

ĐÁNH GIÁ NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ QUY NHƠN THỜI KỲ 2011-2020

VŨ KHẮC HÙNG⁽¹⁾, TRẦN VĂN TUẤN⁽¹⁾, PHẠM THÙY TRANG⁽²⁾

⁽¹⁾Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội

⁽²⁾Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quy Nhơn

Tóm tắt:

Trong giai đoạn hiện tại và tương lai, Quy Nhơn được định vị là thành phố trung tâm tỉnh Bình Định và vùng Duyên hải Nam trung bộ. Để thực hiện tốt vai trò này, Quy Nhơn cần thực hiện tốt công tác lập và quản lý quy hoạch, đặc biệt là Quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, thành phố cần khắc phục các tồn tại, hạn chế của kỳ quy hoạch trước đó. Nghiên cứu này tập trung phân tích, đánh giá kết quả thực hiện và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020. Phương pháp thống kê thông qua mô hình Phân tích nhân tố khám phá EFA và Hồi quy đa biến được sử dụng giúp xác định các yếu tố và mức độ ảnh hưởng của chúng đến quy hoạch sử dụng đất với 100 mẫu khảo sát. Kết quả phân tích cho thấy việc sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020 chưa đạt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, sử dụng mô hình hồi quy đa biến nghiên cứu xác định 5 nhóm nhân tố tác động tới quy hoạch sử dụng đất được xác định có mức độ ảnh hưởng giảm dần là Xã Hội, Môi trường, Pháp luật, Khác, Kinh tế.

1. Mở đầu

Thành phố Quy Nhơn được xây dựng với tính chất là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học kỹ thuật của tỉnh Bình Định. Mục tiêu đến năm 2035, đưa Quy Nhơn thành một trong những trung tâm kinh tế biển của quốc gia, phát triển theo định hướng dịch vụ - cảng biển - công nghiệp - du lịch [21]. Để thực hiện nhiệm vụ đó, công tác lập và quản lý quy hoạch đô thị, trong đó đặc biệt là quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) đóng vai trò rất quan trọng, là cơ sở cho sự phát triển kinh tế - xã hội của các ngành, lĩnh vực [20].

Luật đất đai 2013 quy định về Nội dung trong lập QHSDĐ cấp huyện/thành phố thuộc tỉnh, trong đó việc đầu tiên là Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của kỳ trước [20]. Rõ ràng, để QHSDĐ tại thành phố Quy Nhơn nói riêng và các địa phương khác nói chung đạt hiệu quả tốt nhất thì việc đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chiếm vai trò vô cùng quan trọng, công tác này giúp làm rõ những hạn chế, khó khăn tồn tại, những vấn đề chưa hợp lý trong sử dụng đất đai, từ đó đưa ra một số định hướng cho lập quy hoạch kỳ tiếp theo.

Ngày nhận bài: 1/11/2022, ngày chuyển phản biện: 5/11/2022, ngày chấp nhận phản biện: 9/11/2022, ngày chấp nhận đăng: 19/11/2022

Ngoài việc đánh giá dựa trên kết quả thực hiện các chỉ tiêu trong kỳ Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất, việc tìm ra và xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến việc thực hiện Quy hoạch tại khu vực nghiên cứu đóng vai trò rất quan trọng [8, 16]. Các khung lý thuyết về những nhân tố ảnh hưởng tới QHSDĐ thường được xây dựng từ quá trình tham vấn các nhà khoa học hoặc kế thừa các nghiên cứu trước đó [11, 14, 16]. Thông thường, những nhân tố ảnh hưởng xoay quanh 3 nhóm chính là Kinh tế, Xã hội và Môi trường [4]. Đây là những nhóm nhân tố chính hướng tới quy hoạch sử dụng đất bền vững. Bên cạnh đó, các yếu tố chính sách pháp luật mang đặc trưng của từng quốc gia và một số yếu tố nhân sinh khác có ảnh hưởng trực tiếp đến QHSDĐ cần được tính đến trong các bài toán đánh giá hiệu quả quy hoạch [6]. Nhiều nghiên cứu đã đánh giá các khía cạnh khác nhau của các nhóm yếu tố trên đến việc sử dụng đất. Nghiên cứu của O'Sullivan (2018) tập trung vào việc đề xuất các chính sách quản lý đất đai tổng hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất dựa trên lý thuyết về quản lý sử dụng đất theo chức năng [9]. Nghiên cứu của Trần Quang Tuyền (2019) tập trung đánh giá tác động của phân tán đất đai đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp [12].

Trên thế giới và Việt Nam, nhiều phương pháp khác nhau đã được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới sử dụng đất, như Delphi, AHP hoặc ANP, Mô hình kết hợp phân tích nhân tố khám phá và Hồi quy đa biến [7, 8, 10]. Trong đó việc ứng dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá kết hợp với mô hình hồi quy đa biến nhằm xác định mức độ ảnh hưởng tới sử dụng đất thực hiện khá phổ biến [8, 16]. Bazame (2019) đã nghiên cứu về sử dụng và quản lý đất đai bằng phân tích hồi quy và đã chỉ ra rằng những thay đổi trong sử dụng đất nông nghiệp chịu ảnh hưởng của các yếu tố xã hội như mật độ dân

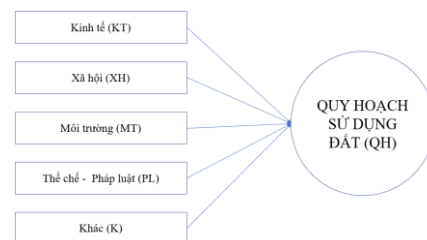
số, giá trị gia tăng từ đất [1]. Các loại đất và các yếu tố chính sách và luật pháp cũng có thể ảnh hưởng đến việc quản lý đất đai. Nghiên cứu của Nguyễn Minh Thông (2021) đã ứng dụng phương pháp EFA kết hợp mô hình hồi quy đa biến xác định được mô hình mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới QHSDĐ thành phố Cần Thơ dưới góc nhìn của cán bộ quản lý và người sử dụng đất [16]. Tương tự, nghiên cứu của Phạm Phương Nam và cộng sự (2021) đã ứng dụng kết hợp mô hình trên nhằm xác định các nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý đất nông nghiệp công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm, Hà Nội [16].

Trên cơ sở đó, một số nội dung nghiên cứu tập trung gồm: 1) Đánh giá hiệu quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020 của thành phố Quy Nhơn; 2) Xác định các yếu tố ảnh hưởng tới QHSDĐ bằng việc ứng dụng phương pháp EFA kết hợp mô hình hồi quy đa biến; 3) Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của công tác lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030.

2. Phương pháp và số liệu

2.1. Giả thuyết và Mô hình nghiên cứu

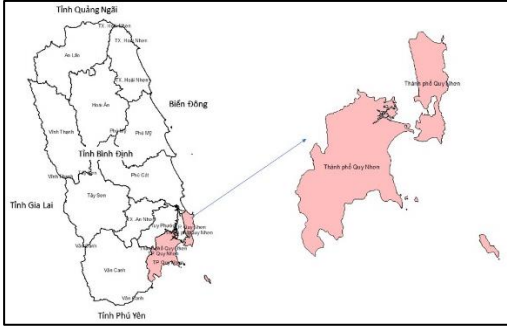
Nghiên cứu này kế thừa giả thuyết của các mô hình nghiên cứu trước đó [14, 16]. Ngoài ra, kết hợp với việc tham vấn ý kiến chuyên gia, nghiên cứu đề xuất sử dụng mô hình nghiên cứu gồm 5 nhóm nhân tố độc lập với 17 biến quan sát khác nhau. Mô hình nghiên cứu như sau:



Hình 1: Mô hình nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến QHSDĐ thành phố Quy Nhơn

2.2. Khu vực nghiên cứu

Thành phố Quy Nhơn nằm ở phía Đông Nam tỉnh của Bình Định, cách Hà Nội 1.065 km về phía bắc, cách Thành phố Hồ Chí Minh 650 km về phía nam.



Hình 2: Sơ đồ vị trí của thành phố Quy Nhơn

Quy Nhơn có vị trí địa lý tương đối thuận lợi với mạng lưới giao thông rộng khắp, đã triển khai và hoàn thành hầm đèo Cù Mông nối với Quốc lộ 1D đến huyện Sông Cầu (tỉnh Phú Yên); Quốc lộ 19 đi tỉnh Gia Lai, tỉnh Kon Tum và quốc lộ 19B đường trục nối Khu kinh tế Nhơn Hội đến sân bay Phù Cát; các tuyến đường nội thị được xây dựng và mở rộng đã đáp ứng tốt nhu cầu phát triển kinh tế của thành phố, hệ thống đường thủy thông qua cảng Quy Nhơn là cảng chính của khu vực Nam Trung Bộ.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

Để hiện thực hóa mục tiêu nghiên cứu, trước hết, nghiên cứu tiến hành tổng quan tài liệu, lựa chọn giả thuyết về các yếu tố ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với khu vực nghiên cứu và có ý nghĩa khoa học. Các nhân tố này sẽ được sử dụng để lập bảng hỏi và điều tra dựa trên thang đo Likert, đối tượng phỏng vấn là người sử dụng đất, cán bộ và chuyên gia trong lĩnh vực quản lý đất đai tại thành phố Quy Nhơn. Số liệu sau khi điều tra sẽ được tập hợp để xử lý và phân tích trên phần mềm SPSS bằng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (Exploratory factor analysis – EFA), từ đó xác định được

các yếu tố ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất và có những đề xuất thích hợp.

a. Phương pháp chọn mẫu nghiên cứu

Để đảm bảo độ tin cậy cho việc sử dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA, các nghiên cứu phải đảm bảo số mẫu tối thiểu là 50 và tốt hơn là từ 100 trở lên. Một công thức cụ thể trong việc xác định số mẫu phù hợp là tỷ lệ quan sát/biến đo lường là 5:1 [5]. Như vậy, đối với nghiên cứu áp dụng giả thuyết gồm 17 biến quan sát độc lập, số lượng mẫu tối thiểu $\geq 5 \cdot 17 = 85$. Từ đó, để đáp ứng độ chính xác, nghiên cứu tiến hành khảo sát 100 mẫu trên địa bàn thành phố Quy Nhơn.

b. Phương pháp thu thập số liệu

Để thực hiện các kết quả nghiên cứu, các số liệu cần thu thập bao gồm: (1) Số liệu thứ cấp thể hiện kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020 làm cơ sở cho việc đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại và hạn chế của công tác Quy hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020; (2) Số liệu sơ cấp từ phỏng vấn 100 mẫu (đối tượng là người sử dụng đất, cán bộ và chuyên gia trong lĩnh vực quản lý đất đai). Việc khảo sát bắt đầu với đối tượng chuyên gia, nghiên cứu phỏng vấn giảng viên, nghiên cứu viên các ngành Quản lý đất đai, Quản lý Tài nguyên và Môi trường thuộc Khoa Địa lý, trường Đại học Khoa học Tự nhiên, ĐHQGHN và Khoa Khoa học Tự nhiên, trường Đại học Quy Nhơn. Chuyên gia cho ý kiến về các nhân tố, sự ảnh hưởng của chúng tới QHSDĐ và tư vấn xây dựng bảng hỏi phù hợp. Mẫu phiếu khảo sát đảm bảo tính khách quan, dễ hiểu và đầy đủ nội dung cần thiết cho nghiên cứu. Tiếp theo đó, mẫu phiếu được gửi cho cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Địa chính các phường, thành phố Quy

Nhon. Người sử dụng đất được phỏng vấn trực tiếp qua quá trình khảo sát tại thành phố Quy Nhơn. Số liệu sơ cấp được thu thập dựa trên phỏng vấn bằng bảng hỏi được thiết kế theo thang đo Likert 5 cấp độ tương ứng với mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến quy hoạch sử dụng đất. Trong đó, 1 = Ảnh hưởng rất ít, 2 = Ảnh hưởng ít, 3 = Ảnh hưởng trung bình, 4 = Ảnh hưởng nhiều và 5 = Ảnh hưởng rất nhiều.

c. Phương pháp so sánh

Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020 được đánh giá qua việc so sánh chỉ tiêu kế hoạch các kỳ đầu và kỳ cuối với số liệu hiện trạng các năm 2015 và 2020.

d. Phương pháp phân tích số liệu

Dữ liệu sau khi thu thập sẽ được phân tích bằng phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA và thực hiện trên phần mềm SPSS. EFA giúp tìm ra mối quan hệ giữa các yếu tố và loại bỏ các biến không đảm bảo độ tin cậy [22]. Cuối cùng, phân tích hồi quy đa biến giúp xác định hệ số mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới QHSDĐ. Các bước tiến hành phân tích nhân tố khám phá gồm:

Bước 1: Kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha

Trong nghiên cứu, các nhóm nhân tố ảnh hưởng đến QHSDĐ được định lượng qua các biến quan sát. Do vậy, biến quan sát là biến con của một nhóm nhân tố mẹ. Trước khi thực hiện phân tích nhân tố, nghiên cứu tiến hành kiểm định thang đo, kiểm tra sự tương quan giữa biến quan sát và nhóm nhân tố mẹ. Để đánh giá tính phù hợp của các biến quan sát với nhân tố mẹ, nghiên cứu tiến hành kiểm định thang đo bằng Cronbach's Alpha. Phép kiểm định này giúp kiểm tra các biến quan sát của từng nhóm yếu tố có tin cậy không, có tốt

không. Sự xuất hiện của các biến xấu khiến độ tin cậy của thang đo sẽ bị giảm xuống. Ngoài ra, nó còn phản ảnh mức độ tương quan chặt chẽ giữa các biến quan sát trong cùng một nhóm yếu tố. Các tiêu chí chấp nhận thang đo gồm [15, 17]:

- Hệ số Cronbach's Alpha phải nằm trong đoạn [0,6-0,95].

- Hệ số tương quan biến tổng Corrected Item – Total Correlation ≥ 0.3 thì biến đó đạt yêu cầu. Nếu biến nào có hệ số dưới <0.3 thì loại bỏ biến đó.

Bước 2: Phân tích nhân tố khám phá theo EFA

Trong thống kê đa biến, phân tích nhân tố khám phá (Exploratory factor analysis - EFA) là một phương pháp thống kê, được sử dụng để khám phá cấu trúc cơ bản của một tập hợp các biến tương đối lớn. EFA giúp xác định các mối quan hệ cơ bản giữa các biến được đo lường [22]. Dữ liệu đầu vào của EFA là các yếu tố đã được kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha. Một số chỉ số quan trọng để đánh giá trong phương pháp EFA là:

- Hệ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) là một chỉ số dùng để xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố khám phá. KMO phải nằm trong khoảng [0.5 , 1] thì phân tích khám phá mới phù hợp.

- Kiểm định Bartlett (Bartlett's test of sphericity) dùng để xem xét các biến quan sát trong nhân tố có tương quan với nhau hay không. Với mức ý nghĩa (Sig. < 0.05), chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong nhân tố.

- Hệ số Eigenvalue là một tiêu chí sử để xác định sự khác biệt của các nhóm yếu tố. Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ lại trong mô hình phân tích.

- Tổng phương sai trích (Total Variance Explained) $\geq 50\%$ cho thấy mô hình EFA là phù hợp. Dưới 50% thang đo sẽ không được chấp nhận.

- Hệ số tải nhân tố (Factor Loading) thể hiện mối quan hệ tương quan giữa biến quan sát với nhân tố. Hệ số tải nhân tố càng cao, nghĩa là tương quan giữa biến quan sát đó với nhân tố càng lớn và ngược lại. Hệ số tải từ 0.5 là biến quan sát đạt chất lượng tốt, tối thiểu nên là 0.3 [5].

Bước 3: Xây dựng mô hình hồi quy đa biến

Xây dựng mô hình hồi quy đa biến là phương pháp hiệu quả trong xác định hệ số ảnh hưởng của các nhân tố đối với QHSDĐ [2]. Theo đó, mô hình hồi quy đa biến do Bliss (1934) đề xuất gồm biến phụ thuộc và biến độc lập được diễn giải như sau:

$$Y_i^* = \beta_0 + \sum_{j=1}^k \beta_j X_{ij} + u_i$$

Mô hình các nhân tố ảnh hưởng đến QHSDĐ được viết lại như sau:

$$Y = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3 + \dots$$

Trong đó:

Y là biến phụ thuộc thể hiện Quy hoạch sử dụng đất; X_i là biến độc lập thể hiện các nhân tố ảnh hưởng đến QHSDĐ; B_i là các tham số hồi quy.

Nghiên cứu sử dụng phần mềm Exel 2019, phần mềm SPSS version 22 để nhập và xử lý số liệu.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020

Nhằm thực hiện QHSDĐ thành phố Quy Nhơn đến năm 2020, thành phố đã phân kỳ quy hoạch thành 2 kỳ, kỳ đầu 2011 - 2015 và kỳ cuối 2016 - 2020. Kết quả thực hiện Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất được thể hiện trong bảng 1.

Kết quả so sánh hiện trạng sử dụng đất năm cuối kỳ với diện tích năm đầu kỳ và KHSDĐ cho thấy:

Đối với nhóm đất nông nghiệp: Diện tích đất năm 2010 là 13.585,08 ha. Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2015 tăng lên 15.150,74 ha và giảm còn 14.528,30 ha đến cuối năm 2020. Thực tế triển khai cho thấy, giai đoạn kỳ đầu KHSDĐ, thành phố thực hiện vượt chỉ tiêu 2.812,45 ha. Trong khi đó, giai đoạn kỳ cuối chưa thực hiện chuyển đổi hơn 1000 ha đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Nguyên nhân của việc này do các công trình quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp như Nhà máy chế biến lâm sản, Khu công nghệ phần mềm công ty TMA Solution,... không thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc thực hiện không theo đúng kế hoạch đã đăng ký [18].

Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: Diện tích đất năm 2010 là 8.388,81 ha. Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2015 tăng lên 10.096,35 ha và tiếp tục tăng đến 11.911,90 ha đến cuối năm 2020. Tuy nhiên thực tế triển khai cho thấy, cả kỳ đầu và kỳ cuối, thành phố Quy Nhơn đều không thực hiện đủ chỉ tiêu đặt ra. Đến cuối năm 2020, diện tích đất phi nông nghiệp mới chỉ là 10.441,20 ha, thấp hơn hơn kế hoạch sử dụng đất 1.470,7 ha. Do vậy, Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp chưa đạt so với kế hoạch sử dụng đất đề ra. Nguyên nhân của việc này là do: Việc thực hiện không đảm bảo chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất hàng năm chủ yếu do còn nhiều công trình chưa thực hiện đúng tiến độ đề ra; Các công trình không thuộc đối tượng phải thông qua HĐND tỉnh, tỷ lệ thực hiện còn rất thấp, chủ yếu do việc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và chủ sử dụng đất không đạt được; Các công trình thuộc đối tượng phải thu hồi đất, chủ đầu tư không đảm bảo kinh phí thực hiện nên tỷ lệ thực hiện cũng chưa cao.

Bảng 1: Kết quả thực hiện QHSDD thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020

| Nhóm đất | Kế hoạch sử dụng đất Kỳ đầu 2011-2015 | | | | KHSDD Kỳ cuối 2016 - 2020 | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Diện tích 2010 (ha) | Diện tích KHSDD 2011-2015 | Diện tích tính đến 31/12/2015 (ha) | Tăng (+) Giảm (-) so với năm đầu kỳ | Diện tích KHSDD 2016-2020 | Diện tích tính đến 31/12/2020 (ha) | Tăng (+) Giảm (-) so với năm đầu kỳ |
| Đất Nông nghiệp (NN) | 13.585,08 | 15.150,74 | 16.397,53 | 2.812,45 | 14.528,30 | 15.990,40 | -1.869,23 |
| Đất Phi nông nghiệp (PNN) | 8.388,81 | 10.096,35 | 9.877,97 | 1.489,16 | 11.911,90 | 10.441,20 | 2.033,93 |
| Đất Chưa sử dụng (CSD) | 6.578,96 | 3.305,76 | 2.330,25 | -4.248,71 | 2.165,5 | 2.174,10 | -164,75 |

Đối với nhóm đất chưa sử dụng: Diện tích đất năm 2010 là 6,578.96 ha. Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2015 giảm xuống 3,305.76 ha và tiếp tục giảm xuống 2,165.5 ha đến cuối năm 2020. Tuy nhiên thực tế triển khai đến cuối năm 2020, diện tích đất chưa sử dụng còn là 2,174.10 ha, số diện tích chưa chuyển đổi so với kế hoạch là 8.6 ha.

Trong giai đoạn 2011-2020, trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, công tác quản lý và sử dụng đất có những tiến bộ nhất định, quỹ đất của địa phương được quản lý và sử dụng chặt chẽ, ổn định, hiệu quả. Tuy nhiên, một số vấn đề còn tồn tại như: i) Diện tích đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ còn thấp trong khi đó diện tích đất nông nghiệp khá lớn; ii) Quỹ đất dành cho các hoạt động phát triển kinh tế chưa được khai thác sử dụng hiệu quả; iii) Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa kịp thời, dẫn đến việc thực hiện kế hoạch bị chậm trễ; iv) Một số dự án sau khi đã được phê duyệt quy hoạch nhưng chủ đầu tư không thực hiện, kéo dài việc thực hiện.

3.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy đa biến

a. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha

Dữ liệu sau khi thu thập được nhập vào phần mềm SPSS. Phần mềm hỗ trợ tính hệ số

Nguồn: Phòng TN&MT thành phố Quy Nhơn
Cronbach's Alpha giúp xác định độ tin cậy của các biến đưa vào mô hình (xem bảng 2)

Từ bảng 2 có thể nhận thấy các nhóm nhân tố độc lập đều có hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6 – 0,95] và có hệ số tương quan biến tổng của từng yếu tố lớn hơn 0,3. Như vậy, dữ liệu hoàn toàn đảm bảo độ tin cậy và có thể sử dụng cho việc phân tích tiếp theo.

b. Phân tích nhân tố khám phá

Nghiên cứu tiến hành phân tích nhân tố khám phá EFA đối với 05 thang đo độc lập. Sử dụng phép trích Principal Components Analysis với phép xoay Varimax. Kết quả như sau: xem bảng 3

Qua bảng trên, có thể nhận thấy kết quả phân tích EFA đối với 100 mẫu khảo sát cho kết quả: 1) Hệ số KMO nằm trong khoảng [0,5 - 1] chứng tỏ mô hình phân tích EFA là phù hợp; 2) Giá trị Sig. Bartlett's test <0,05 chứng tỏ các biến quan sát phản ánh những khía cạnh khác nhau của cùng một nhân tố có mối tương quan với nhau; 3) Trị số Eigenvalue > 1,0 chứng tỏ các nhóm yếu tố có sự khác biệt; 4) Tổng phương sai trích >50% chứng tỏ các nhân tố được trích ra đại diện được phần lớn dữ liệu được đưa vào, thang đo được chấp nhận. Như vậy, các thang đo rút ra là chấp

nhận được sau khi thực hiện phép xoay với 17 biến độc lập và có 5 nhân tố được rút ra.

c. Phân tích hồi quy đa biến

Nghiên cứu tiến hành sử dụng mô hình hồi quy đa biến để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến quy hoạch sử dụng đất. Kết quả phân tích mô hình thể hiện ở bảng 4.

Bảng 2: Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo biến độc lập

| Các tiêu chí đánh giá | Hệ số tương quan biến tổng | Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại một biến |
|---|----------------------------|--|
| Nhóm biến Kinh tế (KT) | | 0,812 |
| KT1 - Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, thực hiện phương án quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch) | 0,596 | 0,807 |
| KT2 - Tăng trưởng kinh tế | 0,726 | 0,674 |
| KT3 - Cơ cấu kinh tế (Chuyển dịch cơ cấu kinh tế) | 0,672 | 0,733 |
| Nhóm biến Xã hội (XH) | | 0,849 |
| XH1 - Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập) | 0,654 | 0,823 |
| XH2 - Sự đồng thuận của xã hội | 0,736 | 0,788 |
| XH3 - Tốc độ đô thị hóa | 0,719 | 0,795 |
| XH4 - Văn hóa – Lịch sử, phong tục, tập quán | 0,645 | 0,826 |
| Nhóm biến Môi trường (MT) | | 0,719 |
| MT1 - Điều kiện tự nhiên (Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, thảm thực vật) | 0,524 | 0,649 |
| MT2 - Môi trường, hệ sinh thái tự nhiên | 0,591 | 0,567 |
| MT3 - Biến đổi khí hậu | 0,506 | 0,674 |
| Nhóm biến Pháp luật (PL) | | 0,879 |
| PL1 - Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất | 0,745 | 0,842 |
| PL2 - Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt | 0,684 | 0,866 |
| PL3 - Sự đồng bộ giữa các quy hoạch | 0,758 | 0,838 |
| PL4 - Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất | 0,770 | 0,832 |
| Nhóm biến Khác (K) | | 0,837 |
| K1 - Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý) phục vụ công tác lập quy hoạch sử dụng đất | 0,650 | 0,828 |
| K2 - Tầm nhìn và định hướng phát triển | 0,731 | 0,748 |
| K3 - Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước | 0,725 | 0,749 |

Bảng 3: Kết quả phân tích EFA các nhân tố độc lập

| Biến quan sát | Thành phần | | | | |
|---|------------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| PL4 | 0,870 | | | | |
| PL3 | 0,867 | | | | |
| PL1 | 0,865 | | | | |
| PL2 | 0,806 | | | | |
| XH2 | | 0,857 | | | |
| XH3 | | 0,845 | | | |
| XH1 | | 0,801 | | | |
| XH4 | | 0,795 | | | |
| KT2 | | | 0,890 | | |
| KT3 | | | 0,843 | | |
| KT1 | | | 0,790 | | |
| K2 | | | | 0,900 | |
| K3 | | | | 0,883 | |
| K1 | | | | 0,795 | |
| MT2 | | | | | 0,883 |
| MT1 | | | | | 0,743 |
| MT3 | | | | | 0,740 |
| Hệ số KMO = 0,651; Sig. Bartlett's test = 0,000 Trị số Eigevalue = 1,720 Tổng phương sai trích (Total Variance Explained): 72,951% | | | | | |

Bảng 4: Các nhân tố ảnh hưởng tới Quy hoạch sử dụng đất

| Các biến độc lập | Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa | | Hệ số hồi quy chuẩn hóa | t | Sig. | Thông kê đa cộng tuyến | |
|---------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|-------|-------|------------------------|-------|
| | B | Độ lệch chuẩn | Beta | | | Dung sai | VIF |
| (Constant) | 0,334 | 0,349 | | 0,956 | 0,342 | | |
| KT | 0,104 | 0,045 | 0,167 | 2,301 | 0,024 | 0,959 | 1,043 |
| XH | 0,207 | 0,045 | 0,331 | 4,562 | 0,000 | 0,954 | 1,048 |
| MT | 0,201 | 0,049 | 0,298 | 4,129 | 0,000 | 0,967 | 1,035 |
| PL | 0,193 | 0,045 | 0,311 | 4,287 | 0,000 | 0,957 | 1,045 |
| K | 0,193 | 0,047 | 0,300 | 4,085 | 0,000 | 0,935 | 1,069 |
| R ² Điều chỉnh | | | | 0,502 | | | |
| Durbin-Watson | | | | 1,883 | | | |
| ANOVA với kiểm định F | | | | 0,000 | | | |

Kết quả phân tích cho thấy giá trị Sig. của các nhân tố đều nhỏ hơn 0.05 cho thấy các biến độc lập đều có tác động lên biến phụ thuộc. Bên cạnh đó, trị số R² điều chỉnh = 0,502 có nghĩa là các biến độc lập có thể giải thích được 50,2% biến phụ thuộc, hay nói cách khác, 50,2% là sự ảnh hưởng của các nhân tố tới Quy hoạch sử dụng đất, phần còn lại 49,8% được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên. Trị số Durbin-Waston nằm trong khoảng [1,5 – 2,5], do vậy sẽ không có khả năng xảy ra hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất [3, 13, 19]. Kết quả từ phân tích ANOVA với kiểm định F sử dụng trong bảng phân tích phương sai là phép kiểm định giả thuyết về mức độ phù hợp của mô hình hồi quy tuyến tính. Kết quả cho thấy Giá trị Sig. của kiểm định F < 0.05 chứng tỏ mô hình hồi quy tuyến tính là phù hợp với tổng thể.

Kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến trong mô hình: Sử dụng hệ số phóng đại phương sai VIF, nhìn từ bảng trên có thể thấy VIF của các nhân tố đều có giá trị nằm trong khoảng [1 – 2] phù hợp với tiêu chuẩn của nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 cấp độ. Do đó có thể thấy mô hình không vi phạm hiện tượng đa cộng tuyến.

Xây dựng mô hình nghiên cứu:

Kết quả hệ số hồi quy β của các nhân tố đều lớn hơn 0 nên các nhân tố ảnh hưởng cùng chiều đối với QHSDĐ. Mô hình nghiên cứu được viết lại như sau:

$$QH = 0,334 + 0,207 * XH + 0,201 * MT + 0,193 * PL + 0,193 * K + 0,104 * KT$$

Hệ số β của nhân tố Xã hội là 0,207 nghĩa là khi XH tăng (giảm) 1 điểm trong khi các biến còn lại không thay đổi, thì biến QH tăng (giảm) 0,207

điểm. Điều này là tương tự đối với các nhân tố còn lại. Như vậy, mức độ ảnh hưởng tới nhân tố phụ thuộc Quy hoạch sử dụng đất được sắp xếp theo thứ tự giảm dần là: Xã hội, Môi trường, Pháp luật, Khác, Kinh tế.

d. Một số giải pháp và kiến nghị

Kết quả nghiên cứu cho thấy, qua phỏng vấn 100 mẫu khảo sát với các đối tượng khác nhau, nhân tố Xã hội được coi là có ảnh hưởng lớn nhất tới Quy hoạch sử dụng đất. Trong đó, yếu tố Sự đồng thuận của xã hội có sự ảnh hưởng lớn nhất trong nhóm Xã hội. Thực tế cho thấy, việc thực hiện Quy hoạch gặp nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng do sự thiếu đồng thuận của người dân, không chỉ riêng thành phố Quy Nhơn mà còn các tỉnh thành khác. Sự thiếu đồng thuận đến từ một số nguyên nhân chính như: Giá đất đền bù chưa thỏa đáng, Phương án quy hoạch gây ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống người dân hoặc các giải pháp hỗ trợ người dân sau khi thu hồi đất chưa hiệu quả... Nhóm nhân tố Môi trường có tính ảnh hưởng cùng chiều mạnh thứ 2 tới QHSDĐ. Trong đó, Môi trường và Hệ sinh thái tự nhiên cũng được có mức độ ảnh hưởng lớn nhất trong nhóm Môi trường. Một số dự án không phù hợp có thể bị dừng do có thể ảnh hưởng mạnh tới môi trường và hệ sinh thái ven biển như Tập đoàn Vingroup định xây dựng dự án ở phường Hải Cảng hay một số dự án khác lấn vào đầm Thị Nại ảnh hưởng đến môi trường, hệ sinh thái đầm phá... Nhóm nhân tố Pháp luật và Khác có mức ảnh hưởng tương đồng nhau trong khi nhóm nhân tố Kinh tế (gồm chi phí cho quy hoạch sử dụng đất, tăng trưởng kinh tế, cơ cấu kinh tế) có mức độ ảnh hưởng thấp nhất tới QHSDĐ.

Một số giải pháp nhằm nâng cao tính khả thi trong thực hiện phương án quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất thành phố Quy Nhơn và một số định hướng cho kỳ tiếp theo 2021-2030: 1) *Giải pháp tăng tính đồng thuận xã hội*: Cần sớm hoàn thiện chính sách về giá đất và Bảng giá đất làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất; 2) *Giải pháp về chính sách pháp luật*: Cần đẩy nhanh quá trình hoàn thiện Luật đất đai sửa đổi, làm căn cứ cho việc lập và quản lý Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp xu hướng phát triển bền vững; 3) *Giải pháp về bảo vệ môi trường và ứng phó với Biến đổi khí hậu*: Cần thực hiện nghiêm quy định về các hoạt động chuyển đổi, chặt phá rừng sản xuất, rừng ngập mặn gây nguy cơ trượt lở, xói mòn và ngập lụt tại thành phố Quy Nhơn. Lồng ghép các chỉ tiêu sử dụng đất ứng phó với Biến đổi khí hậu vào trong Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030; 4) Thường xuyên kiểm tra, thanh tra việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố Quy Nhơn để kịp thời phát hiện sai phạm và xử lý, đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của người sử dụng đất.

4. Kết luận

Nghiên cứu đã phân tích hiệu quả QHSDD của thành phố Quy Nhơn thời kỳ 2011-2020 thông qua đánh giá kết quả thực hiện KHSDD kỳ đầu và kỳ cuối của thành phố. Kết quả cho thấy thành phố Quy Nhơn đã cơ bản đã thực hiện được các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, đóng góp lớn vào sự phát triển KT-XH của địa phương. Tuy nhiên, ở giai đoạn kỳ cuối, chỉ tiêu đất phi nông nghiệp mới chỉ đạt khoảng 87% kế hoạch đề ra.

Đồng thời, nghiên cứu đã ứng dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA kết hợp mô hình hồi quy đa biến để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố tới Quy hoạch sử dụng đất. Trong giai đoạn tới (2021-2030), để thực hiện tốt việc lập và quản lý Quy

hoạch, Kế hoạch sử dụng đất, thành phố Quy Nhơn cần quan tâm tới các vấn đề trọng tâm gồm: 1) Nghiên cứu các giải pháp tăng sự đồng thuận của người dân trong lập và thực hiện QHSDD; 2) Hoàn thiện quy định, chính sách pháp luật về QHSDD; 3) Nghiên cứu Bảo vệ môi trường và thích ứng với các tác nhân của Biến đổi khí hậu. ○

Lời cảm ơn

Vũ Khắc Hùng được tài trợ bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và hỗ trợ bởi Chương trình học bổng thạc sĩ, tiến sĩ trong nước của Quỹ Đổi mới sáng tạo Vingroup (VINIF), Viện Nghiên cứu Dữ liệu lớn, mã số VINIF.2021.TS.021. Nhân đây tác giả xin chân thành cảm ơn.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Rodrigue Bazame, Harun Tanrivermis, Yunus Emre Kapusuz (2019), "Land management and sustainable use of land resources in the case of Burkina Faso", 30 (6), 608-621. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1002/ldr.3247>.
- [2]. C. I. Bliss (1934), "The Method of Probits", 79 (2037), 38-39. <https://dx.doi.org/doi:10.1126/science.79.2037.38>.
- [3]. Andy P. Field, Jeremy Miles (2009), *Discovering Statistics Using SPSS*, SAGE Publications Ltd.
- [4]. P. P. Gao, Y. P. Li, J. W. Gong, G. H. Huang (2021), "Urban land-use planning under multi-uncertainty and multiobjective considering ecosystem service value and economic benefit - A case study of Guangzhou, China", *Ecological Complexity*, 45, 100886.

- <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1016/j.ecocom.2020.100886>.
- [5]. Joseph Hair (2011), "Multivariate Data Analysis: An Overview", 904-907.
- [6]. H. Kinuthia, C. Majale, S. Letema (2021), "Influence of public policy planning on peri-urban land speculation in (Greater) Eastern Bypass in Nairobi Metropolitan", *Land Use Policy*, 107, 105515. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105515>.
- [7]. Derya Mumcu Kucuker, Daniela Cedano Giraldo (2022), "Assessment of soil erosion risk using an integrated approach of GIS and Analytic Hierarchy Process (AHP) in Erzurum, Turkiye", *Ecological Informatics*, 71, 101788. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1016/j.ecoinf.2022.101788>.
- [8]. Pham Phuong Nam, Phan Thi Thanh Huyen, Pham Van Ha (2021), "Factors affecting the management of public agricultural land fund in Gia Lam District, Hanoi City, Vietnam", *Land Use Policy*, 101, 105151. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105151>.
- [9]. Lilian O'Sullivan, David Wall, Rachel Creamer, Francesca Bampa, Rogier P. O. Schulte (2018), "Functional Land Management: Bridging the Think-Do-Gap using a multi-stakeholder science policy interface", *Ambio*, 47 (2), 216-230. <https://dx.doi.org/10.1007/s13280-017-0983-x>.
- [10]. Sajida Perveen, Md Kamruzzaman, Tan Yigitcanlar (2019), "What to assess to model the transport impacts of urban growth? A Delphi approach to examine the space-time suitability of transport indicators", *International Journal of Sustainable Transportation*, 13 (8), 597-613. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1080/15568318.2018.1491077>.
- [11]. Aremu Sulyman, Samuel Medayese (2016), "Assessment Of Factors Affecting Urban Planning And Physical Development In South-Western, Nigeria", *Advances in Multidisciplinary & Scientific Research*, 2, 17-30. <https://dx.doi.org/10.22624/AIMS/V2N4P2>.
- [12]. Vu Van Huong Tran Quang Tuyen (2019), "Land fragmentation and household income: First evidence from rural Vietnam", *Land Use Policy*, 89, 104247. <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104247>.
- [13]. Chu Nguyen Mong Ngoc Hoang Trong (2005), *Analyze research data with SPSS*, Statistical Publishing House, Hanoi
- [14]. Vo Quang Minh Luu Anh Tuan (2015), "Analysis of factors affecting the implementation of land use planning and plans in Can Tho city under the support of GIS", *Proceedings of the National GIS Conference 2015*.
- [15]. Nguyen Dinh Thọ (2014), *Scientific research methods in business*, Finance Publishing House, 364.
- [16]. Phan Trung Hien Nguyen Minh Thong (2021), "Determining factors affecting land use planning in Can Tho city from the perspective of land users", *Can Tho University Journal of Science*, 57, 23-32. <https://dx.doi.org/10.22144/ctu.jvn.2021.082>.

- [17]. J. C. Nunnally, & Bernstein, I. H. (1994), "Psychometric theory (3rd ed.). New York: McGraw-Hill."
- [18]. People's Committee of Binh Dinh province (2020), "Decision on approving the 2020 land use plan of Quy Nhon city".
- [19]. Y. Qiao (1999), "Interstate Fiscal Disparities in America: A Study of Trends and Causes (1st ed.). Routledge. ". <https://dx.doi.org/https://doi.org/10.4324/9780203824153>.
- [20]. The National Assembly (2013), "Land law 2013".
- [21]. The Prime Minister (2015), "Decision No. 495/QĐ-TTg Approving the adjustment of the general construction planning of Quy Nhon city and its vicinity until 2035, with a vision to 2050".
- [22]. M. Norris, L. Lecavalier (2010), "Evaluating the use of exploratory factor analysis in developmental disability psychological research", *J Autism Dev Disord*, 40 (1), 8-20. <https://dx.doi.org/10.1007/s10803-009-0816-2>.○

Summary

Evaluation of factors affecting the results of the implementation of the land use planning of Quy Nhon city in the period 2011-2020

Vu Khac Hung, Tran Van Tuan

VNU University of Science

Pham Thuy Trang

Quy Nhon City Department of Natural Resources and Environment

According to the plans, Quy Nhon is positioned as the central city of Binh Dinh province and the South Central Coast region. To get that stand, Quy Nhon needs to do well in design and planning management. At the same time, Quy Nhon needs to overcome the shortcomings and limitations of the previous planning period. This study focuses on analyzing the effectiveness of land use planning of Quy Nhon city in the period 2011 - 2020. Statistical methods through Exploratory Factor Analysis (EFA) and Multivariate Regression were used. It supports the identification of factors and their influence on land use planning with 100 survey samples. The analysis results show that the land use of Quy Nhon city in 2010-2020 has not reached the set plan. In addition, using a multivariate regression model, the study identified 5 groups of factors affecting land use planning. They are identified with decreasing influence as Social, Environmental, Legal, Others, Economic.○