



# GIẢI PHÁP TẠO QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN KINH TẾ – XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH

Huỳnh Văn Chương<sup>1\*</sup>, Lê Minh Ngân<sup>2</sup>, Hồ Việt Hoàng<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Đại học Huế, 1 Điện Biên Phủ, Huế, Việt Nam

<sup>2</sup>Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình, 6 Hùng Vương, Đồng Hới, Quảng Bình, Việt Nam

<sup>3</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

**Tóm tắt:** Với mục tiêu tìm ra các giải pháp tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội cho tỉnh Quảng Bình trong những năm tới, bài viết đã thể hiện kết quả thực hiện cũng như xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất tại tỉnh trong giai đoạn 2015–2018 làm luận cứ khoa học và thực tiễn cho giai đoạn tiếp theo. Số liệu thứ cấp phục vụ cho nghiên cứu được thu thập tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình và số liệu sơ cấp được thu thập từ việc khảo sát trực tiếp 30 cán bộ chuyên môn từ cấp tỉnh cho đến cấp huyện bằng bảng hỏi được thiết kế sẵn theo thang đo Likert năm cấp độ. Sau đó, các số liệu này được đưa vào phần mềm MS Excel để tiến hành xử lý và phân tích. Kết quả cho thấy trong giai đoạn 2015–2018, tỉnh Quảng Bình có tổng diện tích đất được khai thác là 398,55 ha trong 128 dự án với tổng mức đầu tư hơn 1.792 tỷ đồng. Trong đó, thành phố Đồng Hới có diện tích quỹ đất được khai thác nhiều nhất và huyện Bố Trạch có số lượng dự án tạo quỹ đất lớn nhất toàn tỉnh. Nghiên cứu đã xác định được bốn yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất phục vụ cho việc phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Quảng Bình trong thời gian vừa qua, bao gồm chính sách, tài chính, quy hoạch và tổ chức thực hiện. Từ kết quả đánh giá thực trạng và xác định được các yếu tố ảnh hưởng, nghiên cứu đã đề xuất được năm nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất cho tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới.

**Từ khóa:** giải pháp, phát triển kinh tế – xã hội, quỹ đất, tỉnh Quảng Bình

## 1 Đặt vấn đề

Đất đai là một loại tài nguyên quý giá của quốc gia vì đất đai vừa là tư liệu sản xuất đặc biệt, vừa là môi trường sống của con người [4]. Quản lý đất đai và thị trường bất động sản luôn có mối quan hệ rất chặt với nhau, đặc biệt khi Luật đất đai 2003, 2008 và 2013 đã quy định cụ thể các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền về chuyển nhượng đất đai [2]. Để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội của đất nước qua từng giai đoạn, pháp luật đất đai của Việt Nam đã có những quy định ngày một cụ thể, rõ ràng đối với việc tạo quỹ đất thông qua hình thức Nhà nước thực hiện thu hồi đất và nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để có quỹ đất tiếp tục thực hiện dự án đầu tư [3, 4].

\* Liên hệ: huynhvanchuong@hueuni.edu.vn

Nằm ở khu vực Bắc Trung Bộ, tỉnh Quảng Bình hiện đang có tốc độ đô thị hóa mạnh, nhu cầu sử dụng để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển hạ tầng và các công trình trọng điểm là rất lớn [5]. Để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng của tỉnh Quảng Bình trong giai đoạn vừa qua và những năm tới, yêu cầu đặt ra cho tỉnh là phải quản lý, khai thác sử dụng đất đai một cách khoa học, tiết kiệm, hiệu quả, đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư. Trong đó, công tác tạo quỹ đất trên địa bàn toàn tỉnh có vai trò quan trọng, góp phần hoàn thành các mục tiêu này [5]. Trên thực tế, công tác này hiện còn nhiều khó khăn và vướng mắc. Các tổ chức có chức năng tạo quỹ đất chưa thực hiện hết chức năng nhiệm vụ được giao, chưa đạt được hiệu quả như mong đợi. Còn có nhiều đơn vị sự nghiệp công cùng thực hiện nhiệm vụ tạo quỹ đất trên địa bàn tỉnh, bao gồm Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thành phố, thị xã; Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, thành phố; Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh; Sở Xây dựng. Việc tạo quỹ đất thông qua hình thức thỏa thuận còn nhiều bất cập. Việc bố trí tái định cư ở một số dự án chưa kịp thời. Chính sách bồi thường giữa các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất và dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đã phát sinh nhiều bất cập. Chế độ bảo đảm an sinh xã hội đối với những hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi quá trình tạo quỹ đất còn hạn chế, phương án quy hoạch sử dụng đất còn có những bất cập nhất định [5]. Do đó, việc nghiên cứu tìm ra giải pháp tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tại Tỉnh Quảng Bình là cần thiết.

## 2 Phương pháp

### 2.1 Điều tra thu thập số liệu, tài liệu

#### Số liệu thứ cấp

Số liệu, tài liệu liên quan đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất, tạo quỹ đất, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được thu thập tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2015–2018.

#### Số liệu sơ cấp

Để đánh giá tình hình thực hiện các dự án tạo quỹ đất và các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thực hiện các dự án, nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn 30 cán bộ quản lý nhà nước có liên quan từ cấp tỉnh đến cấp huyện theo phiếu phỏng vấn đã được thiết kế sẵn. Các cán bộ được phỏng vấn bao gồm tám cán bộ chuyên môn ở các cơ quan quản lý có liên quan của tỉnh gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Trung tâm phát triển quỹ đất; bốn cán bộ thuộc các Ban quản lý các dự án tạo quỹ đất và 18 cán bộ quản lý tại các Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường ở các huyện/thành phố/thị xã.

## 2.2 Xử lý số liệu

Nghiên cứu sử dụng phần mềm MS Excel để tổng hợp và xử lý số liệu thứ cấp và số liệu sơ cấp thu thập được.

## 2.3 Xác định mức độ ảnh hưởng bằng thang đo Likert

Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 mức độ (1 – Rất nhỏ, 2 – Nhỏ, 3 – Trung bình, 4 – Lớn và 5 – Rất lớn) để đánh giá mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến công tác phát triển quỹ đất tại tỉnh Quảng Bình.

Khoảng giá trị tương ứng với mức độ ảnh hưởng tới công tác phát triển quỹ đất được xác định như sau:

$$\text{Giá trị khoảng cách} = (\text{Maximum} - \text{Minimum})/n = (5 - 1)/5 = 0,8$$

Ý nghĩa các mức như sau: Rất lớn:  $\geq 4,20$ ; Lớn: từ 3,4 đến 4,19; Trung bình: từ 2,6 đến 3,39; Nhỏ từ: 1,80 đến  $< 2,59$ ; Rất nhỏ:  $< 1,80$ .

## 2.4 Phân tích số liệu

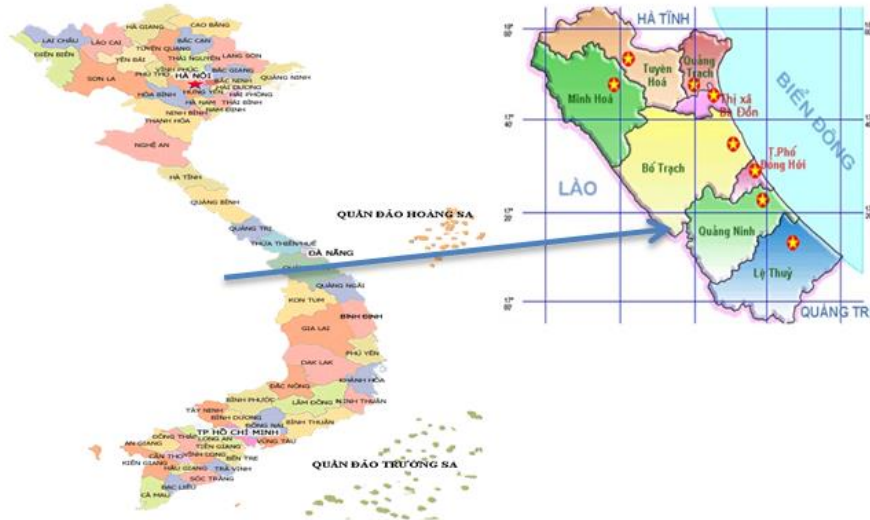
### So sánh

Phương pháp này được sử dụng để thể hiện sự khác nhau về các tiêu chí đánh giá công tác tạo quỹ đất (như số lượng dự án, tổng mức đồng tư, quy mô kinh phí, v.v.) qua các năm từ 2015 đến 2018.

## 3 Kết quả và thảo luận

### 3.1 Giới thiệu về khu vực nghiên cứu

Tỉnh Quảng Bình (hình 1) có diện tích 800.003,08 ha, chiếm khoảng 2,43% diện tích tự nhiên cả nước với dân số năm 2018 là 887.595 người [1]. Tỉnh Quảng Bình có 8 đơn vị hành chính gồm thành phố Đồng Hới, thị xã Ba Đồn và các huyện: Bố Trạch, Lệ Thủy, Minh Hoá, Quảng Ninh, Quảng Trạch, Tuyên Hoá. Tỉnh có 159 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 16 phường, 7 thị trấn và 136 xã. Địa phận của tỉnh nằm chủ yếu ở sườn phía Đông dãy Trường Sơn có địa hình phức tạp, bị chia cắt mạnh, bề ngang hẹp và dốc nghiêng từ Tây sang Đông. Sườn phía Đông có độ dốc ra biển lớn.



Hình 1. Sơ đồ vị trí tỉnh Quảng Bình

### 3.2 Hiện trạng sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình

Theo kết quả thống kê 3 nhóm đất đai năm 2018 (Bảng 1), qua bảng 1 cho thấy, diện tích đất tự nhiên của tỉnh được phân thành 3 loại đất chính như sau: Đất nông nghiệp có diện tích lớn nhất với 720.424,99 ha, chiếm 90,05%; Đất phi nông nghiệp có diện tích 55.867,28 ha, chiếm 6,98%; Đất chưa sử dụng có diện tích 23.710,81 ha, chiếm 2,97%. Như vậy, có thể thấy trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, quỹ đất nông nghiệp vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể. Đây được xem là nguồn tạo quỹ đất tiềm năng phục vụ cho phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Quảng Bình năm 2018

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	720.424,99	90,05
2	Đất phi nông nghiệp	55.867,28	6,98
3	Đất chưa sử dụng	23.710,81	2,96
<b>Tổng</b>	<b>Diện tích tự nhiên</b>	<b>800.003,08</b>	<b>100,00</b>

Nguồn: Cục thống kê tỉnh Quảng Bình, 2019

### 3.3 Công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tại tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2015–2018

Từ năm 2015 đến 2018, trên địa bàn tỉnh Quảng Bình có 128 dự án tạo quỹ đất được triển khai với tổng diện tích hơn 398 ha và tổng mức đầu tư là hơn 1.792 tỷ đồng. Năm 2018 có số lượng dự án và tổng diện tích quỹ đất tạo ra cao nhất so với các năm còn lại. Tuy nhiên, tổng mức đầu tư cho phát triển quỹ đất vào năm 2017 là cao nhất với hơn 868 tỷ, trong khi tổng mức đầu tư vào năm 2018 là hơn 486 tỷ đồng. Số liệu chi tiết được trình bày ở Bảng 2.

**Bảng 2.** Số lượng các dự án tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội giai đoạn 2015–2018

Năm	Số lượng dự án	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Diện tích quỹ đất tạo ra cho các mục đích (ha)			
			Tổng	Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ	Đất hạ tầng, kỹ thuật
2015	32	274.928	103,33	56,54	10,34	36,45
2016	22	163.041	60,14	40,65	0,62	18,87
2017	33	868.082	107,30	45,62	2,17	59,51
2018	41	486.510	127,78	68,69	3,39	55,71
<b>Tổng</b>	128	1.792.561	398,55	211,5	16,52	170,54

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, 2019

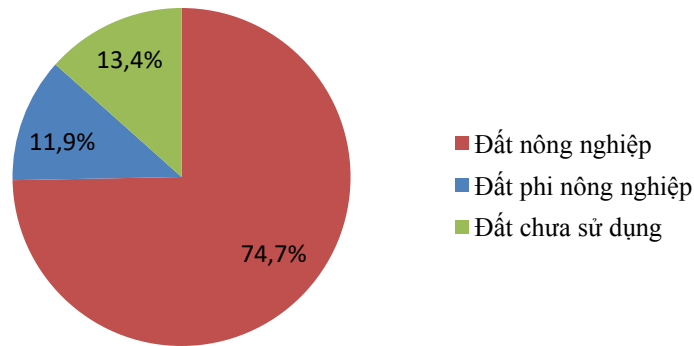
Năm 2017 và 2018 là các năm có số lượng dự án tạo quỹ đất cao hơn các năm còn lại, cao nhất là năm 2018 với 41 dự án với tổng diện tích quỹ đất được tạo ra hơn 127 ha. Trong cả giai đoạn, Bố Trạch là huyện có số lượng dự án phát triển quỹ đất nhiều nhất (52 dự án). Những địa phương có số lượng dự án tạo quỹ đất khá nhiều gồm thành phố Đồng Hới, huyện Quảng Trạch và thị xã Ba Đồn. Các huyện vùng núi như Minh Hóa, Tuyên Hóa có số lượng dự án ít nhất. Mặc dù Bố Trạch là huyện có số lượng dự án tạo quỹ đất cao nhất, nhưng diện tích quỹ đất được phát triển trong giai đoạn 2015–2018 tại thành phố Đồng Hới lại là cao nhất (gần 120 ha), trong khi tại huyện Bố Trạch chỉ xấp xỉ 80 ha. Thị xã Ba Đồn và huyện Quảng Trạch có quỹ đất trong khoảng từ 58 ha đến 65 ha.

Trong tổng diện tích quỹ đất được tạo ra trong giai đoạn 2015–2018, quỹ đất ở chiếm nhiều nhất với 211,5 ha. Tiếp đến là quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật với 170,54 ha. Thấp nhất là quỹ đất dành cho phát triển thương mại (16,52 ha). Các dự án tạo quỹ đất ở tập trung vào năm 2015 và năm 2018, cao nhất là năm 2018. Trong khi đó, các dự án tạo quỹ đất hạ tầng kỹ thuật lại chủ yếu tập trung vào năm 2017 và năm 2018. Các dự án tạo quỹ đất thương mại, dịch vụ đang có xu hướng tăng dần từ năm 2016 đến năm 2018, nhưng với diện tích rất nhỏ.

Nguồn ngân sách đầu tư vào phát triển quỹ đất tập trung vào năm 2017 và 2018 và chủ yếu là tại thành phố Đồng Hới (gần 60%). Phần lớn các dự án tạo quỹ đất đều có mức đầu tư

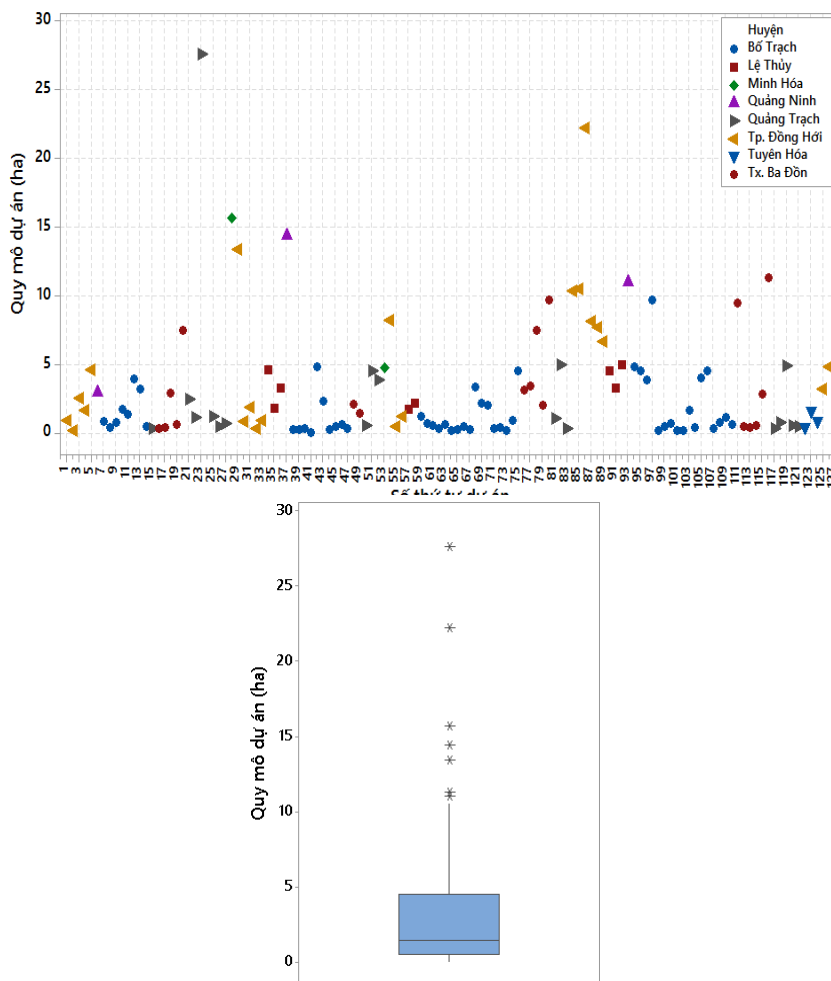
dưới 50 tỷ đồng. Các dự án có mức đầu tư trên 50 tỷ đồng chiếm tỷ lệ không đáng kể và số dự án này chủ yếu tập trung tại thành phố Đồng Hới. Trong đó, dự án có mức đầu tư cao nhất khoảng 200 tỷ đồng.

Để có thể thực hiện được các dự án tạo quỹ đất phục vụ cho việc phát triển kinh tế – xã hội, tỉnh đã tiến hành thu hồi 398,55 ha từ nhiều loại đất khác nhau (Hình 2).



**Hình 2.** Cơ cấu diện tích các loại đất được chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án tạo quỹ đất giai đoạn 2015–2018

Quỹ đất được tạo ra trong giai đoạn 2015–2018 chủ yếu được chuyển đổi từ đất nông nghiệp (chiếm hơn 74%), trong đó cao nhất là tại thành phố Đồng Hới, sau đó là huyện Bố Trạch và thị xã Ba Đồn. Trong khi đó, diện tích đất chưa sử dụng được khai thác cho phát triển quỹ đất chiếm tỷ lệ rất thấp (13,4%) do nguồn đất này nằm ở các vị trí khó khai thác. Những địa phương đưa đất chưa sử dụng vào phát triển quỹ đất cao nhất là huyện Bố Trạch, sau đó là thị xã Ba Đồn. Các địa phương còn lại hầu hết là chuyển đổi đất nông nghiệp để phục vụ việc tạo quỹ đất cho các mục đích phát triển kinh tế – xã hội. Điều này về lâu dài là một thách thức lớn cho sản xuất nông nghiệp.



**Hình 3.** Quy mô các dự án tạo quỹ đất trong giai đoạn 2015–2018

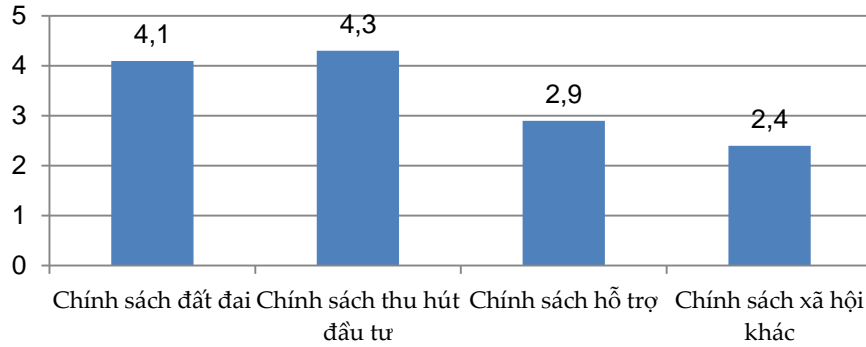
Quy mô của các dự án tạo quỹ đất tại tỉnh Quảng Bình tương đối nhỏ (Hình 3). Có đến 75% số dự án tạo quỹ đất có quy mô dưới 5,0 ha. Những dự án có quy mô từ 5 đến 10 ha chiếm tỷ lệ nhỏ và rất ít dự án có quy mô trên 10 ha. Đặc biệt, không có dự án tạo quỹ đất nào có quy mô trên 30 ha trên địa bàn tỉnh Quảng Bình trong giai đoạn 2015–2018. Điều này cho thấy việc thu hút các dự án phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh rất ít và gặp nhiều khó khăn.

### 3.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tại tỉnh Quảng Bình

Kết quả phân tích số liệu sơ cấp từ việc phỏng vấn trực tiếp 30 cán bộ quản lý nhà nước có liên quan từ cấp tỉnh đến cấp huyện cho thấy có bốn yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác

tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tại tỉnh Quảng Bình trong thời gian qua. Các yếu tố này bao gồm chính sách, tài chính, quy hoạch và tổ chức thực hiện.

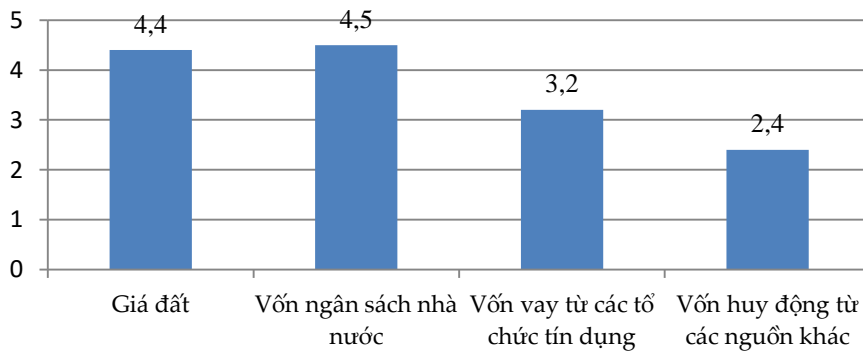
#### Yếu tố chính sách



**Hình 4.** Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến công tác phát triển quỹ đất

Trong nhóm yếu tố chính sách như hình 4, có 2 yếu tố có mức độ ảnh hưởng ở mức lớn đến rất lớn đến công tác phát triển quỹ đất theo thứ tự là: Chính sách đất đai với giá trị trung bình đạt 4,1 và Chính sách thu hút đầu tư với giá trị trung bình đạt 4,3. Trong nhóm yếu tố chính sách có ảnh hưởng tới công tác phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thì yếu tố chính sách thu hút đầu tư được đánh giá ở mức độ cao hơn so với các chính sách khác.

#### Yếu tố tài chính

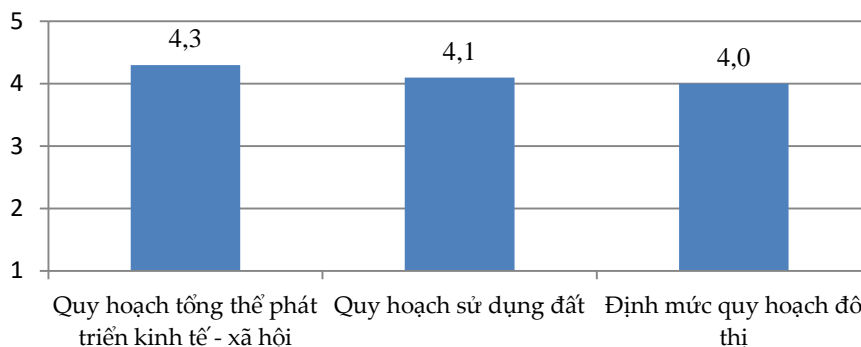


**Hình 5.** Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố tài chính đến công tác phát triển quỹ đất

Kết quả ở Hình 5 cho thấy trong 4 yếu tố về tài chính thì hai yếu tố ảnh hưởng ở mức độ rất lớn là giá đất với giá trị trung bình đạt 4,4 và Nguồn vốn ngân sách nhà nước với giá trị trung bình đạt 4,5. Kết quả trên phản ánh vai trò rất quan trọng của giá đất và kinh phí của ngân sách nhà nước đến công tác phát triển quỹ đất của tỉnh.



### Yếu tố quy hoạch



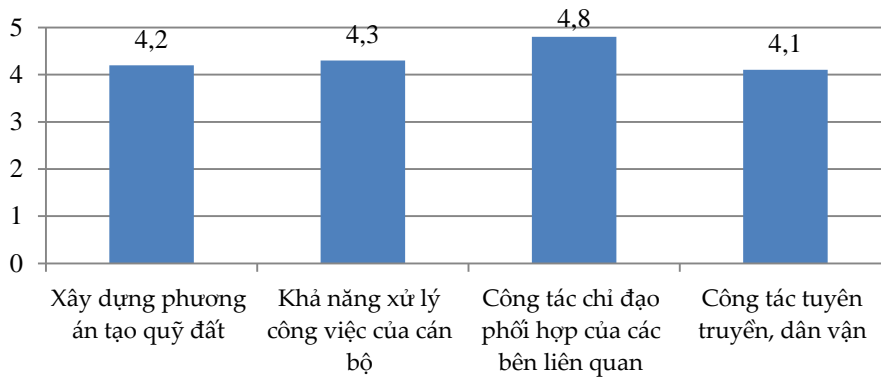
**Hình 6.** Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố quy hoạch đến công tác phát triển quỹ đất

Kết quả trình bày ở Hình 6 cho thấy các yếu tố được đánh giá trong nhóm này bao gồm quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch sử dụng đất và định mức quy hoạch đô thị. Trong đó, yếu tố quy hoạch tổng thể và quy hoạch sử dụng đất có mức độ tác động lớn hơn hai yếu tố còn lại đến công tác phát triển quỹ đất tại tỉnh Quảng Bình. Cụ thể, yếu tố Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội có giá trị trung bình cao nhất là 4,3, tiếp đến là yếu tố Quy hoạch sử dụng đất có giá trị trung bình là 4,1 và cuối cùng là Định mức quy hoạch đô thị có giá trị trung bình là 4,0. Quy trình quy hoạch được thực hiện theo nguyên tắc lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch cấp trên và quy hoạch của cấp trên phải thể hiện được nhu cầu của cấp dưới. Bên cạnh đó, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội là hoạt động nhằm cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế – xã hội để xác định cơ cấu ngành không gian phù hợp giúp phát triển kinh tế – xã hội bền vững cũng như có vai trò định hướng cho các quy hoạch cấp dưới. Đây là yếu tố tác động trực tiếp đến quy hoạch sử dụng đất và công tác phát triển quỹ đất, thể hiện vai trò rất quan trọng của quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội đến công tác phát triển quỹ đất. Điều này cũng nói lên rằng trong quá trình thực hiện công tác phát triển quỹ đất cần có sự nghiên cứu về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội, tạo ra mối quan hệ hai chiều nhằm đảm bảo cho công tác phát triển quỹ đất triển khai hiệu quả.

### Yếu tố tổ chức thực hiện

Kết quả ở Hình 7 cho thấy yếu tố được đánh giá ở mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến công tác phát triển quỹ đất của tỉnh Quảng Bình đó là công tác chỉ đạo, phối hợp của các bên liên quan với giá trị trung bình đạt 4,8. Công tác tuyên truyền, dân vận có mức độ thấp nhất với giá trị trung bình chỉ đạt 4,1. Điều này cho thấy công tác chỉ đạo vô cùng quan trọng để dẫn dắt dự án và giải quyết các vấn đề gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án với các bên liên quan cần phối hợp chặt chẽ để đảm bảo lợi ích của người dân và chất lượng công việc. Các yếu tố còn

lại cũng được đánh giá ở mức ảnh hưởng quan trọng do ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất trên địa bàn rất nhiều.



Hình 7. Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố tổ chức thực hiện đến công tác phát triển quỹ đất

### 3.5 Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Quảng Bình

#### Nhóm giải pháp về chính sách

Cần có chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với giá trị đất đai như là một tài sản; nhà đầu tư có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ đối với mất thu nhập, mất sinh kế và các thiệt hại khác cho người bị thu hồi đất cho tới khi tìm được sinh kế mới ổn định. Ngoài ra, đất đai còn là một tài nguyên quốc gia thuộc sở hữu toàn dân, khi nhà đầu tư lựa chọn đất đai – loại tài nguyên có giá trị cao làm địa điểm đầu tư – thì phải có trách nhiệm bồi thường cho Nhà nước giá trị tài nguyên đất nông nghiệp và rừng đã mất đi. Hướng tiếp cận về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như vậy sẽ làm rõ phần trách nhiệm của từng bên.

Không ngừng nâng cao hơn nữa tính thực tiễn của chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Thực hiện giải pháp này nhằm làm cho chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất luôn phù hợp với thực tế, kịp thời giải quyết được những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Đồng Hới nói riêng và tỉnh Quảng Bình nói chung.

#### Nhóm giải pháp về tài chính

Tăng cường vai trò Quỹ phát triển đất trong việc theo dõi các nguồn thu sử dụng đất phát sinh từ dự án trên địa bàn tỉnh nhằm kịp thời bổ sung nguồn vốn cho quỹ. Kiểm soát chặt hoạt động ứng vốn nhằm đảm bảo việc sử dụng vốn đúng mục đích, hiệu quả, có biện pháp kiên quyết đối với các đơn vị chậm hoàn ứng. Có giải pháp thiết thực tăng vòng quay vốn, hạn chế thấp nhất số dư tồn quỹ.

Về việc huy động và bố trí vốn cần lập kế hoạch nhu cầu vốn hàng năm và huy động các nguồn vốn khác ngoài ngân sách của tỉnh thông qua hình thức xã hội hóa tạo quỹ đất phát triển kinh tế – xã hội. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cần ban hành chính sách đặc thù thu hút nguồn vốn tạo quỹ đất và khai thác công trình hạ tầng trên địa bàn tỉnh.

Tạo cơ chế, chính sách cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Đầu tư cơ sở hạ tầng được tiếp cận cả phía cung và phía cầu. Từ phía cung, đầu tư cơ sở hạ tầng sẽ cung cấp cho nền kinh tế một hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại.

Thực hiện chính sách phân bổ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hướng xem xét điều chỉnh tỷ lệ điều tiết phân chia nguồn thu từ đất cho các cấp ngân sách theo hướng đảm bảo ưu tiên nguồn vốn cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư kết cấu hạ tầng nhằm tăng giá trị đất, tạo lập thị trường bất động sản phát triển.

Bổ sung, hoàn thiện cơ chế tài chính, huy động vốn đối với tổ chức phát triển quỹ đất; tăng cường năng lực tổ chức phát triển quỹ đất; xây dựng cơ chế trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để tăng cường vốn cho phát triển quỹ đất.

### **Nhóm giải pháp về quy hoạch**

Thực hiện thường xuyên việc rà soát các quy hoạch hiện có để đánh giá mức độ phù hợp; lập điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, để làm cơ sở cho công tác tạo quỹ đất phát triển kinh tế – xã hội được thuận lợi.

Tập trung cho công tác quy hoạch mới ở các vùng đất có tiềm năng và lợi thế nhưng chưa có kết cấu hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông để phát triển các vùng đất này.

Cấm mốc, công bố công khai rộng rãi các quy hoạch được duyệt, hạn chế và quản lý chặt chẽ mặt bằng quy hoạch, tình trạng người dân xây dựng nhà ở kiên cố, đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh với quy mô lớn tại các khu vực đã phê duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất.

### **Nhóm giải pháp về công tác tổ chức thực hiện**

Xác định rõ các cơ quan có chức năng quản lý nhà ở, bất động sản chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý nhà nước đối với công tác tạo lập và phát triển quỹ đất ngay từ khâu quy hoạch, lập, tổ chức thực hiện dự án đến khi bàn giao, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

Phân cấp chịu trách nhiệm hoặc chủ trì phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện lập thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tạo quỹ đất sạch đối với từng khu đất.

Rút ngắn thời gian, thủ tục thu hồi đất, giao đất, định giá đất và phê duyệt phương án đấu giá đất để các dự án sớm đưa vào đấu giá thu tiền sử dụng đất.

Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án, bảo đảm điều kiện sớm đưa ra đấu giá.

Quảng bá, giới thiệu rộng rãi các dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật thu hút nhiều đối tượng tham gia đấu giá nhằm góp phần tăng thu ngân sách.

Có biện pháp xử lý nghiêm đối với các đối tượng cố tình chây ì, xây dựng nhà, các công trình và trồng cây trái phép trong các vùng quy hoạch đã công bố. Tăng cường hơn nữa công tác quản lý hiện trạng, chủ động rà soát, kiểm tra việc chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hồ sơ địa chính, quỹ đất công ích 5%.

#### **4 Kết luận**

Công tác tạo quỹ đất để sử dụng cho các mục đích phát triển kinh tế – xã hội tại tỉnh Quảng Bình được thực hiện theo theo hình thức Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để có quỹ đất và Nhà nước giao đất hoặc cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trong giai đoạn 2015–2018, có 128 dự án tạo quỹ đất trên địa bàn tỉnh. Tổng diện tích quỹ đất đã được tạo ra là hơn 398 ha. Các dự án phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình chủ yếu tập trung tại trung tâm thành phố Đồng Hới và các huyện lân cận nằm ở vùng đồng bằng ven biển. Hầu hết các dự án tạo quỹ đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình trong giai đoạn 2015–2018 được sử dụng cho mục đích tạo quỹ đất ở (211,5 ha) và tạo quỹ đất xây dựng cơ sở hạ tầng, kỹ thuật (170,54 ha). Bên cạnh đó, nghiên cứu đã xác định được bốn yếu tố chính gồm: yếu tố chính sách, yếu tố tài chính, yếu tố quy hoạch và yếu tố tổ chức thực hiện có ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất tại tỉnh Quảng Bình trong giai đoạn vừa qua. Từ kết quả đánh giá thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất, nghiên cứu đã đề xuất được năm nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới, bao gồm: (i) Giải pháp về vốn tạo quỹ đất, (ii) Giải pháp về chính sách, (iii) Giải pháp về quy hoạch và quản lý quy hoạch, (iv) Giải pháp hoàn thiện bộ máy tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và (v) Giải pháp tổ chức thực hiện.

### Tài liệu tham khảo

1. Cục thống kê tỉnh Quảng Bình, (2019), *Niên giám thống kê tỉnh Quảng Bình năm 2018*, Quảng Bình.
2. Tôn Gia Huyền và Nguyễn Đình Bồng, (2007), *Giáo trình Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, Nxb. Bản đồ Hà Nội.
3. Nguyễn Hữu Ngũ, (2012), *Giáo trình Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế – xã hội*, Nxb. Đại học Huế.
4. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, (2013), *Luật đất đai*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, (2019), *Báo cáo rà soát dự án phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Bình*, Quảng Bình.

## SOLUTIONS TO CREATING LAND FUND FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN QUANG BINH PROVINCE

Huỳnh Văn Chương<sup>1\*</sup>, Lê Minh Ngan<sup>2</sup>, Hồ Việt Hoàng<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Hue University, 1 Dien Bien Phu St., Hue, Vietnam

<sup>2</sup>Quang Binh Provincial People's Committee, 6 Hung Vuong, Dong Hoi, Quang Binh, Vietnam

<sup>3</sup>University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

**Abstract:** To find solutions to create a land fund for the socio-economic development for Quang Binh province in the coming years, the study has shown that the results of implementation as well as identifying actors affecting the land fund creation in the province from 2015 to 2018. The secondary data for the study were collected at the Department of Natural Resources and Environment of Quang Binh province while the primary data were collected from the direct survey of 30 government officials from the provincial and district levels using a questionnaire designed according to Likert five-scale tables. After that, the data were put into MS Excel to process and analyze. The results show that from 2015 to 2018, Quang Binh province has a total exploited land area of 398.55 ha with 128 projects with a total investment of more than VND 1,792 billion. In particular, Dong Hoi city has the most land area created and Bo Trach district has the highest number of land-creation fund projects in the whole province. In addition, the study also identifies four main factors affecting the creation of land funds for the socio-economic development of Quang Binh province in the past time, including policy, finance, planning, and organization of implementation. From the results of the current situation assessment and identification of influencing factors, the study has proposed five groups of solutions to improve the effectiveness of land fund creation for Quang Binh province in the time to come.

**Keywords:** land fund, Quang Binh, solutions, social-economic development