số 1534/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008. Đến năm 2017, KKT có 11 khu chức năng được phê duyệt

quy hoạch chi tiết với tổng diện tích 8.086,23ha, đạt 44,5% diện tích đất khu thuế quan, đạt 94,8% diện tích nhóm đất xây dựng đô thị. Diện tích nhóm đất ngoài khu đô thị đã được lập QHSDĐ theo các địa phương trong KKT. Các loại hình quy hoạch được lập, công bố theo quy định của pháp luật, là căn cứ pháp lý để triển khai xây dựng các khu chức năng và hạ tầng KKT. Hệ thống CSHT được xây dựng và phát triển tốt, một số khu chức năng đi vào hoạt động đã thu hút được nhiều dự án và doanh nghiệp đầu tư vào KKT, tỷ lệ lấp đầy KCN đạt 88,2%. Lũy kế đến năm 2017 KKT thu hút được 199 dự án, trong đó có 34 dự án FDI với số vốn đầu tư 1,507 tỷ USD, 165 dự án trong nước với số vốn đầu tư từ 73.598,1 tỷ đồng, ngân sách nhà nước đầu tư là 2.293,59 tỷ đồng, giải quyết việc làm cho 18.218 lao động (Ban quản lý KKT Đông Nam Nghệ An, 2018). Phát triển KKT đã giảm được áp lực việc làm cho lao động địa phương, nâng cao thu nhập và đời sống người dân.

Tuy nhiên, quá trình xây dựng và phát triển KKT còn có các hạn chế: phát triển các khu chức năng chưa đồng đều, đầu tư xây dựng hạ tầng còn chậm, giải quyết việc làm của KKT chưa đáp ứng được mục tiêu (Ban quản lý KKT Đông Nam Nghệ An, 2018).

3.1.2. Đánh giá sự hình thành xây dựng và phát triển khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

Kết quả đánh giá quá trình xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An (bảng 1) cho thấy. Cả 5 tiêu chí: QHXDKKT; mức PTKCN; mức PTCSHT; mức thu hút vốn dự án; mức thu hút lao động đều được người dân đánh giá ở mức cao, dao động trung bình từ 3,76 (thu hút vốn dự án đầu tư) đến 3,81 (thu hút lao động), đồng thời cũng được cán bộ đánh giá ở mức cao đạt từ 3,73 (thu hút lao động) đến 4,19 (PTCSHT). Điều đó cho thấy việc hình thành KKT Đông Nam Nghệ An đã và đang hoạt động có hiệu quả, góp phần phát triển KTXH của tỉnh Nghệ An. Người dân được tiếp cận tốt hạ tầng để phát triển kinh tế, nâng cao thu nhập và chất lượng cuộc sống. Tuy nhiên, mức độ đánh giá của người dân ở các tiêu chí thấp hơn mức độ đánh giá của cán bộ, ngoại trừ tiêu chí về mức

thu hút lao động. Bởi lẽ nhóm cán bộ đánh giá căn cứ vào sự phát triển tổng thể, toàn diện về quy mô, tiến độ, mức độ ảnh hưởng và động lực phát triển KTXH của toàn vùng, triển vọng phát triển của KKT trong tương lai. Trong khi đó, người dân đánh giá chỉ dựa trên những yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp tích cực hoặc không tích cực đến đời sống và việc làm của họ.

3.2. Đánh giá một số yếu tố trong công tác quản lý sử dụng đất khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

3.2.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nghiên cứu các chỉ tiêu SDD theo quy

hoạch và thực hiện KHSDD đến năm 2017 được tổng hợp từ phương án QHSDD cấp huyện, thị xã trong KKT tại bảng 2 cho thấy: đến năm 2017 các chỉ tiêu SDD trong KKT đều không đạt yêu cầu, có 5 chỉ tiêu thực hiện vượt, 2 chỉ tiêu không đạt so với kế hoạch. Có 2 chỉ tiêu diện tích đất nông nghiệp giảm, 3 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp tăng cao nhưng đều không đạt yêu cầu so với KHSDD năm 2017. Điều này phản ánh thực trạng chung việc thực hiện QHKHSDD tại KKT chưa đáp ứng yêu cầu phát triển của KKT. Nguyên nhân cơ bản do thiếu nguồn tài chính để đầu tư, do việc xây dựng quy hoạch không sát với thực tiễn của phát triển KTXH toàn vùng dẫn đến quy hoạch “treo” hoặc phải điều chỉnh KHSDD hàng năm.

Bảng 1. Đánh giá quá trình xây dựng và phát triển khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

Tiêu chí	Mức độ đánh giá				
	Quy hoạch xây dựng khu kinh tế	Phát triển khu chức năng	Phát triển CSHT	Thu hút vốn dự án đầu tư	Thu hút lao động
Theo hộ dân (trung bình chung)	3,80	3,78	3,84	3,76	3,81
Vùng 1	3,93	3,97	4,14	3,75	3,83
Vùng 2	3,77	3,70	3,73	3,80	3,79
Vùng 3	3,69	3,67	3,64	3,73	3,82
Sự khác nhau giữa các vùng (P-value)					
Vùng 1 - Vùng 2	0,16	0,27	0,41	-0,05	0,04
P-value	0,001	0,000	0,000	0,332	0,280
Vùng 1 - Vùng 3	0,24	0,3	0,5	0,02	0,01
P-value	0,000	0,000	0,000	0,572	0,765
Vùng 2 - Vùng 3	0,08	0,03	0,09	0,07	-0,03
P-value	0,039	0,471	0,038	0,093	0,467
Theo cán bộ quản lý	4,16	4,14	4,19	4,18	3,73
Sự khác nhau các đối tượng					
Hộ dân - Cán bộ	-0,36	-0,36	-0,35	-0,42	0,08
P-value	0,000	0,000	0,000	0,000	0,156
Vùng 1 - Cán bộ	-0,23	-0,17	-0,05	-0,43	0,1
P-value	0,000	0,004	0,427	0,000	0,104
Vùng 2 - Cán bộ	-0,39	-0,44	-0,46	-0,38	0,06
P-value	0,000	0,000	0,000	0,000	0,362
Vùng 3 - Cán bộ	-0,47	-0,47	-0,55	-0,45	0,09
P-value	0,000	0,000	0,000	0,000	0,165

Ghi chú: Mức đánh giá chung: rất cao: $\geq 4,20$; cao: từ 3,40 đến 4,19; trung bình: từ 2,60 đến 3,39; thấp: từ 1,80 đến $< 2,59$; rất thấp $< 1,8$; p-value: $< 0,05$ có sự sai khác có ý nghĩa thống kê giữa các nhóm đối tượng nghiên cứu.

3.2.2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Kết quả hình 1 cho thấy tại thời điểm thành lập KKT vào năm 2007, số lượt chuyển nhượng quyền SDĐNN tăng đột biến, nguyên nhân do tâm lý đầu tư để hưởng lợi. Đến giai đoạn 2012-2017, số lượt giao dịch chuyển nhượng tăng đều trong cả giai đoạn, do người dân có nhu cầu tích tụ đất nông nghiệp để nâng cao quy mô sản xuất theo hướng hàng hóa. Vì vậy, thị trường đất nông nghiệp phát triển ổn định.

3.2.3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Nghiên cứu cho thấy số lượt chuyển nhượng QSDĐ ở biến động không đều, tăng đột biến tại thời điểm công bố QHXDKKT vào năm 2007, tăng nhanh ở giai đoạn 2014-2017 khi các dự án hạ tầng, khu chức năng đi vào hoạt động, thị trường phát triển tập trung gần khu vực các dự án và khu chức năng (Hình 2). Tuy nhiên, ở giai

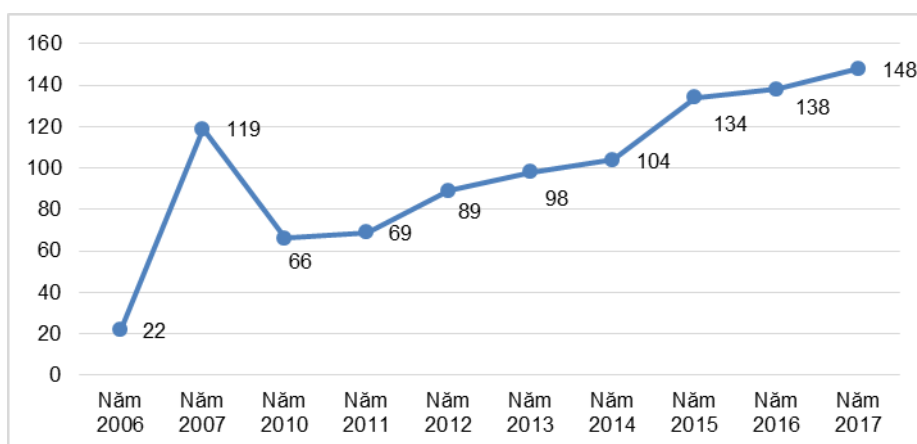
đoạn 2010-2013, do kinh tế suy thoái một số dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện nên số lượt giao dịch giảm xuống.

3.2.4. Biến động giá đất trong khu kinh tế

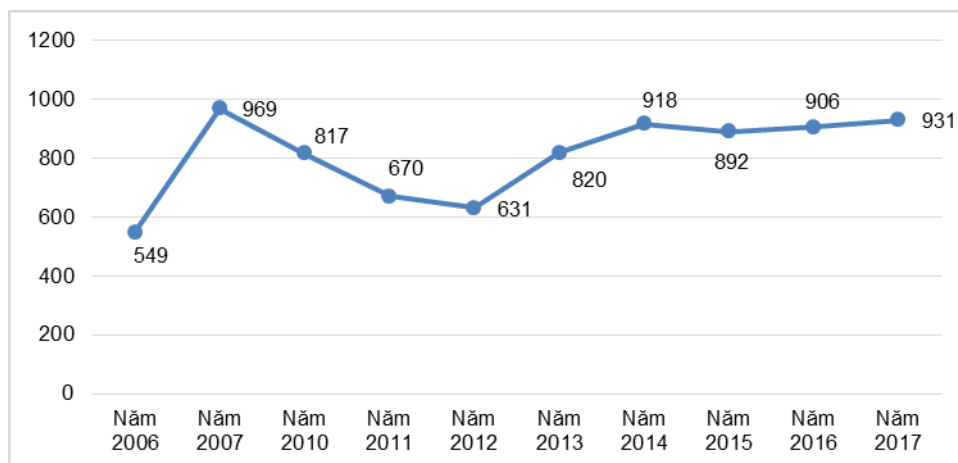
Giá chuyển nhượng đất nông nghiệp: Ở hai thời điểm năm 2007 và 2017 được tổng hợp tại bảng 3. So với năm 2007, giá chuyển nhượng đất nông nghiệp năm 2017 tăng tùy theo loại đất và theo vùng. Vùng quy hoạch đất nông lâm nghiệp có hệ số tăng cao nhất (vùng 3), vùng 1 và vùng 2 là vùng quy hoạch các khu chức năng, đồng ruộng bị chia cắt bởi các công trình dự án, sản xuất nông nghiệp không ổn định, người dân không an tâm để đầu tư nên hệ số tăng thấp. Giá đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản có hệ số tăng cao hơn so với đất rừng, điều đó có nghĩa là việc xây dựng và phát triển KKT ít ảnh hưởng đến đất rừng.

Bảng 2. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2017 và biến động sử dụng đất 2007-2017 trong khu kinh tế

Chỉ tiêu	Hiện trạng SDĐ năm 2007 (ha)	Kế hoạch theo quy hoạch đến năm 2017 (ha)	Thực hiện đến năm 2017 (ha)	Biến động diện tích 2007-2017 (ha)	Tỷ lệ thực hiện với kế hoạch 2017 (%)
Đất sản xuất nông nghiệp	6.933,19	5.463,00	6.670,04	-263,15	122,09
Đất lâm nghiệp	6.735,02	6.569,30	6.436,22	-298,80	97,97
Đất nuôi trồng thủy sản	274,76	110,67	354,66	79,90	320,47
Đất nông nghiệp khác	0,00	34,00	39,52	39,52	116,24
Đất ở	566,08	863,50	878,48	312,40	101,73
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	283,11	1.753,97	1.359,60	1.076,49	77,52
Đất mục đích công cộng	1.016,55	1.519,30	1.696,72	680,17	111,68



Hình 1. Số lượt chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong khu kinh tế các năm



Hình 2. Số lượt chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các năm

Bảng 3. So sánh biến động giá đất nông nghiệp trên thị trường

Vùng	Giá giao dịch bình quân (đồng/m ²)		Hệ số (lần)
	Năm 2007	Năm 2017	
Vùng 1			
Đất trồng cây hàng năm	30.000	115.000	3,83
Đất nuôi trồng thủy sản	30.000	110.000	3,67
Đất rừng sản xuất	5.500	10.500	1,91
Vùng 2			
Đất trồng cây hàng năm	30.000	105.000	3,50
Đất nuôi trồng thủy sản	35.000	145.000	4,14
Đất rừng sản xuất	5.000	10.000	2,00
Vùng 3			
Đất trồng cây hàng năm	30.000	145.000	4,83
Đất nuôi trồng thủy sản	30.000	130.000	4,33
Đất rừng sản xuất	5.500	12.500	2,27

Giá chuyển nhượng đất ở: Giữa 2 thời điểm năm 2007 và 2017 được tổng hợp tại bảng 4. Kết quả cho thấy: giá đất ở năm 2017 tăng cao tại vùng 1 và vùng 2, tăng từ 5 đến 6,9 lần ở các vị trí so với 2007. Nguyên nhân do hạ tầng kỹ thuật được cải thiện, các loại hình dịch vụ phát triển mạnh, mật độ dân cư đông, giá trị sinh lợi của đất tăng cao. Mặt khác, nhu cầu SDD tăng do lượng lao động tại KCN ngày càng nhiều, dân số tăng, trong khi quỹ đất ở hạn chế. Riêng vùng 3 giá đất ở có tăng nhưng mức tăng không đáng kể do mức sinh lợi của đất không lớn, mật độ dân cư thấp, CSHT và dịch vụ phát triển hạn chế hơn.

3.2.5. Tình hình sử dụng đất nông nghiệp

Sau 11 năm KKT đi vào hoạt động, bình quân diện tích đất nông nghiệp/hộ và trên đầu người trong KKT giảm nhanh, bình quân giảm cao nhất tại vùng 1, thấp nhất tại vùng 3. Bình quân cả 3 vùng giảm 183m²/người, tương ứng giảm 21,1%, trong đó vùng 1 giảm 30,2%, vùng 2 giảm 19,3%, vùng 3 giảm 13,6%. Nguyên nhân vùng 1 giảm cao nhất chủ yếu là do thu hồi chuyển đổi mục đích SDD theo quy hoạch chi tiết, các vùng còn lại thì một phần diện tích đất nông nghiệp gần các dự án và khu chức năng do hệ thống thủy lợi bị chia cắt, thiếu nước sản xuất dẫn đến bỏ hoang.

Bảng 4. So sánh biến động giá đất ở trên thị trường

Vùng		Giá bình quân năm (1.000 đồng/m ²)		Hệ số (lần)
		2007	2017	
Vùng 1	Vị trí 1, Quốc lộ 1 A	2.500	15.000	6,0
	Vị trí 2, Quốc lộ 1 A	1.500	7.500	5,0
	Vị trí 3, đường trong các khu dân cư	400	2.500	6,2
Vùng 2	Vị trí 1, đường liên xã, huyện	800	5.500	6,9
	Vị trí 2, đường liên xã, huyện	300	1.500	5,0
	Vị trí 3, đường trong các khu dân cư	300	2.000	6,7
Vùng 3	Vị trí 1, đường liên xã, huyện	1.100	4.500	4,1
	Vị trí 2, đường liên xã, huyện	600	1.500	2,5
	Vị trí 3, đường trong các khu dân cư	400	1.200	3,0

Bảng 5. So sánh bình quân diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2007-2017

Vị trí	Năm 2007		Năm 2017		So sánh (tăng, giảm)	
	Bình quân đất NN/hộ (m ² /hộ)	Bình quân đất NN/người (m ² /người)	Bình quân đất NN/hộ (m ² /hộ)	Bình quân đất NN/người (m ² /người)	Bình quân đất NN/hộ (m ² /hộ)	Bình quân đất NN/người (m ² /người)
Vùng 1	4.162	930	2.905	649	-1.257	-281
Vùng 2	3.679	769	2.968	621	-711	-148
Vùng 3	4.204	887	3.627	765	-577	-122
Trung bình	4.038	866	3.187	683	-851	-183

3.2.6. Đánh giá của người dân và cán bộ quản lý đến một số yếu tố quản lý sử dụng đất

Kết quả đánh giá của người dân và cán bộ đến một số yếu tố QLSDĐ được tổng hợp tại bảng 6. Kể cả người dân và cán bộ đều đánh giá: TTCNQSDĐ ở và đất nông nghiệp; giá đất ở; giá đất nông nghiệp; SDĐNN và QSDĐ được đánh giá ở mức độ cao từ 3,70 (giá đất nông nghiệp) đến rất cao 4,23 (TTCNQSDĐ ở). Riêng QHKHSDĐ được đánh giá ở mức trung bình, nguyên nhân do người dân không đánh giá cao tính khả thi, tính pháp lý, minh bạch của QHSĐĐ, QHKHSDĐ chưa đáp ứng được sự mong đợi của người dân. Có sự đánh giá khác nhau về TTCNQSDĐ ở và đất nông nghiệp giữa người dân vùng 1 với vùng 2, vùng 3. Sự khác biệt này xuất phát từ mối quan tâm lợi ích của người dân từng vùng, đó chính là quy hoạch chức năng của từng vùng, sự ảnh hưởng của khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật và nhu cầu

SDĐ tại từng vùng. Người dân ở vùng 3 quan tâm nhiều hơn đến các lợi ích về nông nghiệp, giá đất nông nghiệp, trong khi người dân ở vùng 1, vùng 2 lại quan tâm nhiều hơn đến lợi ích từ đất ở và thị trường đất ở. Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy do trình độ, mức độ tiếp cận nên góc nhìn của nhóm cán bộ đầy đủ, tổng quát hơn, từ đó nhóm cán bộ đánh giá cao hơn so với người dân về TTCNQSDĐ ở và đất nông nghiệp (giá trị lần lượt 4,23, 4,13).

3.3. Tác động của xây dựng và phát triển khu kinh tế đến một số yếu tố quản lý sử dụng đất

Kết quả xử lý tại bảng 7 cho thấy: Tại vùng 1 QHXDKKT và mức PTKCN đã tác động mạnh tới tất cả các yếu tố QLSDĐ trong nghiên cứu này với hệ số tương quan đều lớn hơn 0,5 trong đó QHXDKKT và mức PTKCN tác động đến TTCNQSDĐ ở và giá đất nông nghiệp là rất cao (lần lượt r_s là 0,786; 0,807; 0,843; 0,866). Do

người dân nhận thấy rõ sự ảnh hưởng đến giá trị đất ở cũng như đất nông nghiệp từ việc QHXDKKT và PTKCN là rất lớn, khi các KCN, khu công nghệ cao phát triển, diện tích đất ngày càng thu hẹp, nhu cầu đất đai tăng, các giao dịch chuyển nhượng diễn ra nhiều hơn.

Tại vùng 2, cả 5 tiêu chí xây dựng và phát triển KKT có tác động đến TTCNQSD, giá đất nông nghiệp và SDĐNN từ mức cao đến rất cao. Đặc biệt tác động QHXDKKT và mức PTCSHT đến TTCNQSD ở là rất cao (lần lượt r_s là 0,810; 0,782) hoặc tác động của mức thu hút vốn dự án đầu tư đến giá đất nông nghiệp và SDĐNN là rất cao (lần lượt r_s là 0,839; 0,763). Kết quả này cho thấy người dân vùng 2 nhận thấy được sự ảnh

hưởng đồng đều của quá trình xây dựng và phát triển KKT đến giá trị đất đai là rất lớn, bên cạnh đó người dân nhận thấy sự thay đổi cấu trúc không gian vùng là tốt hơn từ khi thực hiện xây dựng KKT.

Tại vùng 3, tác động của 5 tiêu chí thuộc quá trình xây dựng và phát triển KKT đến các yếu tố QLSDĐ nghiên cứu có xu hướng giảm, nguyên nhân do đây là vùng quy hoạch bảo tồn sinh thái và sản xuất nông lâm nghiệp (ngoài khu đô thị), áp lực nhu cầu đất giảm. Từ đó người dân tại vùng 3 chưa nhận thấy rõ các lợi ích trực tiếp của quá trình xây dựng và phát triển KKT ảnh hưởng nhiều đến các yếu tố QLSDĐ.

Bảng 6. Đánh giá một số yếu tố quản lý sử dụng đất của người dân và cán bộ trong khu kinh tế

Vùng	Mức độ đánh giá						
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	TTCN quyền sử dụng đất ở	TTCN quyền sử dụng đất nông nghiệp	Giá đất ở	Giá đất nông nghiệp	Sử dụng đất nông nghiệp	Quyền người sử dụng đất
Theo hộ dân (Trung bình)	3,36	3,79	3,84	3,87	3,88	3,79	3,91
Vùng 1	3,38	3,97	3,78	3,95	3,81	3,75	3,87
Vùng 2	3,35	3,76	3,80	3,82	3,86	3,72	4,07
Vùng 3	3,36	3,65	3,94	3,83	3,96	3,91	3,80
Sự khác nhau các vùng							
Vùng 1 - Vùng 2	0,03	0,21	-0,02	0,13	-0,05	0,03	-0,20
P-value	0,738	0,000	0,549	0,051	0,321	0,627	0,000
Vùng 1 - Vùng 3	0,02	0,32	-0,16	0,12	-0,15	-0,12	0,07
P-value	0,827	0,000	0,000	0,036	0,002	0,006	0,141
Vùng 2 - Vùng 3	-0,01	0,11	-0,14	-0,01	-0,10	-0,15	0,27
P-value	0,864	0,019	0,001	0,958	0,036	0,000	0,000
Theo cán bộ	3,34	4,23	4,13	4,01	3,70	3,74	3,93
Sự khác nhau các đối tượng							
P-value	0,642	0,000	0,000	0,017	0,002	0,341	0,768
Vùng 1 - Cán bộ	0,04	-0,26	-0,35	-0,58	0,11	0,01	-0,06
P-value	0,597	0,000	0,000	0,436	0,059	0,903	0,400
Vùng 2 - Cán bộ	0,01	-0,47	-0,33	-0,19	0,16	-0,02	0,14
P-value	0,822	0,000	0,000	0,005	0,013	0,758	0,054
Vùng 3 - Cán bộ	0,02	-0,58	-0,19	-0,18	0,26	0,17	-0,13
P-value	0,681	0,000	0,000	0,002	0,000	0,009	0,044

Ghi chú: Mức đánh giá chung: rất cao: $\geq 4,20$; cao: từ 3,40 đến 4,19; trung bình: từ 2,60 đến 3,39; thấp: từ 1,80 đến $< 2,59$; rất thấp $< 1,8$; p-value: $< 0,05$ có sự sai khác có ý nghĩa thống kê giữa các nhóm đối tượng nghiên cứu.

Bảng 7. Tác động của xây dựng và phát triển khu kinh tế đến một số yếu tố quản lý sử dụng đất

Tiêu chí	Hệ số tương quan r_s						
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	TTCN quyền sử dụng đất ở	TTCN quyền sử dụng đất nông nghiệp	Giá đất ở	Giá đất nông nghiệp	Sử dụng đất nông nghiệp	Quyền sử dụng đất
Hộ dân vùng 1							
Quy hoạch xây dựng KKT	0,528**	0,786**	0,733**	0,665**	0,807**	0,588**	0,550**
Mức phát triển khu chức năng	0,526**	0,843**	0,733**	0,626**	0,866**	0,641**	0,658**
Mức phát triển CSHT	0,570**	0,548**	0,476**	0,302**	0,443**	0,270**	0,343**
Mức thu hút vốn dự án đầu tư	0,387**	0,226**	0,254**	0,361**	0,334**	0,080**	0,329**
Mức thu hút lao động	0,441**	0,445**	0,402**	0,338**	0,624**	0,405**	0,554**
Hộ dân vùng 2							
Quy hoạch xây dựng KKT	0,620**	0,810**	0,687**	0,493**	0,532**	0,536**	0,244**
Mức phát triển khu chức năng	0,488**	0,717**	0,612**	0,488**	0,515**	0,535**	0,274**
Mức phát triển CSHT	0,479**	0,782**	0,658**	0,354**	0,487**	0,381**	0,228**
Mức thu hút vốn dự án đầu tư	0,642**	0,600**	0,649**	0,596**	0,839**	0,763**	0,395**
Mức thu hút lao động	0,473**	0,664**	0,728**	0,708**	0,683**	0,743**	0,291**
Hộ dân vùng 3							
Quy hoạch xây dựng KKT	0,460**	0,754**	0,306**	0,380**	0,300**	0,381**	0,637**
Mức phát triển khu chức năng	0,370**	0,621**	0,311**	0,297**	0,307**	0,309**	0,508**
Mức phát triển CSHT	0,201**	0,602**	0,385**	0,429**	0,369**	0,418**	0,506**
Mức thu hút vốn dự án đầu tư	0,374**	0,476**	0,399**	0,449**	0,317**	0,447**	0,458**
Mức thu hút lao động	0,245**	0,358**	0,365**	0,396**	0,410**	0,583**	0,408**
Cán bộ quản lý							
Quy hoạch xây dựng KKT	0,415**	0,695**	0,697**	0,525**	0,390**	0,457**	0,562**
Mức phát triển khu chức năng	0,355**	0,512**	0,592**	0,464**	0,302**	0,507**	0,763**
Mức phát triển CSHT	0,472**	0,512**	0,694**	0,540**	0,293**	0,394**	0,490**
Mức thu hút vốn dự án đầu tư	0,397**	0,479**	0,591**	0,541**	0,270**	0,310**	0,401**
Mức thu hút lao động	0,535**	0,421**	0,359**	0,512**	0,259**	0,315**	0,363**

Ghi chú: ** Mức ý nghĩa 0,01, * Mức ý nghĩa 0,05, $N_{h\phi} = 480$, $N_{cb} = 148$

Như vậy, xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An có tác động đến một số yếu tố QLSDĐ trong KKT nhưng không đồng đều. Tác động của QHXDKKT và mức PTKCN có ở mức từ trung bình đến rất cao; tác động của mức thu hút vốn, mức thu hút lao động thì có ở mức thấp và giảm dần từ vùng 1 đến vùng 3. Tác động của mức PTCST có ở mức thấp đến rất cao, điển hình tác động đến TTCNQSDĐ ở tại vùng 2 là rất cao ($r_s = 0,782$) nhưng lại tác động thấp đến QHKHSDĐ ở vùng 3 ($r_s = 0,201$). Nguyên nhân do đặc thù của mỗi vùng khác nhau, mức độ quan tâm và lợi ích mang lại từ quá trình phát

triển KKT cũng như QLSDĐ của người dân là khác nhau. Trong khi các chỉ số này lại tương đối đồng đều qua kết quả đánh giá của cán bộ, điều đó có nghĩa là người dân có xu hướng đánh giá tập trung vào một vài yếu tố họ thực sự quan tâm, còn nhóm cán bộ có đánh giá ở mức độ và sự bao quát tổng thể nên không có giá trị tác động vượt trội

4. KẾT LUẬN

Xây dựng và phát triển KKT bao gồm QHXDKKT; PTKCN; PTCST; thu hút vốn đầu

tư; thu hút lao động được người dân và cán bộ đánh giá ở mức độ cao, có sự khác biệt giữa người dân và cán bộ.

Trong giai đoạn 2007-2017, quy hoạch SDĐ không ổn định, KHSĐĐ thực hiện không đạt yêu cầu, TTCNQSDĐ ở và đất nông nghiệp phát triển nhưng không đều, giá đất nông nghiệp tăng từ 1,91 đến 4,83 lần, giá đất ở tăng từ 2,5 đến 6,9 lần, diện tích đất nông nghiệp bình quân đầu người giảm 21,1%. Đánh giá của người dân và cán bộ về TTCNQSDĐ ở và đất nông nghiệp, giá đất ở, giá đất nông nghiệp, SDĐNN, QSDĐ ở mức độ cao, QHKHSDĐ ở mức trung bình.

Xây dựng và phát triển KKT Đông Nam Nghệ An có tác động đến các yếu tố QLSDĐ trong KKT được nghiên cứu ở các mức khác nhau, cụ thể: QHXDKKT và PTKCN có tác động cao đến các yếu tố QLSDĐ tại vùng 1, đặc biệt tác động rất cao đến TTCNQSDĐ ở và giá đất nông nghiệp (r_s lần lượt là 0,786, 0,843, 0,807, 0,866). Tại vùng 2 QHXDKKT, PTKCN, PTCSHT, thu hút vốn dự án đầu tư và thu hút lao động có tác động cao đến TTCNQSDĐ, giá đất nông nghiệp và SDĐNN, đặc biệt QHXDKKT và PTCSHT tác động rất cao đến TTCNQSDĐ ở (lần lượt r_s là 0,810, 0,783); thu hút vốn đầu tư có tác động rất cao đến giá đất

nông nghiệp và SDĐNN (lần lượt r_s là 0,839, 0,763). Tại vùng 3 công tác QHXDKKT, PTKCN, PTCSHT có tác động cao đến TTCNQSDĐ ở và QSDĐ, đặc biệt là QHXDKKT tác động rất cao đến TTCNQSDĐ ở ($r_s = 0,754$). Các tác động khác ở mức thấp hoặc trung bình.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An (2018). Báo cáo đánh giá tình hình xây dựng KKT Đông Nam, các khu công nghiệp năm 2017 và kế hoạch năm 2018.
- Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2008). Quyết định số 1534/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ quy định về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An.
- Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS (Tập 2). Nhà xuất bản Hồng Đức.
- Likert R. (1932). A technique for measurement of attitudes. Archives of Psychology.
- Viện kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn (2008). Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chung xây dựng KKT Đông Nam Nghệ An - tỉnh Nghệ An giai đoạn 2007-2020 và tầm nhìn 2030.
- Yamane T. (1973). Statistics. An Introductory Analysis, Third Edition, Harper International Edition.