NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA NHÓM YẾU TỐ CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH ĐẾN QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN

Thái Minh Tuấn[1*], Nguyễn Xuân Thành[2], Nguyễn Khắc Thời[3]

[1]NCS Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam
[2]Khoa Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam
[3]Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Email[*]: thaiminhtuan36@gmail.com

Ngày nhận bài: 19.02.2016 Ngày chấp nhận: 05.04.2016

TÓM TẮT

Quản lý sử dụng đất đô thị hợp lý và hiệu quả là cơ sở quan trọng đảm bảo cho đô thị phát triển bền vững. Đây cũng là nhiệm vụ nên quan trọng đối với các quốc gia, các đô thị đang phát triển. Nghiên cứu nhằm tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý sử dụng đất đô thị thành phố Vinh. Ảnh hưởng của các yếu tố đến quản lý sử dụng đất đô thị được phân tích bằng Spearman Rank Corrrelation Coefficient trong SPSS 17.0 với mức ý nghĩa 0,05 thông qua điều tra 400 hộ từ 2 phường nội thành và 2 xã ngoại thành của thành phố Vinh. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng người dân nhận thấy công tác quản lý sử dụng đất đô thị tại thành phố Vinh có nhiều thay đổi trong thời gian qua và nhóm yếu tố chính sách có ảnh hưởng lớn đến quản lý sử dụng đất đô thị là chính sách đất đai và chính sách đầu tư.

Từ khóa: Chính sách đất đai, đất đô thị, quản lý sử dụng đất, thành phố Vinh.

Study on Impact of Policy Mechanism Factor Group on Urban Land Use Management in Vinh City, Nghe An Province

ABSTRACT

The resonable and effective management of urban land use is of primary importance to ensure sustainable urban development at present and in the future. This task is becoming more important to the nations and developing urban areas. The study aimed to find out the factors that affect urban land use management in Vinh City. The impact of the factors on the urban land use management was analyzed by using Spearman Rank Corrrelation Coefficient in SPSS 17.0 with significant level 0.05 through the investigation of 400 households from 2 wards and 2 communes. The results show that the local people realised that there has been a remarkable change in the urban land use management over the period and policy mechanism factor group with large impact on urban land use management in Vinh city includes land policy and investment policy .

Keywords: Land policies, urban land use management, Vinh city.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Sử dụng đất là cách con người khai thác đất và các tài nguyên gắn liền với đất phục vụ cho các lợi ích của mình (Meyer and Turner, 1996; Moser, 1996). Quản lý sử dụng đất tập trung vào cách đất được sử dụng cho mục đích sản xuất, bảo tồn và thẩm mỹ (Willy, 2010); là sự kết hợp của tất cả các công cụ và kỹ thuật được sử dụng bởi chính quyền để quản lý cách mà đất được sử dụng, phát triển (Peter, 2008).

Đất đô thị bao gồm mặt đất, mặt nước và khoảng không gian phía trên, dưới nằm ở nội thành hoặc ngoại thành nhưng đã được quy hoạch thì sử dụng và quản lý như đất đô thị (Phạm Sĩ Liêm, 2010). Từ cơ sở khoa học của

quản lý sử dụng đất đô thị, phạm vi nghiên cứu của đề tài quản lý sử dụng đất đô thị bao gồm với 5 nội dung chính: ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất; lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QH, KHSDĐ); giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ; định giá đất và thông tin bất động sản (BĐS).

Tại thành phố Vinh, quá trình đô thị hóa của diễn ra rất mạnh, trước 1970 diện tích thành phố là 26 km^2, từ 1970 đến 2008 là 67,5 km^2, từ 2008 đến nay là 105,0 km^2. Khu vực nội thành có 16 phường với diện tích là 35,4 km^2 (chiếm 33,7%), khu vực ngoại thành có 9 xã với diện tích 69,6 km^2 (chiếm 66,3%). Theo quy hoạch đến 2030, diện tích thành phố Vinh sẽ mở rộng lên 250 km^2. Bài viết này tập trung nghiên cứu mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố cơ chế chính sách (chính sách đất đai, chính sách thu hút đầu tư, chính sách hỗ trợ và các chính sách xã hội khác) đến các nội dung quản lý sử dụng đất đô thị. Đó là cơ sở quan trọng để đề ra những giải pháp phù hợp góp phần nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vinh.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, quản lý đất đai được thu thập từ các cơ quan hành chính, các sở ngành tỉnh Nghệ An; các phòng ban của thành phố Vinh và 25 phường xã trên địa bàn thành phố Vinh và từ các trung tâm nghiên cứu, thư viện.

- Số liệu sơ cấp: để đảm bảo độ tin cậy 95% đối với trường hợp cỡ mẫu lớn, không biết tổng thể dung, lượng mẫu tối thiểu cần thu thập là 385 phiếu (Hair and et al., 1998). Nghiên cứu này điều tra 400 phiếu theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ hai phường Lê Mao và Quán Bàu (khu vực nội thành) và từ hai xã Nghi Phú và Nghi Liên (khu vực ngoại thành). Các tiêu chí điều tra gồm các thông tin chung về hộ (sử dụng đất đai, thu nhập, nghề nghiệp, …), quan điểm của hộ về quản lý sử dụng đất đô thị; mức độ quan tâm của người dân đến việc ban hành và tổ chức thực hiện chính sách; ảnh hưởng của chính sách đến quyết định sử dụng đất của hộ…

- Sử dụng phương pháp phân tích định lượng và định tính (thống kê mô tả; phân tích tác động của nhóm yếu tố cơ chế chính sách đến quản lý sử dụng đất đô thị bằng Spearman Rank Corrrelation Coefficient trong SPSS 17.0 với mức ý nghĩa 0,05, mức độ ảnh hưởng được đánh giá bằng hệ số tương quan r ($-1 \leq r_s \leq 1$) (Zulueta and Costales, 2003).

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2005 - 2014 thành phố Vinh

Tổng diện tích đất của thành phố Vinh năm 2014 là 10.499,95ha; trong đó đất nông nghiệp chiếm 46,11%; đất phi nông nghiệp chiếm 52,5%; đất chưa sử dụng chỉ chiếm 1,39%; diện tích tự nhiên tăng 3.748,64 ha so với năm 2005 (do mở rộng ranh giới năm 2008), diện tích đất nông nghiệp tăng 1.518,56 ha, đất phi nông nghiệp tăng 2.191,22 ha.

3.2. Thực trạng quản lý sử dụng đất đô thị trên địa bàn thành phố Vinh

Quản lý sử dụng đất đô thị trên địa bàn thành phố Vinh được đánh giá theo 5 nội dung, kết quả được trình bày trong bảng 2.

a. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất đô thị

Kết quả điều tra cho thấy công tác ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan quản lý sử dụng đất đô thị được đánh giá ở mức tốt với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,72 và có sự khác nhau giữa hai khu vực (nội thành là 3,81; ngoại thành là 3,63; p = 0,014). Nguyên nhân tại khu vực nội thành có dân trí khá cao, cơ sở hạ tầng thông tin thuận lợi, công tác tuyên truyền được chú trọng, dịch vụ hành chính công được cải thiện. Nội dung được đánh giá chưa cao là việc xử lý các vấn đề về QSDĐ liên quan đến quy hoạch treo. Tại khu vực ngoại thành, người dân cho rằng các quy định pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, tái định cư chưa rõ ràng nên người bị thu hồi đất thường thiệt thòi.

Bảng 1. Biến động sử dụng đất thành phố Vinh giai đoạn 2005 – 2014 *(đơn vị tính: ha)*

STT	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích năm 2014	So với năm 2010		So với năm 2005	
				Diện tích năm 2010	Tăng (+) giảm (-)	Diện tích năm 2005	Tăng(+) giảm(-)
	Tổng diện tích tự nhiên		10499,95	10501,54	-1,59	6751,31	3748,64
1	Đất nông nghiệp	NNP	4841,86	5378,00	-536,14	3323,3	1518,56
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	4237,24	4772,94	-535,7	2748,62	1488,62
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	108,91	109,14	-0,23	108,69	0,22
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	391,85	484,63	-92,78	464,84	-72,99
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	103,87	11,29	92,58	1,15	102,72
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	5512,14	4836,63	675,51	3320,92	2191,22
2.1	Đất ở	OCT	1821,07	1338,54	482,53	900,02	921,05
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	731,96	488,19	243,77	280,01	451,95
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	1089,11	850,35	238,76	620,01	469,1
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2908,51	2745,4	163,11	1735,44	1173,07
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	7,12	3,43	3,69	4,6	2,52
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	5,45	7,83	-2,38	3,09	2,36
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	149,95	158,82	-8,87	102,96	46,99
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	424,24	417,14	7,1	412,12	12,12
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	195,8	165,18	30,62	162,32	33,48
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,00	0,29	-0,29	0,37	-0,37
3	Đất chưa sử dụng	CSD	145,95	286,91	-140,96	107,09	38,86

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vinh, 2015.

Bảng 2. Đánh giá của người dân về công tác quản lý sử dụng đất đô thị thành phố Vinh

Nội dung quản lý sử dụng đất đô thị	Tiêu chí đánh giá	Nội thành (n=200)	Ngoại thành (n=200)	Tổng N=400
Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Trung bình chung	3,81	3,63	3,72
	p-value			0,014
Lập và quản lý QH, KHSDĐ	Trung bình chung	3,77	3,70	3,73
	p-value			0,450
Giao và quản lý việc thực hiện quyền sử dụng đất	Trung bình chung	3,90	3,61	3,75
	p-value			0,000
Định giá đất	Trung bình chung	3,82	4,07	3,94
	p-value			0,001
Thông tin bất động sản	Trung bình chung	3,34	3,97	3,65
	p-value			0,000

b. Công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Vinh được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND.ĐC năm 2010 và được điều chỉnh bổ sung năm 2013. Kết quả điều tra cho thấy công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ được đánh giá ở mức tốt với

giá trị trung bình chung là 3,73 và không có sự khác nhau giữa hai vùng (nội thành là 3,77; ngoại thành là 3,70; p=0,450). Kết quả này phản ánh đúng thực tế là kể từ khi QH, KHSDĐ được phê duyệt, quản lý sử dụng đất đã bước đầu đi vào nề nếp. Với quy định bắt buộc phải có QH, KHSDĐ trước khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nên công tác lập, điều chỉnh QH, KHSDĐ được đặc biệt quan tâm và có chất lượng cao hơn.

c. Công tác giao và quản lý việc thực hiện quyền sử dụng đất

Đến nay đã có 95% số thửa đất được cấp giấy chứng nhận (GCN). Công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quyền của người sử dụng đất được thực hiện thường xuyên, tuân thủ đúng quy định pháp luật. Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ được người dân đánh giá ở mức tốt với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,75 và có sự khác nhau giữa hai vùng (nội thành là 3,90; ngoại thành là 3,61; p=0,450). Đạt được kết quả này là do trong thời gian qua tỷ lệ cấp GCNQSDĐ cao, việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đã được cải thiện; việc giao QSDĐ ổn định tạo điều kiện cho người dân yên tâm sử dụng đất và thực hiện các quyền của mình hiệu quả nhất. Tuy nhiên, vẫn còn một số bất cập như giao đất định giá chậm và kết quả thấp; thủ tục về chuyển nhượng còn rườm rà, việc công nhận quyền và thời hạn sử dụng đất trong việc cấp đổi GCN chưa được sự đồng thuận của nhân dân (đất vườn từ lâu dài xuống có thời hạn; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp ở trước 1980 không có giấy tờ)..., trong đó tại khu vực ngoại thành việc cấp đổi GCN và công nhận QSDĐ trước 1980 nhiều hơn nên đánh giá của người dân cũng thấp hơn khu vực nội thành.

d. Định giá đất

*S*au Luật đất đai năm 2003, UBND tỉnh Nghệ An đã thực hiện ban hành giá đất quy định và điều chỉnh giá đất quy định hàng năm. Thực hiện Luật đất đai 2013, việc ban hành bảng giá đất có sự thay đổi, bảng giá đất đã được ban hành áp dụng 5 năm, hằng năm được điều chỉnh bởi hệ số k.

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác định giá đất được đánh giá ở mức tốt với giá trị trung bình chung là 3,94 và có sự khác nhau giữa hai vùng (nội thành là 3,82; ngoại thành là 4,07; p = 0,001). Có kết quả này là do công tác định giá đất tại thành phố Vinh đã được quan tâm thực hiện đúng quy định; giá đất được xác định cho từng thửa, phân nhóm theo tuyến đường và khu vực để đảm bảo tính thống nhất. Tuy nhiên, do giá đất của nhà nước vẫn còn chênh lệch lớn so với thực tế, xét về giá trị chênh lệch tuyệt đối thì khu vực nội thành cao hơn ngoại thành khá nhiều, bởi vậy người dân khu vực nội thành đánh giá công tác định giá thấp hơn khu vực ngoại thành.

e. Thông tin bất động sản

Thông tin BĐS là một nội dung mới và rất quan trọng đối với đất đô thị, được quy định chi tiết tại Luật Kinh doanh BĐS năm 2014. Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác quản lý thông tin BĐS được đánh giá ở mức tốt với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,65 và có sự khác nhau giữa hai vùng (nội thành là 3,34; ngoại thành là 3,97; p = 0,000). Kết quả đánh giá này phản ánh thị trường BĐS thành phố Vinh thời gian qua rất sôi động. Các dự án BĐS cùng với các hoạt động đầu tư cơ sở hạ tầng, khai thác quỹ đất của nhà nước diễn ra ở mức cao đã thu hút sự quan tâm của người dân về thông tin BĐS, nhất là khu vực ngoại thành, nơi các hoạt động nêu trên diễn ra nhộn nhịp hơn. Tuy nhiên công tác quản lý thông tin BĐS vẫn chưa được đầu tư đúng mức, chưa có cơ quan quản lý chuyên trách làm đầu mối quản lý, tổng hợp và cung cấp thông tin.

3.3. Ảnh hưởng của cơ chế chính sách đến quản lý sử dụng đất đô thị tại thành phố Vinh

a. Chính sách đất đai

Chính sách đất đai được đánh giá ở mức tốt với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,76 và không có sự khác nhau đáng kể giữa 2 vùng (nội thành là 3,86; ngoại thành là 3,66, p = 0,038).

Kết quả đánh giá cho thấy: tại khu vực nội thành, chính sách đất đai có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,669; p = 0,01); có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: thông tin BĐS (r_s = 0,482; p = 0,01), giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,331; p = 0,01), ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất đô thị (r_s = 0,282; p = 0,01) và không có mối quan hệ với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung định giá đất.

Tại khu vực ngoại thành, chính sách đất đai có mối quan hệ thuận ở mức độ cao với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,676; p = 0,01); có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (r_s = 0,264; p = 0,01), định giá đất (r_s = 0,327; p = 0,01), thông tin BĐS (r_s = 0,463; p = 0,01); có mối quan hệ thuận ở mức độ rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,215; p = 0,01).

Kết quả trên phản ánh thực tế là khi có quy định bắt buộc việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt (Luật Đất đai 2013) thì việc lập và quản lý QH, KHSDĐ được quan tâm, điều chỉnh kịp thời, chất lượng và tính khả thi cao hơn rất nhiều. Đối với thông tin BĐS, cơ chế quản lý và tổ chức thực hiện còn nhiều bất cập, chưa có chế tài bắt buộc cung cấp các thông tin quan trọng với mức độ chính xác cao như thông tin về đầu tư, thông tin về chất lượng BĐS... Công tác giao và quản lý QSDĐ tại khu vực nội thành chặt chẽ và có yêu cầu cao hơn khu vực ngoại thành. Việc ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật phụ thuộc nhiều vào con người và bộ máy tổ chức thực hiện, trong khi đó công tác luân chuyển cán bộ địa chính tại thành phố Vinh diễn ra liên tục 3 năm một lần nên thiếu tính chủ động trong tổ chức thực hiện văn bản pháp luật.

b. Chính sách thu hút đầu tư

Chính sách thu hút đầu tư được đánh giá ở mức độ tốt với chỉ số đánh giá trung bình là 3,72 và có sự khác nhau rất rõ giữa hai khu vực (nội thành là 3,44; ngoại thành là 4,00; p = 0,000). Tại khu vực nội thành, chính sách thu hút đầu tư có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,777; p =0,01); ở mức độ cao với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung thông tin BĐS (r_s = 0,538; p = 0,01); ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất đô thị (r_s = 0,325; p = 0,01), giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,340; p = 0,01); và có mối quan hệ thuận ở mức độ rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung định giá đất (r_s = 0,196; p = 0,01).

Bảng 3. Đánh giá vai trò của nhóm yếu tố cơ chế chính sách trong quản lý sử dụng đất đô thị thành phố Vinh

Nhóm yếu tố cơ chế chính sách	Tiêu chí đánh giá	Nội thành (n = 200)	Ngoại thành (n = 200)	Tổng N = 400
Chính sách đất đai	Trung bình chung	3,86	3,66	3,76
	p-value			0,038
Chính sách thu hút đầu tư	Trung bình chung	3,44	4,00	3,72
	p-value			0,000
Chính sách hỗ trợ	Trung bình chung	3,05	3,37	3,21
	p-value			0,001
Chính sách xã hội khác	Trung bình chung	3,09	3,22	3,16
	p-value			0,163

Bảng 4. Ảnh hưởng của cơ chế chính sách đến quản lý sử dụng đất đô thị thành phố Vinh

Cơ chế chính sách	Quản lý sử dụng đất đô thị				
	Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	Lập và quản lý QH, KHSDĐ	Giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ	Định giá đất	Thông tin BĐS
Khu vực nội thành					
- Chính sách đất đai	0,282 **	0,669**	0,331**	0,139	0,482**
- Chính sách thu hút đầu tư	0,325**	0,777**	0,340**	0,196**	0,538**
- Chính sách hỗ trợ	0,150*	0,367**	0,264**	0,194**	0,358**
- Các chính sách xã hội khác	0,153*	0,362**	0,274**	0,197**	0,276**
Khu vực ngoại thành					
- Chính sách đất đai	0,264**	0,676**	0,215**	0,327**	0,463**
- Chính sách thu hút đầu tư	0,287**	0,800**	0,280**	0,226**	0,750**
- Chính sách hỗ trợ	0,141*	0,416**	0,073	0,130	0,246**
- Các chính sách xã hội khác	0,044	0,307**	0,035	0,088	0,202**

*Ghi chú: ** Mức ý nghĩa 0,01, * Mức ý nghĩa 0,05, N = 400*

Đối với khu vực ngoại thành, chính sách thu hút đầu tư có mối quan hệ thuận ở mức độ rất cao với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,800; p = 0,01); thông tin BĐS (r_s = 0,750; p = 0,01); ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (r_s = 0,287; p = 0,01); giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,280; p = 0,01); định giá đất (r_s = 0,226; p = 0,01).

Có thể nói chính sách thu hút đầu tư tại thành phố Vinh là yếu tố định hướng quan trọng cho các nhà đầu tư thực hiện các dự án, đặc biệt là việc cung cấp thông tin BĐS. Những năm gần đây, thành phố Vinh được hưởng lợi nhiều từ sự quan tâm của Trung ương trong việc hỗ trợ nguồn vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, nhưng do không có chính sách đặc thù về thu hút đầu tư nên mối quan hệ giữa chính sách thu hút đầu tư với ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất đô thị chỉ ở mức trung bình. Đối với định giá đất, chính sách thu hút đầu tư của thành phố Vinh không điều chỉnh nội dung này, chỉ đặt ra yêu cầu thực hiện các thủ tục hành chính bao gồm có định giá đất nhanh chóng nhất, thuận lợi nhất. Tại khu vực ngoại thành, các dự án BĐS thường chuyển mục đích từ đất nông nghiệp, cơ sở hạ tầng khu quy hoạch được xây dựng mới, việc định giá đất mang tính chủ quan nhiều hơn nên định giá đất phần nào bị ảnh hưởng bởi chính sách thu hút đầu tư (để làm vừa lòng nhà đầu tư).

c. Chính sách hỗ trợ

Chính sách hỗ trợ được đánh giá ở mức độ trung bình với chỉ số đánh giá trung bình chung là 3,21 và không có sự khác biệt giữa hai khu vực (nội thành là 3,05, ngoại thành là 3,37; p = 0,001). Tại khu vực nội thành, chính sách hỗ trợ có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,367; p = 0,01); giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,264; p = 0,01); thông tin BĐS (r_s = 0,358; p = 0,01); ở mức độ rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (r_s = 150; p = 0,05); định giá đất (r_s = 0,194; p = 0,01). Tại khu vực ngoại thành, chính sách hỗ trợ có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 416; p = 0,01); có mối quan hệ rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (r_s = 0,141; p = 0,05), thông tin BĐS (r_s = 0,246; p = 0,01) và không tìm thấy mối

quan hệ giữa cơ chế chính sách với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung định giá đất, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ.

Nguyên nhân do chính sách hỗ trợ chỉ áp dụng trong một số trường hợp với các đối tượng cụ thể. Khu vực nội thành chủ yếu liên quan đến bồi thường GPMB và thực hiện các khu quy hoạch phục vụ tái định cư, khu vực ngoại thành chủ yếu liên quan đến việc thực hiện quy hoạch các dự án nhà nước thu hồi đất như bệnh viện đa khoa, đường giao thông. Một số dự án như khu đô thị, trụ sở các cơ quan tổ chức do chủ đầu tư tự thực hiện thoản thuận với người sử dụng đất về hỗ trợ. Về định giá đất, chính sách hỗ trợ không điều chỉnh nội dung định giá đất, nhưng trong thực tế tại khu vực nội thành một số đối tượng được hỗ trợ ưu tiên nhận QSDĐ với giá nội bộ tại các dự án chỉnh trang đô thị, xây dựng nhà ở chung cư nên chính sách hỗ trợ có quan hệ ở mức độ rất thấp với định giá đất. Trong khi mối quan hệ này tại khu vực ngoại thành hầu như không có bởi các dự án triển khai chủ yếu trên đất nông nghiệp. Đối với thông tin BĐS, chính sách hỗ trợ yêu cầu công khai thông tin BĐS cho các đối tượng đủ điều kiện tiếp cận. Tuy nhiên, trên thực tế các quy định ràng buộc về thông tin BĐS không nằm ở các chính sách hỗ trợ nên mối quan hệ này là trung bình tại khu vực nội thành và rất thấp tại khu vực ngoại thành (các thông tin về đầu tư, hạ tầng... khó tiếp cận và xác định hơn khu vực nội thành).

d. Chính sách xã hội khác

Chính sách xã hội khác được đánh giá ở mức độ trung bình với giá trị trung bình chung là 3,16 và không có sự khác biệt lớn giữa hai khu vực (nội thành là 3,09, khu vực ngoại thành là 3,22; p = 0,163).

Tại khu vực nội thành, chính sách xã hội khác có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,362; p = 0,01), giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ (r_s = 0,274; p = 0,01); thông tin BĐS (r_s = 0,276; p = 0,01); ở mức độ rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong các nội dung: ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (r_s = 0,153; p = 0,05), định giá đất (r_s = 0,197; p = 0,01). Tại khu vực ngoại thành, chính sách xã hội khác có mối quan hệ thuận ở mức độ trung bình với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung lập và quản lý QH, KHSDĐ (r_s = 0,307; p = 0,01); ở mức rất thấp với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung thông tin BĐS (r_s = 0,202; p = 0,01); không có mối quan hệ với quản lý sử dụng đất đô thị trong nội dung ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý sử dụng đất đô thị, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ, định giá đất.

Kết quả đánh giá trên phản ánh mức độ ảnh hưởng của chính sách xã hội khác đến các nội dung quản lý sử dụng đất đô thị là không cao; chủ yếu liên quan đến các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và chỉ một số đối tượng chính sách được thụ hưởng. Mặt khác, tuy chính sách xã hội khác có yêu cầu công khai thông tin BĐS cho các đối tượng đủ điều kiện tiếp cận nhưng thực tế chính sách xã hội không có chế tài để xử lý các vi phạm liên quan nên hiệu lực tác động bị hạn chế, nhất là tại khu vực ngoại thành, nơi có giá đất chênh lệch rất lớn giữa trước và sau khi đầu tư, các thông tin về đầu tư được doanh nghiệp giữ kín. Do chính sách xã hội khác được ban hành trên cơ sở chính sách, pháp luật đất đai hiện hành, bởi vậy nó hầu như không có ảnh hưởng đáng kể tới công tác ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật, giao và quản lý việc thực hiện QSDĐ, định giá đất. Thực tế, tại khu vực nội thành nơi còn nhiều khu tập thể phải giải quyết theo đề án được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 109/2007/QĐ-UBND ngày 21/09/2007 thì chính sách hỗ trợ có mối quan hệ ở mức trung bình hoặc rất thấp đến các nội dung trên trong quá trình thực thi được, các cơ quan nhà nước "nới lỏng" các quy định hơn các khu vực ngoại thành.

4. KẾT LUẬN

Quản lý sử dụng đất đô thị của thành phố Vinh chịu ảnh hưởng lớn bởi nhóm cơ chế chính sách, với hai yếu tố chính là chính sách đất đai và chính sách thu hút đầu tư. Tại khu vực nội thành chính sách đất đai có ảnh hưởng thuận ở

mức độ lớn đến công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ; chính sách thu hút đầu tư có ảnh hưởng thuận ở mức độ rất lớn đến công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ; ảnh hưởng thuận ở mức độ lớn đến thông tin BĐS. Khu vực ngoại thành chính sách đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức độ lớn đến công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ; chính sách thu hút đầu tư có ảnh hưởng thuận ở mức độ rất lớn đến công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ và thông tin BĐS.

Để thực hiện tốt công tác quản lý sử dụng đất đô thị thành phố Vinh thì nhóm cơ chế chính sách cần được quan tâm nhiều hơn, kịp thời hơn, nhất là chính sách đất đai và chính sách thu hút đầu tư. Quá trình ban hành và tổ chức thực hiện cần đặc biệt quan tâm điều chỉnh cho phù hợp với công tác lập và quản lý QH, KHSDĐ, thông tin BĐS.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vinh (2015). Số liệu kiểm kế đất đai năm 2010 và năm 2015.

Phạm Sĩ Liêm (2010). Nghiên cứu đô thị quy hoạch - quản lý - đất đai bất động sản và nhà ở, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.

UBND thành phố Vinh (2015). Niên giám thống kê thành phố Vinh năm 2014.

Hair, J. F., Anderson, R. E., Tatham, R. L., and Black, W. C. (1998). Multivariate Data Analysis, Fifth Edition, Prentice-Hall International, Inc.

Meyer, W.B. and Turner B.L. II. (1996). "Land-Use/Land-Cover Change: Challenges for Geographers", Geojournal, 39(3): 237 - 240.

Moser, S.C. (1996). "A Partial Instructional Module on Global and Regional Land Use/Cover Change: Assessing the Data and Searching for General Relationships", Geojournal, 39(3): 241-283.

Peter, W. B. (2008). Guideline for Land Use Management.

Zulueta, M. F and N. E. B. Costales, JR. (2003). Methods of Research Thesis – Writing and Applied Statistics. National Bookstore, Mandaluyong, Philippines.

Willy, V. (2010). Land Use Management. Land Use, Land Cover and Soil Science Vol. IV. University Gent, Belgium.

World Bank (2010). Sustainable Land Management, Allenges opportunities and trade offs, Soil Science Vol. IV. University Gent, Belgium.