

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐOÀN LƯƠNG HUYÊN

NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ
THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngành Quản lý đất đai

HUẾ - 2024

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐOÀN LƯƠNG HUYỀN

NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC
HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ
BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8850103

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

TS. NGUYỄN BÍCH NGỌC

HUẾ - 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi cũng xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Đoàn Lương Huyền

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực tập và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được rất nhiều sự động viên, giúp đỡ quý báu.

Trước hết, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến cô giáo hướng dẫn - TS. Nguyễn Bích Ngọc đã dành nhiều thời gian, công sức hướng dẫn tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm, Phòng Đào tạo cùng toàn thể các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông Lâm - Đại học Huế đã truyền đạt những kiến thức chuyên môn quý giá và có ý nghĩa trong thời gian học tập vừa qua.

Cuối cùng, tôi xin gửi lời cảm ơn đến các thành viên trong gia đình và những người bạn thân thiết đã giúp đỡ, tạo điều kiện, khuyến khích tôi hoàn thành luận văn này.

Tuy có nhiều cố gắng, nhưng do kiến thức và thời gian còn hạn chế nên luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Kính mong quý thầy, cô giáo, những người quan tâm đến luận văn, đóng góp ý kiến để luận văn được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Đoàn Lương Huyền

TÓM TẮT

Đề tài “*Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng*”, nhằm đánh giá được kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, từ đó xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, để có cơ sở cho việc đề xuất được các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn tiếp theo. Trong quá trình thực hiện, đề tài đã sử dụng các phương pháp sau: Phương pháp điều tra phỏng vấn, thu thập số liệu; Phương pháp phân tích và xử lý số liệu; Phương pháp thống kê, Phương pháp đánh giá bằng thang đo Likert. Kết quả nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng như sau:

Quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc đến năm 2020 được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất trong 05 năm (2011-2015) đã được phân tích, đánh giá trong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019. Theo kết quả được phê duyệt quy hoạch, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020 còn 18.064,91ha, thực hiện là 19.931,73ha, còn cao hơn so với quy hoạch được duyệt là 1.866,82ha, đạt 110,33%. Quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2020 đất phi nông nghiệp toàn Thành phố là 5.250,32ha, thực hiện đến cuối năm 2020 là 3.463,77ha, đạt 65,97%. Đất đô thị là chỉ tiêu trung gian bao gồm diện tích tự nhiên của 06 phường nội thành của thành phố Bảo Lộc. Do thống kê, đo đạc lại diện tích nên đến năm 2020 diện tích đất đô thị là 6.724,92ha, cao hơn 77,85ha và đạt 101,17% so với quy hoạch được duyệt.

Nghiên cứu đã ứng dụng phân tích nhân tố khám phá EFA và xác định được 5 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, bao gồm nhóm KT, MT, XH, PL và nhóm yếu tố K. Kết quả phân tích của mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc với yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất là nhóm yếu tố thể chế, pháp lý (hệ số $\beta = 0,387$), thứ 2 là nhóm yếu tố xã hội (hệ số $\beta = 0,274$), thứ 3 là nhóm yếu tố khác (hệ số $\beta = 0,213$), thứ 4 là nhóm yếu tố kinh tế (hệ số $\beta = 0,190$), cuối cùng là nhóm yếu tố môi trường (hệ số $\beta = 0,100$).

Kết quả nghiên cứu cũng đã đề xuất một số giải pháp trong quản lý quy hoạch sử dụng đất. Trong thời gian tới, để quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc ngày một hiệu quả nên tập trung vào một số nhóm giải pháp sau: việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, tốc độ đô thị hóa để dự báo nhu cầu sử dụng đất trong quá trình lập quy hoạch, kinh phí lập, điều tra, khảo sát, thực hiện quy hoạch trong việc quy hoạch sử dụng đất, đào tạo cán bộ làm công tác quy hoạch.

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
TÓM TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC VIẾT TẮT	viii
DANH SÁCH CÁC BẢNG	ix
DANH MỤC CÁC HÌNH	x
MỞ ĐẦU	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI.....	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI.....	2
3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI.....	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	4
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất	4
a. Khái niệm chung về quy hoạch	4
1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất.....	5
1.1.3. Phân loại quy hoạch sử dụng đất	6
1.1.4. Khái quát một số vấn đề cơ bản về đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất.....	7
1.1.4.1. Bản chất và phân loại tính khả thi của QHSD đất	7
1.1.4.2. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất.....	8
1.1.5. Những yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất	10
1.1.6. Cơ sở pháp lý của thực hiện quy hoạch sử dụng đất	10
1.2. CƠ SỞ THỰC TIỄN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	14
1.2.1. Thực tiễn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên Thế giới.....	14
1.2.2. Thực tiễn công tác quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam	16
1.2.2.1. Tình hình quy hoạch đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ.....	16
1.2.2.2. Kết quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp ở Việt Nam.....	18

1.3. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	21
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	24
2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	24
2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu	24
2.3.2. Phương pháp điều tra phỏng vấn	25
2.3.3. Phương pháp đánh giá bằng thang đo Likert	26
2.3.4. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu	26
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT Ở THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.1.1. Vị trí địa lý	28
3.1.1.2. Địa hình	29
3.1.1.3. Khí hậu	30
3.1.1.4. Thủy văn.....	30
3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	36
3.1.2.1. Khái quát thực trạng phát triển kinh tế – xã hội.....	36
3.1.2.2. Lĩnh vực văn hóa, xã hội	38
3.1.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	39
3.1.3. Hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất thành phố Bảo Lộc.....	41
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	44
3.1.4.1. Những thuận lợi	44
3.1.4.2. Khó khăn và tồn tại.....	45

3.2. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2010 - 2020 CỦA THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG	46
3.2.1. Tình hình sử dụng đất và biến động đất đai trong kỳ quy hoạch 2010-2020.....	46
3.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015 tại thành phố Bảo Lộc	52
3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ cuối giai đoạn 2016-2020 tại thành phố Bảo Lộc	60
3.2.4. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch giai đoạn 2010-2020 thành phố Bảo Lộc	72
3.3. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG.....	74
3.3.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	74
3.3.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA và mô hình hồi quy tuyến tính đa biến..	76
3.3.2.1. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha.....	76
3.3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA	77
3.3.3. Phân tích mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc.....	81
3.4. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH KHẢ THI CỦA VIỆC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	84
3.4.1. Giải pháp quản lý, bảo vệ, sử dụng đất nông nghiệp.....	84
3.4.2. Giải pháp quản lý, bảo vệ, sử dụng đất phi nông nghiệp	85
3.4.3. Giải pháp về tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường, nâng cao năng lực quản lý về môi trường cho hệ thống tổ chức trong lĩnh vực môi trường.....	86
3.4.4. Giải pháp tăng cường hoạt động giám sát môi trường	86
3.4.5. Nhóm giải pháp về thích ứng với biến đổi khí hậu.....	87
3.4.6. Giải pháp về chính sách.....	88
3.4.7. Giải pháp về tăng cường nguồn nhân sự và đào tạo nguồn nhân lực cho quản lý đất đai	88
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	92

1. KẾT LUẬN.....	92
2. KIẾN NGHỊ.....	93
TÀI LIỆU THAM KHẢO	94
PHỤ LỤC	97

DANH MỤC VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Có nghĩa là
CT/TU	Chỉ thị Trung ương
CP	Chính phủ
ĐTH	Đô thị hóa
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
NQ/TW	Nghị quyết Trung ương
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
PNN	Phi nông nghiệp
QLNN	Quản lý nhà nước
QH	Quốc Hội
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
SĐĐ	Sử dụng đất
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TĐC	Tái định cư
TT/LB	Thông tư liên Bộ
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc năm 2023	41
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, thành phố Bảo Lộc.....	46
Bảng 3.3. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 của thành phố Bảo Lộc	53
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2020 của thành phố Bảo Lộc	60
Bảng 3.5. Kết quả thực hiện quy hoạch đất rừng phòng hộ và rừng sản xuất tại thành phố Bảo Lộc	65
Bảng 3.6. Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch đất nuôi trồng thủy sản thành phố Bảo Lộc.....	66
Bảng 3.7. Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thành phố Bảo Lộc	68
Bảng 3.8. So sánh việc thực hiện quy hoạch sử dụng 03 nhóm đất chính 2010 – 2020 của thành phố Bảo Lộc.....	71
Bảng 3.9. Những yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2010-2020.....	75
Bảng 3.10. Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo biến độc lập.....	76
Bảng 3.11. Kiểm định Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) và Bartlett’s Test	77
Bảng 3.12. Kết quả phương sai trích được và hệ số Eigenvalues của các biến độc lập trong mô hình	78
Bảng 3.13. Ma trận xoay thành phần.....	79
Bảng 3.14. Bảng tổng hợp các nhân tố đại diện sau phân tích EFA	81
Bảng 3.15. Phân tích tương quan giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập.....	81
Bảng 3.16. Các nhân tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc....	82
Bảng 3.17. Tổng hợp các giải pháp theo nhóm các yếu tố nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	89

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	29
Hình 3.2. Mô hình độ cao số (DEM) – thành phố Bảo Lộc	29
Hình 3.3. Cơ cấu đất đai của thành phố Bảo Lộc năm 2023	42
Hình 3.4. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất các năm 2010, 2015 và 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	49
Hình 3.5. Biểu đồ biến động các loại đất chính trên địa bàn thành phố Bảo Lộc trong giai đoạn quy hoạch 2010 – 2020	52
Hình 3.6. Biểu đồ kết quả thực hiện các chỉ tiêu QHSD đất đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	54
Hình 3.7. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	55
Hình 3.8. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất phi nông nghiệp đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	57
Hình 3.9. Biểu đồ kết quả thực hiện các chỉ tiêu QHSD đất đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	63
Hình 3.10. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	64
Hình 3.11. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất phi nông nghiệp đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc	67
Hình 3.12. Biểu đồ trọng số yếu tố ảnh hưởng quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	83

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Luật Đất đai năm 2013 tại Điều 22 Khoản 4 quy định "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quản lý Nhà nước về đất đai" [16]. Theo Điều 3, Luật đất đai năm 2013 "Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế-xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định" [16]. Công tác lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên phạm vi cả nước luôn được quan tâm triển khai rộng khắp và đã đạt được một số kết quả nhất định trong những năm gần đây, đặc biệt là sau khi Luật Đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, tại mỗi địa phương, quá trình triển khai lập và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập. Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) được thực hiện theo các quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Luật đất đai năm 2013 quy định không thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã. Ngoài ra, việc lập quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án, công trình xây dựng ở các cấp thiếu đồng bộ, chưa thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, giữa quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết [1]; [6].

Bên cạnh việc đánh giá dựa trên kết quả thực hiện các chỉ tiêu trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì việc tìm ra và xác định được mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cũng đóng vai trò rất quan trọng [28]. Các khung lý thuyết về những nhân tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) thường được xây dựng từ quá trình tham vấn các nhà khoa học, những người am hiểu, những đối tượng sử dụng đất hoặc kế thừa các nghiên cứu đã thực hiện [23]; [8]; [5]. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra, những nhân tố ảnh hưởng thường tập trung vào 3 nhóm chính gồm: Kinh tế, Xã hội và Môi trường [24]. Đây là những nhóm nhân tố chính hướng tới QHSDĐ bền vững. Ngoài ra, các yếu tố về chính sách pháp luật, thể chế pháp lý cũng có ảnh hưởng trực tiếp đến QHSDĐ cần được tính đến trong việc đánh giá hiệu quả của quy hoạch [26].

Thành phố Bảo Lộc thuộc tỉnh Lâm Đồng nằm cách thành phố Đà Lạt 10 km, đồng thời là đầu mối giao lưu của các tuyến giao thông quan trọng nối liền các huyện với thành phố Đà Lạt và vị trí Bảo Lộc thuận lợi kết nối các trung tâm kinh tế lớn của cả nước thông qua tuyến QL 20, QL 55 và sắp tới là tuyến cao tốc xuyên Việt – trục Dầu Giây – Liên Khương. Là một thành phố cao nguyên nhưng Bảo Lộc có đủ điều

kiện để phát triển kinh tế bền vững và tạo ra giá trị khác biệt nhờ lợi thế tự nhiên. Trong giai đoạn 2021-2025, thành phố Bảo Lộc trên tiến trình hoàn thiện các tiêu chuẩn để đạt công nhận đô thị Bảo Lộc là đô thị loại 2 trước năm 2025 [21]; [22]. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan đã làm cho quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020 còn nhiều hạn chế, xuất hiện một số vấn đề bất cập trong việc quản lý và sử dụng đất. Do vậy, việc xác định các nhân tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện QHSĐĐ giai đoạn 2010-2020 của thành phố Bảo Lộc, giữ một vai trò đặc biệt quan trọng, giúp làm rõ những hạn chế, khó khăn tồn tại, những vấn đề chưa hợp lý trong việc thực hiện QHSĐĐ kỳ trước, nhằm khắc phục những hạn chế của quy hoạch hiện tại, làm cơ sở cho việc tổ chức quản lý, sử dụng đất theo hướng bền vững, đạt hiệu quả kinh tế cao; đảm bảo tính khả thi, phù hợp với thực tiễn, phục vụ tốt nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố; đồng thời đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất của thời kỳ 2021-2030. Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, tôi tiến hành thực hiện đề tài: “*Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng*”.

2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

a. Mục tiêu chung

Đánh giá được kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, từ đó xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng, để có cơ sở cho việc đề xuất được các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn tiếp theo.

b. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá được kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Phân tích được các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- Đề xuất được các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất.

3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI

a. Ý nghĩa khoa học

Kết quả nghiên cứu của đề tài làm cơ sở khoa học cho việc xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất phù hợp hơn với thực tiễn, từ đó vận dụng vào các địa phương

khác. Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ là những tài liệu tham khảo quan trọng cho những nghiên cứu tiếp theo có liên quan.

b. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của đề tài giúp địa phương đánh giá phân tích được kết quả thực hiện quy hoạch giai đoạn 2010-2020, từ đó đề xuất những giải pháp cho việc thực hiện hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với yêu cầu sử dụng đất đáp ứng cho các ngành, các lĩnh vực kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất

a. Khái niệm chung về quy hoạch

Theo FAO (1993): “Quy hoạch sử dụng đất là quá trình đánh giá tiềm năng đất và nước một cách có hệ thống phục vụ việc sử dụng đất và kinh tế - xã hội nhằm lựa chọn ra phương án sử dụng đất tốt nhất. Mục tiêu của quy hoạch sử dụng đất là lựa chọn và đưa ra phương án đã lựa chọn vào thực tiễn để đáp ứng nhu cầu của con người một cách tốt nhất nhưng vẫn bảo vệ được nguồn tài nguyên cho tương lai. Yêu cầu cấp thiết phải làm quy hoạch là do nhu cầu của con người và điều kiện thực tế sử dụng đất thay đổi nên phải nâng cao kỹ năng sử dụng đất” [25].

Theo Đoàn Công Quỳnh và cs (2006) [14] cho rằng:

-Quy hoạch là sự chuyên hóa tư duy hiện tại thành hành động tương lai nhằm đạt những mục tiêu nhất định.

-Quy hoạch là kế hoạch hóa trong không gian, thực hiện những quyết định của Nhà nước trên một lãnh thổ nhất định.

Quy hoạch mang tính hướng dẫn, tạo ra khả năng thực hiện các chính sách phát triển, kiểm soát các hoạt động sử dụng nguồn lực, tạo ra sự cân bằng sinh thái trong môi trường sống, sự công bằng trong đời sống xã hội.

b. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất

Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất được xác định theo những quan điểm sau [14]:

-Xét trên quan điểm đất đai là địa điểm của một quá trình sản xuất, là tư liệu sản xuất gắn với quy hoạch sản xuất về sở hữu và sử dụng, với lực lượng sản xuất và tổ chức sản xuất xã hội thì quy hoạch sử dụng đất nằm trong phạm trù kinh tế - xã hội ; có thể xác định khái niệm quy hoạch sử dụng đất là một hệ thống các biện pháp của Nhà nước về quản lý và tổ chức sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, hiệu quả thông qua việc phân bổ đất đai cho các mục đích sử dụng và định hướng tổ chức sử dụng đất trong các cấp lãnh thổ, các ngành, tổ chức đơn vị và người sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất xã hội, thực hiện đường lối kinh tế của Nhà nước trên cơ sở dự báo theo quan điểm sinh thái, bền vững.

-Xét trên quan điểm đất đai là tài nguyên quốc gia, một yếu tố cơ bản của sản xuất xã hội, là nguồn lực quan trọng của sự phát triển kinh tế - xã hội thì quy hoạch sử

dụng đất là một hệ thống đánh giá tiềm năng đất đai, những loại hình sử dụng đất và những dữ kiện kinh tế – xã hội nhằm lựa chọn các giải pháp sử dụng đất tối ưu, đáp ứng với nhu cầu của con người trên cơ sở bảo vệ các nguồn tài nguyên lâu dài.

- Xét trên quan điểm chức năng quản lý kinh tế của Nhà nước, đất đai là tài sản quốc gia được sử dụng trong sự điều khiển và kiểm soát của Nhà nước thì quy hoạch sử dụng đất là một hệ thống các biện pháp bố trí và sử dụng đất, thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia theo lãnh thổ các cấp và theo các ngành kinh tế - xã hội.

1.1.2. Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất thuộc loại quy hoạch có tính lịch sử xã hội, tính không chế vĩ mô, tính chỉ đạo, tính tổng hợp trung và dài hạn, là bộ phận hợp thành quan trọng của hệ thống kế hoạch phát triển xã hội và kinh tế quốc dân. Các đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất được thể hiện như sau [12]:

- Tính lịch sử xã hội

Trong quy hoạch sử dụng đất luôn nảy sinh quan hệ giữa người với đất đai - yếu tố tự nhiên cũng như quan hệ giữa người với người và nó thể hiện đồng thời hai yếu tố: thúc đẩy lực lượng sản xuất phát triển và thúc đẩy sự phát triển của các mối quan hệ sản xuất. Do vậy, quy hoạch sử dụng đất luôn là một bộ phận của phương thức sản xuất xã hội và lịch sử phát triển của xã hội chính là lịch sử phát của quy hoạch sử dụng đất. Nói cách khác quy hoạch sử dụng đất có tính lịch sử xã hội. Tính chất lịch sử của quy hoạch sử dụng đất xác nhận vai trò lịch sử của nó trong từng thời kỳ xây dựng và hoàn thiện phương thức sản xuất xã hội, thể hiện ở mục đích, yêu cầu, nội dung và sự hoàn thiện của phương án quy hoạch sử dụng đất.

- Tính tổng hợp

Tính tổng hợp của quy hoạch sử dụng đất biểu hiện chủ yếu ở hai mặt:

+ *Mặt thứ nhất:* Đối với của quy hoạch sử dụng đất là khai thác, sử dụng, cải tạo, bảo vệ... tài nguyên đất đai cho nhu cầu toàn bộ nền kinh tế quốc dân (trong quy hoạch sử dụng đất thường đụng chạm đến việc sử dụng của tất cả các loại đất chính).

+ *Mặt thứ hai:* Quy hoạch sử dụng đất đề cập đến nhiều lĩnh vực về khoa học, kinh tế và xã hội như: khoa học tự nhiên, khoa học xã hội, dân số, đất đai, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, môi trường và sinh thái...

Với đặc điểm này quy hoạch sử dụng đất lãnh trách nhiệm tổng hợp toàn bộ nhu cầu sử dụng đất, điều hòa các mâu thuẫn về đất đai của các ngành, lĩnh vực; xác định và điều phối phương hướng, phương thức phân phối sử dụng đất phù hợp với mục tiêu kinh tế xã hội, đảm bảo cho nền kinh tế quốc dân luôn phát triển bền vững, đạt tốc độ và ổn định.

- Tính dài hạn

Tính dài hạn của quy hoạch sử dụng đất thể hiện ở chỗ thời hạn của quy hoạch sử dụng đất là 10 năm hoặc lâu hơn. Tính dài hạn của quy hoạch sử dụng đất phụ thuộc vào dự báo xu thế biến động dài hạn của các yếu tố kinh tế xã hội quan trọng như sự thay đổi về nhân khẩu, tiến bộ khoa học kỹ thuật, quá trình ĐTH, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn... Quy hoạch dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu đất để phát triển lâu dài kinh tế xã hội.

- Tính chiến lược và chỉ đạo vĩ mô

Với đặc tính dài hạn quy hoạch sử dụng đất chỉ dự kiến được các xu thế thay đổi phương hướng, mục tiêu, cơ cấu và phân bố sử dụng đất với tính đại thể chứ không dự kiến được các hình thức và nội dung cụ thể, chi tiết của sự thay đổi.

Do khoảng thời gian dự báo là tương đối dài nhưng lại phải chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố kinh tế xã hội khó xác định, nên chỉ tiêu quy hoạch thường là không cụ thể và chi tiết như trong kế hoạch ngắn và trung hạn, do vậy nó chỉ có thể là một quy hoạch mang tính chiến lược chỉ đạo vĩ mô. Các chỉ tiêu quy hoạch càng khái lược hóa quy hoạch càng ổn định.

- Tính chính sách

Quy hoạch sử dụng đất thể hiện rất rõ đặc tính chính trị và chính sách xã hội. Khi xây dựng phương án phải quán triệt các chính sách và quy định có liên quan đến đất đai của Đảng và Nhà nước, đảm bảo thực hiện cụ thể trên mặt bằng đất đai các mục tiêu phát triển nền kinh tế quốc dân, phát triển ổn định kế hoạch kinh tế xã hội, tuân thủ các quy định, các chỉ tiêu khống chế về dân số, đất đai và môi trường sinh thái.

- Tính khả biến

Dưới sự tác động của nhiều nhân tố khó dự đoán trước, theo nhiều phương diện khác nhau, quy hoạch sử dụng đất chỉ là một trong những giải pháp biến đổi hiện trạng sử dụng đất sang trạng thái mới thích hợp hơn cho việc phát triển kinh tế xã hội trong một thời kỳ nhất định. Khi xã hội phát triển, khoa học kỹ thuật ngày càng tiến bộ, chính sách và tình hình kinh tế thay đổi, các dự kiến của quy hoạch sử dụng đất không còn phù hợp thì việc chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện quy hoạch và điều chỉnh biện pháp thực hiện là cần thiết. Điều này thể hiện tính khả biến của quy hoạch [12].

1.1.3. Phân loại quy hoạch sử dụng đất

Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau về cách phân loại quy hoạch, quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, mọi quan điểm đều dựa trên cơ sở hoặc căn cứ chung nhất:

- Nhiệm vụ đặt ra đối với quy hoạch;
- Số lượng và thành phần đối tượng nằm trong quy hoạch;

- Phạm vi lãnh thổ quy hoạch cũng như nội dung và phương pháp quy hoạch.

Đối với nước ta, Luật Đất đai năm 2003 quy định: Quy hoạch sử dụng đất được tiến hành theo lãnh thổ và theo ngành.

Quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ có các dạng sau:

- Quy hoạch tổng thể sử dụng đất cả nước;
- Quy hoạch sử dụng đất các vùng;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

Quy hoạch theo ngành:

Dựa trên cơ sở đánh giá khả năng thích nghi của đất mà phân cho các ngành sử dụng và định hướng cho người sử dụng đất phù hợp với đặc điểm từng ngành để có hiệu quả kinh tế cao. Hiện nay một số ngành đã triển khai lập quy hoạch sử dụng đất của ngành mình như ngành nông nghiệp, giao thông, thủy lợi... nhưng tiến hành còn chậm.

Hai loại quy hoạch này có liên quan chặt chẽ với nhau. Các ngành tuy có khác nhau về mục đích sử dụng nhưng đều được phân bố trên cùng một lãnh thổ cụ thể nào đó (tức là trên một lãnh thổ tồn tại một lúc nhiều ngành). Do đó, tùy thuộc vào đặc điểm phân bố lực lượng sản xuất và sự phát triển của các ngành mà mỗi dạng quy hoạch theo lãnh thổ hành chính có thể bao hàm toàn bộ hoặc một số quy hoạch theo ngành [9].

1.1.4. Khái quát một số vấn đề cơ bản về đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất

1.1.4.1. Bản chất và phân loại tính khả thi của QHSD đất

Về mặt bản chất, tính khả thi biểu thị khả năng thực hiện của phương án quy hoạch sử dụng đất khi hội tụ đủ một số điều kiện hoặc yếu tố nhất định cả về phương diện tính toán, cũng như trong thực tiễn.

Như vậy, để nhìn nhận một cách đầy đủ về góc độ lý luận, tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất sẽ bao hàm “Tính khả thi lý thuyết”- được xác định và tính toán thông qua các tiêu chí với những chỉ tiêu thích hợp ngay trong quá trình xây dựng và thẩm định phương án quy hoạch sử dụng đất; “Tính khả thi thực tế” chỉ có thể xác định dựa trên việc điều tra, đánh giá kết quả thực tế đã đạt được khi triển khai thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất trong thực tiễn.

Khi triển khai thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất trong điều kiện bình thường, sự khác biệt giữa “Tính khả thi lý thuyết” và “Tính khả thi thực tế” thường không đáng kể. Tuy nhiên, không ít trường hợp luôn có những vấn đề phát sinh trong

quá trình triển khai thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất do tác động của nhiều yếu tố khó đoán trước được như: tính kịp thời về hiệu lực thực thi của phương án quy hoạch; nhận thức và tính nghiêm minh trong thực thi quy hoạch của các nhà chức trách và người sử dụng đất; các sự cố về khí hậu và thiên tai; những đột biến về mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; khả năng về các nguồn lực; áp lực mới về các vấn đề xã hội, thị trường, an ninh quốc phòng; tác động của nền kinh tế quốc tế..[4]

Tính khả thi của phương án quy hoạch có thể được đánh giá và luận chứng thông qua 5 nhóm tiêu chí sau [4]:

- Khả thi về mặt pháp lý.
- Khả thi về phương diện khoa học - công nghệ.
- Khả thi về yêu cầu chuyên môn - kỹ thuật.
- Khả thi về các biện pháp cần thiết để phương án QH thực hiện được.
- Khả thi về các giải pháp tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch.

1.1.4.2. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất

a. Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất

Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương được thể hiện qua từng cấp như sau:

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của cả nước với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, quy hoạch phát triển của các ngành và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

-Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với quy hoạch sử dụng đất của cả nước, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương và các đơn vị hành chính cấp huyện thuộc tỉnh.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

-Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của huyện với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, định hướng phát triển của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

-Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện, định hướng phát triển của xã được thể hiện trong nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

-Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với mục tiêu phát triển khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được xét duyệt [4].

b. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường

Thẩm định việc khái quát hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Thẩm định việc đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; theo dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

Thẩm định yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

Thẩm định việc đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

Thẩm định sự phù hợp của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường.

Thẩm định yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

Thẩm định yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất [4].

c. Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của từng phương án quy hoạch sử dụng đất gồm khả năng thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, khả năng thu hồi đất, khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích; cơ sở khoa học và thực tiễn của các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất [4].

1.1.5. Những yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất

Việc sử dụng đất được xây dựng trên cơ sở một hệ thống các yếu tố tự nhiên và kinh tế, xã hội:

- Về yếu tố tự nhiên:

+ Điều kiện khí hậu: Đất được hình thành và phát triển trong từng điều kiện khí hậu cụ thể, do đó sử dụng đất theo vùng, theo mùa.

+ Điều kiện địa hình: Đất cũng được hình thành và phát triển trong điều kiện địa hình cụ thể, theo độ cao, do đó sử dụng đất theo điều kiện địa hình, theo độ cao.

+ Điều kiện thổ nhưỡng: Đất có những tính chất hoá học, lý học, sinh học nhất định, đối tượng sử dụng đất có những nhu cầu sử dụng đất riêng biệt, do đó sử dụng đất dựa theo kết quả đánh giá, phân hạng đất thích hợp.

+ Điều kiện thủy văn: Mỗi vùng đều có hệ thống và chế độ thủy văn, thủy địa chất cụ thể, quyết định nguồn nước cung cấp cho các yêu cầu sử dụng đất, do đó sử dụng đất theo các đặc điểm của nguồn nước và chịu sự chuyển đổi của nguồn nước.

+ Điều kiện không gian: Sử dụng đất căn cứ vào đặc điểm địa hình, quy mô diện tích, hình thể mảnh đất.

+ Vị trí địa lý: Vị trí địa lý của vùng sẽ tạo ra những lợi thế so sánh, tạo ra tiền đề sử dụng đất.

- Về yếu tố kinh tế xã hội:

+ Điều kiện dân số và lao động: Dân số và lao động là nguồn lực, điều kiện để sử dụng đất, song trình độ lao động phản ánh trình độ thâm canh sử dụng, cải tạo đất.

+ Điều kiện vốn và cơ sở vật chất kỹ thuật của sản xuất xã hội: Vốn và cơ sở vật chất kỹ thuật quyết định quy mô, tốc độ và trình độ thâm canh sử dụng đất.

+ Trình độ quản lý và tổ chức sản xuất: Hình thức quản lý và tổ chức sản xuất dựa trên cơ sở trình độ phát triển của công nghiệp. Do đó cũng quyết định hình thức và mức độ khai thác sử dụng đất.

+ Sự phát triển của khoa học và ứng dụng tiến bộ kỹ thuật: Tiềm năng đất đai phụ thuộc vào sự phát triển khoa học và ứng dụng tiến bộ kỹ thuật.

+ Chế độ kinh tế, xã hội: Chế độ kinh tế, xã hội phản ánh trình độ phát triển phương thức sản xuất, quy định mục đích sử dụng đất cho lợi ích của tầng lớp nào, do đó quy định cả phương thức khai thác và hiệu quả sử dụng đất [5]; [8]; [14].

1.1.6. Cơ sở pháp lý của thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Đất nước ta đang trong thời kỳ chuyển mình hoà nhập mạnh mẽ với nền kinh tế

thế giới. Đặc biệt sau khi chúng ta gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO thì nền kinh tế của chúng ta có sự chuyển biến mạnh với sự đa dạng về các ngành nghề. Nhu cầu sử dụng đất của các ngành cũng tăng lên, vì vậy đã gây áp lực đến tài nguyên đất đai. Do đó, việc phân bổ sử dụng đất một cách hợp lý cho từng lĩnh vực của các ngành là vấn đề quan tâm của Đảng và Nhà nước ta. Điều này được thể hiện thông qua các văn bản pháp luật như Hiến pháp, Luật, Nghị định, Thông tư và các văn bản dưới luật tạo cơ sở pháp lý cho quy hoạch sử dụng đất.

Đề phù hợp với thực tiễn khách quan về tình hình quản lý sử dụng đất hiện tại và tương lai, trong điều kiện nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường hàng hóa nhiều thành phần có sự quản lý của nhà nước, ngày 01/07/2014 Luật đất đai 2013 chính thức có hiệu lực, trong đó đã quy định rõ việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Tại Điều 22 Luật đất đai 2013 quy định: “Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất là một trong 15 nội dung của quản lý nhà nước về đất đai” [16].

Ngoài các văn bản có hiệu lực pháp lý cao của Nhà nước, còn có các văn bản dưới luật, các văn bản của ngành, của địa phương trực tiếp hoặc gián tiếp đề cập đến vai trò, ý nghĩa, căn cứ, nội dung và phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với địa bàn nghiên cứu đó là:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.
- Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 05/02/2018 của Chính phủ về triển khai thi hành Luật Quy hoạch.
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật quy hoạch.
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Chỉ thị số 22/CT-TTg ngày 11/8/2021 của Thủ tướng Chính phủ đẩy mạnh công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Kế hoạch số 6088/KH-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về triển khai thực hiện Chỉ thị số 22/CT-TTg ngày 11/8/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

- Công văn số 1458/UBND-ĐC ngày 16/3/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 -2030.

- Công văn số 483/STNMT-QLĐĐ ngày 23/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng về việc triển khai lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cấp huyện.

- Quyết định số 326/QĐ-TTg, ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ V/v Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Công văn số 3654/UBND-ĐC, ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v Phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 trên địa bàn 12 huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Công văn số 9425/UBND-ĐC1, ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v Điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 trên địa bàn 12 huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Công văn số 1755/UBND-ĐC1, ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v Điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 trên địa bàn 12 huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

** Các văn bản tài liệu và quy hoạch liên quan:*

- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội về quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 – 2025.

- Nghị quyết số 06/NQ-TW ngày 21/01/2022 của Ban chấp hành Trung Ương (Bộ Chính trị) về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Nghị quyết số 07/NQ-TU ngày 16/11/2016 của Tỉnh ủy Lâm Đồng về phát triển du lịch chất lượng cao giai đoạn 2016 -2020, định hướng đến năm 2025 tỉnh Lâm Đồng.

- Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo Ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

- Quyết định số 1194/QĐ-TTg ngày 22/07/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Quy hoạch xây dựng vùng Tây nguyên đến năm 2030”;

- Quyết định 08/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành Quy định lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ trên địa bàn các phường thuộc Thành phố Bảo Lộc;

- Quy hoạch Xây dựng vùng tỉnh Lâm Đồng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1848/QĐ-TTg ngày 27/12/2016;

- Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng V/v Phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Bảo Lộc và vùng phụ cận, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2040;

- Nghị Quyết số 01/NQ-ĐH ngày 10/7/2020 Đại hội Đảng bộ Thành phố Bảo Lộc lần thứ VI, nhiệm kỳ 2020 - 2025;

- Nghị quyết số 05-NQ-TU ngày 12/11/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (khóa XI) về Phát triển thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2021 -2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

- Nghị quyết số 35-NQ-HĐND ngày 05/11/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về kế hoạch đầu tư trung hạn giai đoạn 2021-2025 nguồn ngân sách địa phương.

- Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2021 -2025.

- Kế hoạch số 7021/KH-UBND ngày 21/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thực hiện Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1202/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của UBND tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của UBND tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Kế hoạch số 2209/KH-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng, kế hoạch trồng 50 triệu cây xanh trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2021-2025.

- Kế hoạch số 744/KH-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Triển khai Chiến lược phát triển văn hóa đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

- Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Lâm Đồng giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2021 một số huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

1.2. CƠ SỞ THỰC TIỄN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.2.1. Thực tiễn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên Thế giới

Ở Pháp, quy hoạch đất đai được sử dụng theo mô hình ngoài nhằm đạt hiệu quả kinh tế cao trong việc sử dụng tài nguyên, môi trường và lao động; bài toán quy hoạch tuyến tính có cấu trúc và cơ cấu áp dụng bài toán quy hoạch tuyến tính có cấu trúc sản xuất hợp lý, tăng hiệu quả sản phẩm xã hội.

Ở Đức, quy hoạch đất đai gắn liền với môi trường, xây dựng một hệ thống quy hoạch tổng thể đảm bảo cảnh quan và sử dụng đất hiệu quả bền vững, vì vậy quy hoạch sử dụng đất tại các nước này có tính khả thi cao.

Ở Thái Lan, quy hoạch đất đai được phân bố theo 3 cấp: Quốc gia, vùng và địa phương. Quy hoạch nhằm thể hiện cụ thể các chương trình kinh tế xã hội của Hoàng gia Thái Lan gắn liền với tổ chức hành chính và quản lý nhà nước phối hợp với chính phủ và chính quyền địa phương. Dự án phát triển Hoàng gia đã xác định vùng nông nghiệp chiếm vị trí quan trọng về kinh tế - xã hội - chính trị của Thái Lan. Các dự án đều tập trung vào vấn đề quan trọng là nguồn nước, đất đai nông nghiệp, thị trường lao động.

Ở Đài Loan, trong vài thập kỷ gần đây, quá trình đô thị hoá đô thị hoá và bùng nổ kinh tế đang diễn ra hết sức sôi động, thành phố Cao Hùng (thành phố phía Nam

của Đài Loan) đã phải đối mặt với áp lực tăng dân số đô thị nhanh chóng, làm thay đổi mạnh mẽ về quy mô lẫn diện mạo của thành phố. Chính quyền thành phố đã dựa trên kế hoạch, thực thi một cách tích cực dự án tổng thể nâng cấp đất đô thị với tên gọi là: “Củng cố đất đô thị”, theo đó, trước khi xây dựng ổn định, vững chắc, những mảnh đất nhỏ nào có hình dạng không đều và không có giá trị kinh tế sẽ được chuyển sang dạng vuông vắn, có đường giao thông thuận tiện cho việc sử dụng tối ưu và cho các mục đích xây dựng thông qua việc điều chỉnh lại ranh giới cũ bằng cách hợp nhất, chuyển đổi và phân chia lại các mảnh đất. Quy trình hoạt động của dự án củng cố đất đô thị gồm 4 phần nội dung cơ bản: bắt đầu từ khi lựa chọn vùng đất, quyết định phạm vi đất để sử dụng cho dự án, cho đến khâu quy hoạch thiết kế; điều tra, cải tạo đất, bồi thường cho những phần bị tháo dỡ tính toán hình dạng của đất với sự tham gia của các chủ sử dụng đất và giao đất đã được củng cố cho các ngành, các tập đoàn báo cáo, thông qua kết quả của công tác giao đất, cho đến việc thực hiện giao dịch đất đai và sắp xếp địa chính.

Nhật Bản: trong những năm gần đây, tốc độ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị tăng đã đặt ra nhu cầu sử dụng đất ngày một lớn cho tiến trình phát triển kinh tế - xã hội, sự cạnh tranh về mục đích sử dụng đất diễn ra không chỉ ở trong khu vực đô thị mà còn ở hầu hết trên lãnh thổ đất nước. Trong những thập kỷ vừa qua cơ cấu sử dụng đất đã có sự thay đổi, bình quân mỗi năm chuyển đổi khoảng 30.000 ha đất sản xuất nông nghiệp sang các mục đích khác.

Giá trị sinh thái, thẩm mỹ của môi trường thường xuyên được nhấn mạnh trong quy hoạch. Sự phát triển kinh tế đòi hỏi sự kết hợp chặt chẽ việc sử dụng đất và các xu hướng của xã hội, giải quyết có hiệu quả mối liên kết trung ương và địa phương trong quản lý môi trường.

Các nước thuộc Liên Xô (cũ) có bước đi tương tự nhau; trước hết là lập sơ đồ tổng thể phát triển lực lượng sản xuất sau đó tiến hành quy hoạch chi tiết các ngành, trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành để tiến hành quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, việc phân bổ các khu chức năng để bảo đảm phát triển bền vững và bảo vệ môi trường luôn luôn là vấn đề được quan tâm hàng đầu. Một nguyên tắc cơ bản của các nước này là bảo vệ nghiêm ngặt đất sản xuất, đặc biệt là đất canh tác. Tại các nước này quy hoạch tổng thể phát triển lực lượng sản xuất do Ủy Ban kế hoạch Nhà nước đảm trách; quy hoạch đô thị do ngành xây dựng, quy hoạch sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai thực thi.

Tại Thụy Điển và các nước Đông Âu khác, phân vùng sử dụng đất được lồng ghép ngay trong khi tiến hành quy hoạch tổng thể không gian. Việc mọi quan tâm chủ yếu tập trung vào quy hoạch chi tiết phát triển đô thị và vấn đề bảo vệ môi trường sống luôn được đặt lên hàng đầu.

Nhìn chung, bước đi, cách làm và tổ chức bộ máy tiến hành của các nước có khác nhau nhưng tất cả đều có nguyên tắc chung là sử dụng hợp lý tài nguyên đất đai, bảo vệ được tài nguyên rừng hiện có, duy trì và bảo vệ các khu phố cổ, bảo đảm phát triển bền vững và bảo vệ môi trường sống cho hiện tại và thế hệ mai sau [7].

1.2.2. Thực tiễn công tác quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam

1.2.2.1. Tình hình quy hoạch đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ

** Thời kỳ 1975 - 1980*

Thời kỳ này Chính phủ đã lập quy hoạch trong cả nước, kết quả đạt được là cuối năm 1980 đã xây dựng xong các phương án quy hoạch phân vùng nông nghiệp, lâm nghiệp, công nghiệp chế biến nông sản của cả nước, trong đó coi quy hoạch đất nông nghiệp, lâm nghiệp là luận chứng quan trọng để phát triển. Tuy nhiên, hạn chế lớn nhất trong quy hoạch đất đai thời kỳ này là số liệu điều tra cơ bản về thống kê đất đai, về thổ nhưỡng, điều kiện tự nhiên chưa đầy đủ. Tính khả thi chưa cao vì chưa tính đến khả năng về đầu tư.

** Thời kỳ 1981 - 1986*

Để thực hiện Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ V “Xúc tiến công tác điều tra cơ bản lập tổng sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng, nghiên cứu chiến lược kinh tế, xã hội dự thảo kế hoạch triển vọng, kế hoạch cho 5 năm sau (1986 - 1990)”. Chủ tịch hội đồng Bộ trưởng đã yêu cầu các ngành, các địa phương, các cơ quan khoa học tập trung chỉ đạo chương trình lập tổng sơ đồ phát triển và phân bố lực lượng sản xuất ở nước ta trong thời kỳ 1986 - 2000 (lập quy hoạch, kế hoạch sản xuất vùng trọng điểm, khu công nghiệp, du lịch, xây dựng thành phố).

Trong thời kỳ này kết quả đã được nâng lên một bước về nội dung và cơ sở khoa học của quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên trong thời kỳ này quy hoạch sử dụng đất cấp xã chưa được đề cập đến, còn quy hoạch cấp huyện, cấp tỉnh và cả nước đã được đề cập đến nhưng chưa đầy đủ.

** Thời kỳ từ năm 1987 đến năm 1993*

Ngày 29/12/1987 Quốc hội khoá VIII thông qua Luật Đất đai và chủ tịch Hội đồng Nhà nước công bố ngày 08/11/1988. Đây là Luật đất đai đầu tiên được ban hành và dành một số điều cho quy hoạch như xác định vai trò, vị trí của công tác quy hoạch và quản lý sử dụng đất trong nền kinh tế quốc dân. Tuy nhiên Luật đất đai 1988 chưa nêu ra nội dung của quy hoạch sử dụng đất.

Ngày 15/4/1991 Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên Môi trường) đã ra thông tư 106/QH-KHKĐ xây dựng quy hoạch sử dụng đất tương đối cụ thể và hoàn chỉnh ở các cấp.

Ngày 18/2/1992 Tổng cục Quản lý ruộng đất đã kịp thời hoàn thành tài liệu hướng dẫn lập quy hoạch phân bổ đất đai cấp xã. Do đó công tác quy hoạch sử dụng đất đai được đẩy mạnh một bước, đặc biệt là công tác quy hoạch sử dụng đất cấp xã được thực hiện.

** Thời kỳ từ 1993 đến năm 2003*

Ngày 15/10/1993 Luật đất đai sửa đổi được công bố và có hiệu lực. Trong luật này, các điều khoản nói về quy hoạch đã được cụ thể hóa hơn so với Luật đất đai 1988. Luật đất đai 1993 tăng cường quyền hạn của cơ quan quyền lực Nhà nước trong việc quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Từ nhận thức rõ tầm quan trọng của Quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng trong thời kỳ này Luật đất đai được sửa đổi vào năm 1988 và năm 2001. Đồng thời trong cùng thời gian để tăng cường công tác quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và căn cứ theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính, Chính phủ ra Nghị định số 68/NĐ-CP ngày 01/10/2001 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai. Để thực hiện Nghị định 68 ngày 01/11/2001 có Thông tư số: 1842/TT-TCĐC hướng dẫn thi hành Nghị định 68 của Tổng cục Địa chính.

Trong giai đoạn này Tổng cục Địa chính cho triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đai cả nước và các tỉnh, các huyện. Hầu hết các địa phương trong cả nước đã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

** Thời kì từ 2003 đến năm 2013*

Để góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cũng như đảm bảo quyền quản lý đất đai của Nhà nước theo Hiến pháp Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Tại kì họp thứ 4 Quốc hội khoá XI đã thông qua Luật đất đai 2003 thay cho Luật đất đai 2001 và luật có hiệu lực từ ngày 01/07/2004. Trong đó quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được nhấn mạnh trong Chương 2 Mục 2 của Luật đất đai.

Để thực hiện Luật đất đai 2003 Chính phủ ban hành Nghị định 181/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành luật, trong đó Chương III Điều 12 cũng ghi cụ thể nội dung quy hoạch sử dụng đất.

Để công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thống nhất trong cả nước Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành các Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về việc hướng dẫn, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng ban hành Quyết định số 04/2007/QĐ-BTNMT về việc ban hành quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

**Từ khi có luật 2013 cho đến nay*

Để góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cũng như đảm bảo quyền quản lý đất đai của Nhà nước theo Hiến pháp Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Tại kì họp thứ 6 Quốc hội khoá XIII đã thông qua Luật đất đai 2013 thay cho Luật đất đai 2003 và luật có hiệu lực từ ngày 01/07/2014. Trong đó quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được nhấn mạnh trong Chương IV của Luật đất đai 2013.

Để thực hiện Luật đất đai 2013 Chính phủ ban hành Nghị định 43/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành luật, trong đó Chương III Điều 7 cũng ghi cụ thể nội dung quy hoạch sử dụng đất.

Để công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thống nhất trong cả nước Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành các Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 về việc hướng dẫn, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.2.2.2. Kết quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp ở Việt Nam

** Công tác lập quy hoạch sử dụng đất*

- Quy hoạch sử dụng đất cả nước:

Quốc hội Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ 11 đã thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai cả nước đến năm 2010 (Nghị quyết số 01/1997/QH9 về kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước 5 năm, từ năm 1996 - 2000) và giao trách nhiệm cho các ngành, các tỉnh, thành phố lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của ngành mình, địa phương mình trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Năm 2000 Chính phủ đã chỉ đạo Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) xây dựng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2007 của cả nước trình Quốc hội khóa XI.

Đối với đất quốc phòng, an ninh: Chính phủ đã chỉ đạo Tổng cục Địa chính phối hợp với Bộ quốc phòng, Bộ công an và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiến hành rà soát quy hoạch sử dụng đất đối với tất cả các đơn vị trực thuộc Bộ quốc phòng và Bộ công an, đến nay đã hoàn thành trên phạm vi cả nước.

Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh: đến nay đã có 61 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (thời điểm cuối năm 2003) hoàn thành lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, trong đó 59 tỉnh, thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Năm 2007 theo báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vẫn còn 72 đơn vị cấp huyện chưa tổ chức triển khai, thuộc các tỉnh, thành phố như Gia Lai còn 14/16 đơn vị; Cần Thơ còn 8/8 đơn vị; Hải Phòng còn 07/13 đơn vị; An Giang còn 09/11 đơn vị; Quảng Nam còn 04/17 đơn vị; Đắk Nông còn 04/08 đơn vị; Đà Nẵng còn 03/08 đơn vị,... chưa hoàn thành việc lập quy hoạch sử dụng đất [7].

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, cả nước hiện có 223 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc 40 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã hoàn thành quy hoạch sử dụng đất (chiếm 35,7% tổng số đơn vị cấp huyện); có 146 huyện, thị khác thuộc 38 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang triển khai quy hoạch sử dụng đất (chiếm 23,4% tổng số đơn vị cấp huyện). Đánh giá chung công tác quy hoạch sử dụng đất cấp huyện còn chậm (59,10% số đơn vị cấp huyện đã và đang lập quy hoạch sử dụng đất), trong đó chủ yếu mới lập quy hoạch sử dụng đất của các huyện, còn quy hoạch sử dụng đất đô thị của hầu hết các tỉnh, thành phố chưa được lập.

Kết quả kiểm tra năm 2006, cả nước có 5.954/10.777 đơn vị hành chính cấp xã (chiếm 55%) đã lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010; 1.652 đơn vị cấp xã (chiếm 15%) đang triển khai; còn 3.171 đơn vị cấp xã (chiếm 30%) chưa triển khai công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất [1].

Theo báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, sau 5 năm thực hiện Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) cấp quốc gia theo Nghị quyết số 17/2011/QH13 ngày 22/11/2011 của Quốc Hội khóa 13 đã đạt được những kết quả tích cực, góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội, công tác quản lý đất đai từng bước đi vào nề nếp, sử dụng đất đai hiệu quả cao hơn. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện cũng còn có những hạn chế và phát sinh các vấn đề cần điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh trong giai đoạn mới. Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và các địa phương lập phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) cấp quốc gia.

Theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai, quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp quốc gia được xây dựng dựa trên các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong Nghị quyết Đại hội XI của Đảng. Một số chỉ tiêu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội đã có sự điều chỉnh, bổ sung tại Đại hội XII của Đảng, đặt ra yêu cầu cần thiết phải điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đáp ứng cho việc tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội XII của Đảng.

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp quốc gia được lập theo quy định của Luật Đất đai 2003, có một số nội dung chưa phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2013. Do đó, Luật Đất đai 2013 (khoản 1 Điều 51) đã quy định: đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, điều tra bổ sung để điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy định của Luật này khi lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2016-2020).

** Công tác lập kế hoạch sử dụng đất*

Cấp tỉnh: thực hiện Luật đất đai năm 1993 và hướng dẫn của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường), UBND các tỉnh, thành phố, trực thuộc Trung ương đã chỉ đạo xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm và kế hoạch sử dụng đất 5 năm trình Chính phủ xét duyệt, làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất ở địa phương. Kết quả lập kế hoạch sử dụng đất đai hàng năm của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được thực hiện từ năm 1995 đến nay đã đi vào nề nếp.

Tuy kết quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp trong những năm qua là khả quan, nhưng cũng phải thừa nhận rằng quy hoạch sử dụng đất ở nước ta còn yếu. Sự yếu kém ở đây không chỉ ở khâu lập quy hoạch mà còn yếu ở trong khâu thực hiện quy hoạch. Đối với rất nhiều dự án quy hoạch sử dụng đất, việc lập quy hoạch được tiến hành rất nhanh, nhưng khi đưa vào thực hiện thì lại rất chậm hoặc không thực hiện được đúng kỳ quy hoạch. Bởi lẽ những quy hoạch như vậy không được tính toán đến khả năng thực hiện, cả về nguồn vốn đầu tư cũng như sự hạn chế về tầm nhìn của cán bộ làm quy hoạch, các nhà quản lý ở địa phương. Đây chính là một trong những nguyên nhân gây ra các phương án quy hoạch không khả thi, một trong những vấn đề nổi cộm hiện nay của nước ta.

Một thực tế hiện nay ở các thành phố lớn, các khu đô thị lớn, các trung tâm công nghiệp, đã có rất nhiều dự án, quy hoạch sử dụng đất được lập và được phê duyệt nhưng lại chưa thực hiện được, điển hình là các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,...

Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện còn chậm so với yêu cầu tại Chỉ thị số 09/2007/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, chưa có sự chuyển biến tích cực.

Tình trạng quy hoạch không thực hiện được, dự án không thực hiện được diễn ra ngày càng nhiều, gây nên những hậu quả nghiêm trọng cho kinh tế - xã hội, làm chậm sự phát triển của đất nước.

Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đã góp phần tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng an ninh trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước:

+ Quy hoạch sử dụng đất theo cơ chế quản lý nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, gắn với sự chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất, phân công lao động, thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa nông nghiệp, hiện đại hóa nông thôn, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, đồng thời đưa nước ta vào nhóm những nước hàng đầu thế giới về xuất khẩu gạo; diện tích đất rừng tự nhiên

được khôi phục cùng diện tích trồng mới tăng đã nâng độ che phủ đất từ 28% năm 1990 lên 32% năm 1995, 35% năm 2000 và 44% năm 2007;

+ Quy hoạch sử dụng đất, đã góp phần tạo lập quỹ đất, thu hút đầu tư để phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội đáp ứng yêu cầu phát triển các ngành giao thông, công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, dịch vụ; khoa học kỹ thuật, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao...thực hiện công nghiệp hóa-hiện đại hóa đất nước [7].

1.3. CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần tăng cường hiệu lực và ngày càng có hiệu quả cao trong quản lý sử dụng đất, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trong quá trình phát triển của đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đã góp phần thay đổi diện mạo nông nghiệp, nông thôn, đất đai được sử dụng phát triển công nghiệp theo hướng hàng hóa. Vì vậy trong thời gian qua đã có nhiều nghiên cứu đánh giá, tổng kết về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại một số địa phương của nước ta, điển hình như:

Tác giả Thân Thị Nguyệt Nga (2011), khi thực hiện đề tài: *“Đánh giá kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 của huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh”* đã rút ra một số kết luận sau: Thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 của huyện Đức Thọ đã tạo điều kiện phát triển kinh tế-xã hội của huyện, là cơ sở để chuyển dịch cơ cấu kinh tế đặc biệt giữa trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản; xây dựng các cụm công nghiệp, khu thương mại dịch vụ... đồng thời không ngừng phát triển kết cấu hạ tầng đô thị và nông thôn; đất đai được sử dụng hiệu quả hơn, môi trường sinh thái được bảo vệ, quốc phòng an ninh được giữ vững, Ngoài ra đề tài cũng đã nêu được những tồn tại trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 của huyện Đức Thọ [10].

Tác giả Đỗ Thị Loan (2012), khi thực hiện đề tài *“Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2000-2010 của huyện Yên Lạc – tỉnh Vĩnh Phúc”* đã rút ra kết luận sau: Thực hiện Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2000-2010 của huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã góp phần huy động được mọi tiềm năng về đất đai và tài nguyên sẵn có để phát triển kinh tế toàn diện, khai thác tối đa lợi thế vùng bãi bồi để phát triển kinh tế hàng hóa nhiều thành phần. Cơ sở hạ tầng đã được cải thiện, hệ số sử dụng đất được nâng lên; Tuy nhiên, việc lập quy hoạch sử dụng đất của các xã là không đồng đều, không thống nhất về giai đoạn, khả năng định hướng sử dụng đất của một số xã không đúng theo thực tế phát triển, do đó dẫn đến tình trạng bỏ sung quy hoạch ở nhiều xã trong giai đoạn cuối kỳ quy hoạch [7].

Tác giả Nguyễn Tiên Thân (2019) với nghiên cứu “*Mối quan hệ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực*”, tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường số 26, tháng 6 năm 2019, đã đưa ra nhận định sau: Chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai là vấn đề hệ trọng ở mỗi thời kỳ, mỗi giai đoạn phát triển trước yêu cầu quản lý, phát huy nguồn lực đất đai, giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch các ngành, lĩnh vực còn những tồn tại, bất cập như nguyên tắc, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch sử dụng đất với các quy hoạch, ngành lĩnh vực chưa có sự thống nhất, thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kỳ quy hoạch, hệ thống phân loại đất, chỉ tiêu sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác chưa có sự thống nhất về không gian, thời gian, chỉ tiêu sử dụng đất, nội dung quy hoạch sử dụng đất, việc tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch các ngành, lĩnh vực khác [17].

Tác giả Đỗ Văn Nhạ, Hoàng Hồng Quân (2022) với nghiên cứu “*Đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh từ năm 2011 đến năm 2020*” Tạp chí khoa học công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn-kỳ 1-tháng 5/2022. “Quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên. QHSDĐ của huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh từ năm 2011 đến năm 2020 là cơ sở trong việc giao đất, thu hồi đất và xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Mục tiêu của nghiên cứu là đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu của phương án QHSDĐ và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao khả năng thực hiện QHSDĐ giai đoạn tiếp theo. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong tổng số 1.052 công trình theo quy hoạch, thực hiện được 448 công trình và 604 công trình chưa thực hiện được từ năm 2011 đến năm 2020. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất, các công trình chưa thành công do nhiều nguyên nhân như các dự báo trong QHSDĐ còn hạn chế, thiếu nguồn lực và điều kiện thực hiện, đăng ký nhu cầu không sát thực tế. Như vậy, để thực hiện tốt hơn phương án QHSDĐ cần có những giải pháp phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương, như cơ chế, chính sách, vốn đầu tư, thị trường, tổ chức thực hiện [11].

Nhóm tác giả Nguyễn Thị Khuy và cộng sự (2023) với nghiên cứu “*Đánh giá kết quả thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Ninh Bình*”, tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường số 45, tháng 3/2023. Nghiên cứu cho thấy, tính đến 31/12/2020 tổng diện tích tự nhiên của tỉnh là 141.178,14 ha, tăng 2.499,34 ha so với kết quả điều chỉnh quy hoạch được duyệt do hoàn thành công tác đo đạc lại bãi bồi tại huyện Kim Sơn và giải quyết tranh chấp tại huyện Gia Viễn, huyện Nho Quan với tỉnh Hòa Bình. Đến năm 2020, tỉ lệ đất đã được khai thác đưa vào sử dụng tại tỉnh Ninh Bình chiếm tỉ lệ cao, đạt 96,68 % tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 -

2020 đạt tỉ lệ chưa cao so với quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, cụ thể: Chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp thực hiện đạt 114,08 %; Đất phi nông nghiệp đạt tỉ lệ thấp là 75,59 %; Đất chưa sử dụng đạt 184,94 %. Tỉ lệ các công trình dự án thực hiện trong giai đoạn này đạt tỉ lệ rất thấp so với quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt. Kết quả này cho thấy trong giai đoạn tới, tỉnh Ninh Bình cần có những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh [6].

Như vậy, đã có nhiều công trình nghiên cứu đánh giá về quy hoạch sử dụng đất và kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm tại một số địa phương của nước ta. Gần đây, nhiều tác giả đã có công trình nghiên cứu và thực hiện đề tài về đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn một số huyện của tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại chưa có công trình nào nghiên cứu về phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện thực hiện quy hoạch sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, việc thực hiện đề tài này, nhằm đánh giá những kết quả đã đạt được và nêu rõ những tồn tại trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất từ năm 2010- 2020 của thành phố; Từ đó xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện thực hiện quy hoạch sử dụng đất của thành phố. Trên cơ sở đó sẽ góp phần đề xuất các giải pháp nhằm góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn tiếp theo ở thành phố Bảo Lộc là rất cần thiết cho địa phương.

CHƯƠNG 2

ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các chỉ tiêu sử dụng đất theo phương án QHSDĐ đến năm 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Số liệu thống kê đất đai và các văn bản có liên quan đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Bảo Lộc.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về nội dung: Đề tài tập trung nghiên cứu các yếu tố (Kinh tế, Xã hội, Chính sách và yếu tố khác) ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Phạm vi về không gian: Đề tài được nghiên cứu tại thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Phạm vi về thời gian:

+ Đề tài sử dụng số liệu thứ cấp được thu thập từ năm 2010-2023; số liệu điều tra phỏng vấn năm 2024.

+ Thời gian thực hiện đề tài từ tháng 03/2024 đến tháng 09/2024.

2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc.

- Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất.

2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu

Đây là phương pháp dùng để thu thập số liệu, tài liệu, các thông tin đã được

công bố phục vụ mục đích nghiên cứu. Phương pháp này là phương pháp được sử dụng ở những bước đầu tiên của nghiên cứu khoa học. Nguồn tài liệu thu thập sẽ là cơ sở giúp cho người thực hiện đánh giá tổng quan về khu vực nghiên cứu.

Các tài liệu đã thu thập, phục vụ cho luận văn bao gồm:

- Các tài liệu về điều tra điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khu vực nghiên cứu, tài liệu đất đai, các báo cáo đánh giá, kiểm kê đất đai, các báo cáo tổng kết, niên giám thống kê.

- Các văn bản pháp lý, các chính sách của Nhà nước, của địa phương có liên quan đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch.

- Các báo cáo thống kê đất đai hàng năm của thành phố Bảo Lộc.

- Các tài liệu, thông tin có liên quan tới đề tài nghiên cứu như: bản đồ hiện trạng sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc năm 2023, năm 2010 và năm 2020.

Ngoài ra đề tài còn tham khảo các tài liệu, bài báo được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng và trên trang thông tin chính thống. Các tài liệu thu thập được sẽ được phân loại, tổng hợp, phân tích một cách khoa học nhằm sử dụng hiệu quả nhất những thông tin đó.

2.3.2. Phương pháp điều tra phỏng vấn

Mục tiêu của nghiên cứu chỉ tập trung đánh giá định tính trên cơ sở cộng đồng (các chủ thể có liên quan) để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc, do đó phương pháp điều tra phỏng vấn là rất cần thiết và quan trọng trong nghiên cứu này.

Phỏng vấn KIP - Key Information Panel được sử dụng nhằm thu thập thông tin thông qua điều tra phỏng vấn những người am hiểu để tìm hiểu thông tin những thuận lợi và khó khăn trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, và cũng bước đầu để xác định được nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2011-2020.

Trong nghiên cứu này, theo Hair et al. (2006) cho rằng để sử dụng phân tích nhân tố khám phá (exploratory factor analysis – EFA), kích thước mẫu tối thiểu phải là 50, tốt hơn là 100 và tỷ lệ quan sát/biến đo lường là 5:1 [29]. Trong nghiên cứu này có 17 biến đo lường ứng với 85 quan sát tối thiểu, nghiên cứu đã thực hiện 100 mẫu khảo sát gồm: 20 phiếu đối với cán bộ quản lý chuyên môn công tác trong lĩnh vực đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường, Phòng tài nguyên và môi trường, UBND thành phố Bảo Lộc và 80 phiếu đối với người sử dụng đất (là người dân có đất trong vùng quy hoạch, đã có dự án, đã thực hiện).

Việc khảo sát bắt đầu với đối tượng chuyên gia, người am hiểu, cán bộ quản lý

sẽ 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.

Phòng vẫn trực tiếp hoặc online/ gửi phiếu cho các cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Địa chính các phường, thành phố Bảo Lộc.

Người sử dụng đất được phỏng vấn trực tiếp bằng bảng hỏi thiết kế sẵn qua quá trình khảo sát tại thành phố Bảo Lộc.

Nội dung điều tra về hiệu quả phương án quy hoạch sử dụng đất và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện QHSDĐ ở địa phương.

2.3.3. Phương pháp đánh giá bằng thang đo Likert

Thang đo Likert 5 cấp độ được sử dụng để thiết kế bản câu hỏi về đo lường mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, trong đó 1 = Rất ít ảnh hưởng, 2 = Ít ảnh hưởng, 3 = Ảnh hưởng trung bình, 4 = Ảnh hưởng lớn, và 5 = Ảnh hưởng rất lớn (Likert, 1932). Người trả lời được yêu cầu chỉ chọn một phương án cho mỗi câu hỏi [27].

2.3.4. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

- Phương pháp xử lý số liệu: Các số liệu, tài liệu thu thập được được chọn lọc, xử lý và tổng hợp trên phần mềm thống kê Excel, SPSS.

- Phương pháp phân tích số liệu: sử dụng phương pháp phân tích tương quan để xác định mối liên hệ giữa QHSDĐ với các yếu tố ảnh hưởng. Nghiên cứu sử dụng hệ số tương quan thông dụng nhất là hệ số tương quan Pearson r , được định nghĩa ở công thức (1).

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

Hệ số tương quan (r) có giá trị từ -1 đến 1. Phân cấp mức độ tương quan theo hệ số r : $|r|$ càng gần 1: Mối liên hệ càng chặt chẽ (cường độ mối liên hệ); $r > 0,9$: Mối liên hệ rất chặt chẽ; $0,70 < |r| \leq 0,90$: Mối liên hệ tương đối chặt chẽ; $0,50 < |r| \leq 0,70$: Mối liên hệ bình thường (trong dự đoán thường không sử dụng r này đối với tiêu thức số lượng nhưng với tiêu thức thuộc tính thì vẫn sử dụng); $|r| \leq 0,5$: Mối liên hệ hết sức lỏng lẻo.

Để phân tích số liệu nghiên cứu còn sử dụng phương pháp phân tích yếu tố khám phá (EFA). Kỹ thuật EFA có nguồn gốc ra đời từ công trình của Spearman. Phân tích yếu tố được hiểu là một chuỗi các kỹ thuật thống kê đa biến, nhằm mục đích giảm/rút gọn dữ liệu (Data reduction) và hiểu biết chính xác hơn về các biến được đo lường thông

qua việc xác định các con số và bản chất của sự tương quan giữa các phần yếu tố. Nói cách khác, phân tích yếu tố khám phá được sử dụng khi nhà nghiên cứu có mục đích giảm một lượng n biến đo lường thành một nhóm k các khái niệm (constructs) trong đó $k < n$ (Cao Quốc Việt, 2021). Nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích yếu tố khám phá (EFA) để kiểm định các yếu tố ảnh hưởng và nhận diện các yếu tố được cho là phù hợp để đưa vào phân tích nhân tố khẳng định (CFA). Sau đó, phân tích hồi quy Binary Logistic được sử dụng để xác định ảnh hưởng của từng nhân tố đến tình hình biến động sử dụng đất. Trước khi phân tích yếu tố EFA, hệ số tin cậy Cronbach's Alpha được sử dụng để kiểm định mức độ chặt chẽ của thang đo trong mô hình.

- Phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính đa biến: Được sử dụng trong nghiên cứu nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc. Mô hình hồi quy tổng quát được thể hiện ở công thức (2).

$$Y = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3 + \dots + B_iX_i + U \quad (2)$$

Trong đó: Y là biến phụ thuộc (biến thể hiện quy hoạch sử dụng đất); X_i là biểu hiện giá trị của biến độc lập thứ i thể hiện các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất; B_i là hệ số hồi quy riêng của từng biến độc lập; U là yếu tố ngẫu nhiên có phân phối chuẩn tắc $N(0;1)$.

gian mở để kiểm soát vấn đề ngập lụt đô thị nhất là trong điều kiện biến đổi khí hậu (mưa nhiều và mưa tập trung) [21].

3.1.1.3. Khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nhưng do ở độ cao trên 800m và tác động của địa hình nên khí hậu Bảo Lộc có nhiều nét độc đáo với những đặc trưng chính như sau:

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình trong 05 năm (2016-2020) khoảng 22,3⁰C, cao hơn 3,9⁰C so với Đà Lạt (18,4⁰C) và khoảng 0,7⁰C so với Liên Khương (21,6⁰C) nhưng thấp hơn 4,30C so với Cát Tiên (26,6⁰C). Nhiệt độ cao nhất trong năm khoảng 25⁰C vào tháng 5, thấp nhất khoảng 17⁰C vào tháng 2. Nhìn chung, nền nhiệt trung bình cả năm ở Bảo Lộc khá ôn hòa, biên độ dao động nhiệt độ giữa ngày và đêm lớn, khá thích hợp với các loại cây có nguồn gốc á nhiệt đới và nhiệt đới như: chè, cà phê, dâu, bơ, các loại hoa quý và nhất là với nuôi tằm; phù hợp cho phát triển du lịch nghỉ dưỡng.

- Lượng mưa: Bảo Lộc nằm trong khu vực có lượng mưa lớn nhất tỉnh Lâm Đồng, lượng mưa trung bình hàng năm 2.615,7mm/năm (NGTK năm 2020 Lâm Đồng – trạm Bảo Lộc), cao hơn 562,7mm/năm so với Đà Lạt (2.053mm/năm), khoảng 652,7mm/năm so với Liên Khương (1.963mm/năm) và cao hơn khoảng 773,1mm/năm so với Cát Tiên. Mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 11, số ngày mưa trung bình cả năm 190 ngày, mưa nhiều và mưa tập trung từ tháng 7 đến tháng 9. Lượng mưa lớn, mùa mưa kéo dài, nhiệt độ thấp nên cường độ bốc hơi trong mùa khô không lớn, nhờ lợi thế này mà tại Bảo Lộc có thể trồng các cây lâu năm trên đất có tầng canh tác mỏng hơn nhiều so với các vùng khác ở cao nguyên Đăk Lăk và Đông Nam bộ.

- Số giờ nắng: Trung bình 2.122 giờ/năm, bình quân 5,8 giờ/ngày (mùa mưa: 2-3 giờ/ngày, mùa khô: 6-7 giờ/ngày), mùa khô nắng nhiều nhưng nhiệt độ trung bình thấp tạo ra nét đặc trưng độc đáo của khí hậu Bảo Lộc.

- Nắng ít, ẩm độ không khí cao, nhiều ngày có sương mù, cường độ mưa lớn là những hạn chế trong đặc điểm khí hậu của vùng, cần phải được đặc biệt chú ý trong quá trình bố trí sử dụng đất và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật phù hợp [21].

3.1.1.4. Thủy văn

Bảo Lộc nằm trong vùng có lượng mưa tập trung có mạch sông suối khá dày, có mật độ bình quân 0,9 – 1,1 km/km² có thể khái quát một số hệ thống chủ yếu sau:

- Hồ Lộc Thắng với dung tích hồ gần 7,5 triệu m³ với chức năng vừa điều tiết vận hành xả lũ vừa cấp nước sinh hoạt theo QĐ Số: 477/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Về phía đông của Thành phố có hệ thống sông DaR’Nga là ranh giới với huyện

Bảo Lâm. Các phụ lưu lớn của sông DaR'Nga ở địa phận Bảo Lộc gồm có suối DaSre Drong, suối DaM'Drong, suối DaBrian... các suối này có nước thường xuyên, lưu lượng nước $12.300\text{m}^3/\text{ngày}$ có thể sử dụng làm nguồn nước bơm tưới cho cây trồng.

- Phía Nam có hệ thống sông Dabin được bắt nguồn từ các dãy núi phía Nam và Tây thành phố, các phụ lưu của sông Dabin, suối DaLab, suối Tân Hà có trữ lượng nước khá lớn làm nguồn bơm tưới cho cây trồng vùng tiếp giáp 2 bên sông.

- Phía Tây Bắc là hệ thống suối ĐamB'ri có nước quanh năm, nhiều ghềnh thác, trong đó có khu du lịch sinh thái thác ĐamB'ri là nơi du lịch hấp dẫn, ngoài ra Bảo Lộc còn có 4 hồ có lượng nước khá lớn như hồ Nam Phương 1 trữ lượng khoảng 01 triệu m^3 nước, hồ Đồng Nai trung tâm Thành phố hơn khoảng 10.000m^3 nước, hồ thủy điện Lộc Phát 4 – 5000m^3 , trong quy hoạch hồ Nam Phương 2 ở khu đô thị Bắc Hà Giang có lượng nước từ $1.500.000\text{m}^3$ - $1.800.000\text{m}^3$.

Nhìn chung Bảo Lộc có mức độ giàu nước trong các sông, suối, hồ, lượng toàn năm $> 40\text{ lít/giây}/\text{km}^2$. Lượng nước kiệt từ trung bình đến tương đối phong phú $1 - 5\text{ lít/giây}/\text{km}^2$. Chỉ số khô hạn đạt 1, 3, độ dài mùa khô ngắn không có tháng hạn nên lượng nước thiếu hụt ít. Do vậy, lượng nước tưới cho 01 ha cây trồng không cao, hồ, sông suối trong vùng có đủ khả năng để đáp ứng yêu cầu nước tưới cho các loại cây công nghiệp, do địa hình dốc chắn giữa thượng lưu, hạ lưu nhiều nơi có thể đắp chắn thành hồ chứa để lấy nước tưới cho cây trồng như thủy lợi đập Mai Thành - Lộc Tiến - Bà Kẹ - phường 2 hoặc sử dụng tạo nguồn cho thủy điện cũng rất tốt, qua khảo sát có công suất gần 800MW [21].

3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên

a. Tài nguyên đất

Trên địa bàn thành phố có 4 nhóm đất, được phân thành 8 loại đất chính:

- Nhóm đất phù sa: Diện tích 529 ha, chiếm 2,3% tổng diện tích tự nhiên, phân bố ven suối Đại Lào và suối Đa Bình. Nhóm đất này chỉ có 1 loại là đất phù sa ngoài suối (Ps). Đất tương đối bằng phẳng, tầng dày trên 100 cm (Ps).

- Nhóm đất dốc tụ: Diện tích 144 ha, chỉ chiếm 0,6% tổng diện tích, phân bố tập trung ở Lộc Châu, Đại Lào, nhóm đất này chỉ có 1 loại đất là đất dốc tụ trên sản phẩm của đá biến chất (D). Đất tương đối bằng phẳng, tầng dày trên 100 cm.

- Nhóm đất đen: Diện tích 1.471 ha chiếm 6,3% tổng diện tích tự nhiên, nhóm đất này cũng chỉ có 1 loại đất là đất đen trên sản phẩm bồi tụ của đá Bazan. Phân bố ven suối ở khu vực đất Bazan, đất tương đối bằng phẳng, độ dày trên 100cm.

- Nhóm đất đỏ vàng: Đây là nhóm đất chính của thành phố Bảo Lộc, diện tích 20.395ha, chiếm 87,7% tổng diện tích tự nhiên, bao gồm 5 loại đất chính:

+ Đất đỏ vàng trên đá Bội kết (Fj): Diện tích 2.603 ha, chiếm 12,8% diện tích nhóm đất đỏ vàng và 11,2% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố tập trung ở phía tây bắc xã Lộc Châu, Đại Lào. Phần lớn diện tích có độ dốc lớn, tầng đất từ mỏng đến trung bình.

+ Đất đỏ vàng trên đá Phiến sét (Fs): Diện tích 4.356 ha, chiếm 21,4% diện tích nhóm đất đỏ vàng và 18,7% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố tập trung ở phía đông và nam xã Đại Lào. Phần lớn diện tích có độ dốc lớn, tầng đất từ mỏng đến trung bình.

+ Đất đỏ vàng phát triển trên đá Bazan (Fk): Diện tích 1.458 ha chiếm 7,2% diện tích nhóm đất đỏ vàng và 6,3% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố tập trung ở khu vực Kohinda. Đất có độ dốc dưới 15⁰, khoảng 34,2% diện tích có tầng dày trên 100 cm; 63,4% diện tích có tầng dày từ 30 - 70 cm ; 2,4% diện tích có tầng dày dưới 30 cm.

+ Đất nâu vàng trên đá Bazan (Fu): Diện tích 11.385 ha, chiếm 55,8% diện tích nhóm đất đỏ vàng và 49,0% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố tập trung ở khu vực nội thị và các xã Lộc Thanh, Lộc Nga. Trên 98% diện tích của loại đất này có độ dốc dưới 15⁰; 49% diện tích có tầng dày trên 70 cm; 46,5% diện tích có tầng dày từ 30-70 cm, chỉ có 4,5% có tầng dày dưới 30 cm.

+ Đất nâu trên đá Bazan (Fn): Diện tích 592 ha, chiếm 2,9% diện tích nhóm đất đỏ vàng và chiếm 2,6% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố tập trung ở phía Tây Bắc xã ĐamBri, hầu hết diện tích có độ dốc lớn, tầng đất mỏng, phía dưới có quặng bauxit [21].

b. Tài nguyên nước

Địa hình bị chia cắt nhiều, lượng mưa lớn, mùa mưa kéo dài, vùng sinh thủy rộng nên nguồn nước mặt ở Bảo Lộc khá phong phú và mật độ sông suối khá dày: bình quân 0,9 - 1,1km/km². Bao gồm 3 hệ thống:

- Hệ thống sông DaR'Nga: phân bố ở phía đông Bảo Lộc, là ranh giới giữa Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm, các phụ lưu lớn của sông DaR'Nga trong phạm vi Bảo Lộc gồm có: suối DaSre Dong, suối DaM'Drong, suối DaBrian. Các suối này có nước quanh năm.

- Hệ thống suối Đại Bình: Phân bố chủ yếu ở phía nam Quốc lộ 20, bắt nguồn từ dãy núi cao ở phía nam và tây Bảo Lộc. Các phụ lưu gồm: suối Dalab, suối Tân Hồ, suối Dạ Bình có lượng nước phong phú, có thể sử dụng làm nguồn nước tưới ổn định cho thung lũng Dạ Bình.

- Hệ thống suối DaM'Bri: Là vùng đầu nguồn của suối DaM'Bri, phân bố tập trung ở xã DaM'Bri, phần lớn các nhánh suối chỉ có nước vào mùa mưa. Suối DaM'Bri có nhiều ghềnh thác, trong đó có thác DaM'Bri là cảnh quan có giá trị rất lớn về du lịch.

Trên 80% lượng nước mặt chảy trong mùa mưa, riêng 3 tháng mưa (tháng 8,9,10) chiếm 50% tổng lượng nước, trong đó: tháng 8 có lượng nước lớn nhất, chiếm trên 20% lượng nước cả năm. Mùa khô hạn ngắn (từ tháng 1 đến tháng 3) chỉ chiếm 3,5 - 4% tổng lượng nước cả năm, trong đó tháng hạn nhất là tháng 3 (chỉ chiếm 1%

tổng lượng nước cả năm). Chỉ số lượng nước giữa tháng lớn nhất với tháng nhỏ nhất chênh nhau từ 23-25 lần. Tuy vậy module dòng kiệt ở Bảo Lộc vẫn tương đối lớn (Đại Bình 3,66 l/s/km², Đại Nga 2,13 l/s/km²).

Theo trung tâm địa lý tài nguyên thì sông suối ở Bảo Lộc có lượng nước ở mức giàu (toàn năm >40 l/s/km²) và lượng nước mùa kiệt tương đối khá (1-5l/s/km²). Chỉ số hạn rất thấp 1,3 (Đắc Lắc 14,9; Đà Lạt 5,4; Liên Khương 8,5) độ dài mùa khô ngắn (trong khoảng 2 tháng) lượng nước thiếu hụt trong mùa khô ít (chỉ bằng 1/15 so với Đắc Lắc), do đó, lượng nước tưới đòi hỏi không cao 100-150m³/ha toàn vụ. Với mức yêu cầu trên, sông suối trong vùng có đủ khả năng cung cấp. Hạn chế trong sử dụng nguồn nước để tưới là sự chênh lệch giữa mực nước sông-hồ với mặt bằng sản xuất khá lớn, nguồn nước mặt phân bố không đều, địa hình chia cắt nên hiệu suất sử dụng không cao. Có thể khắc phục hạn chế trên bằng bổ sung từ nguồn nước ngầm và bố trí cơ cấu sử dụng đất một cách hợp lý.

Nhìn chung khu vực Bảo Lộc giàu nước ngầm hơn khu vực Di Linh. Phần lớn ở trung tâm Bảo Lộc có hệ số thấm nhỏ hơn 0,5m/ngày (trung bình 0,25m/ngày) và lưu lượng lỗ khoan 0,25 m³/cm) chiếm diện tích không đáng kể, giá trị hệ số dẫn nước trong khu vực Bảo Lộc cũng lớn hơn khu vực Di Linh, diện tích có hệ số dẫn nước 200 m³/ngày hầu như phủ kín địa bàn trung tâm Bảo Lộc. Hệ số dẫn nước ở phía nam xã Đại Lào có giảm hơn nhưng vẫn đạt hệ số trung bình 50 m³/ngày.

Theo kết quả tính toán của trung tâm địa lý tài nguyên thì trữ lượng động tự nhiên của nước trong bazan nứt nẻ lỗ hồng BN2-Q ở Bảo Lộc = 86.342m³/ngày. Lưu lượng Q=99 lít/ngày. Trữ lượng khai thác tiềm năng khoảng 1,5 triệu m³/ngày. Bằng giếng nông đường kính lớn: với độ sâu 15-25m, lưu lượng sẽ đạt 0,25-0,3l/s; độ sâu lỗ khoan 60-80m sẽ đạt lưu lượng 5-10 l/s với tỉ lưu lượng >0,5l/s/m. Như vậy có thể dùng phương thức đào giếng để vừa phục vụ sinh hoạt vừa tưới cho cây công nghiệp dài ngày.

Tài nguyên nước dồi dào, đảm bảo cung cấp đủ nước cho phát triển các ngành kinh tế, đặc biệt là phát triển nông nghiệp [21].

c. Tài nguyên rừng

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2020 diện tích đất rừng trên địa bàn Bảo Lộc 1.667,21ha, chiếm khoảng 7,1% diện tích tự nhiên, trong đó: Đất rừng sản xuất: 831,27ha, đất rừng phòng hộ 835,94ha. Đất rừng chỉ tập trung ở 3 xã Đam Bri, Lộc Châu, Đại Lào.

Diện tích đất rừng ở thành phố Bảo Lộc thuộc loại thấp so với các huyện, thành phố trong tỉnh, do vậy cần tăng cường trồng cây xanh đô thị, cây xanh chắn gió trong các vườn cà phê,... để tạo vành đai xanh, bảo vệ môi trường cho thành phố [21].

c. Tài nguyên khoáng sản

Bảo Lộc có tài nguyên khoáng sản khá đa dạng, rất thuận lợi cho phát triển công nghiệp là ngành kinh tế mũi nhọn của Bảo Lộc, bao gồm:

Than nâu: Chất lượng than nâu khá, có thể khai thác làm chất đốt, nhưng phần lớn đều nằm quá sâu nên khai thác không kinh tế. Riêng vỉa số 4 Đại Lào có thể khai thác lộ thiên, có giá trị công nghiệp.

Than bùn: Phân bố ở Đại Lào và rải rác trong thành phố ở các thung lũng khó thoát nước. Mỏ có phạm vi hẹp, bề dày không ổn định, phân bố ngay trên mặt, than bùn có độ nén khá xốp, lẫn rễ và thân cây chưa phân hủy hoàn toàn. Có thể khai thác để sản xuất phân bón.

Cao lanh: Theo quy hoạch khoáng sản tỉnh Lâm Đồng, cao lanh trên địa bàn Bảo Lộc phân bố nhiều ở Lộc Châu, Đại Lào, trữ lượng khoảng 20-25 triệu tấn.

Bauxit: Mỏ bauxit phân bố tập trung ở khu vực phía bắc thành phố. Do tuyến rửa quặng bằng nước dễ xử lý, rẽ tiền nên chất lượng bauxit được xếp vào loại quặng tốt. Tổng trữ lượng (dạng nguyên khai cấp 1 và 2) của 2 mỏ là 1.115 triệu tấn.

Diatomit: Mỏ diatomit được phát hiện ở Đại Lào. Trữ lượng mỏ Cấp C1+ C2 khoảng 64 triệu m³, cấp C2: 8,6 triệu m³. Có thể khai thác để sử dụng làm chất cách nhiệt, chất hấp thụ, phụ gia để sản xuất xi măng.

Đá xây dựng: Tiềm năng đá xây dựng rất lớn, hiện đã được khai thác với quy mô khá lớn tại đầu đèo Bảo Lộc, gồm các loại đá Bazan, đá Daxit của hệ tầng Catô.

Đá ốp lát: Phân bố ở khu vực đèo Bảo Lộc, do độ nguyên khối thấp nên chỉ có khả năng sản xuất những tấm có kích thước nhỏ phục vụ nhu cầu trong nước.

Sét gạch ngói: Thuộc loại trầm tích đầm hồ Neogen, phân bố ở Đại bình. Trữ lượng 80 triệu m³ (cấp P) và ở mỏ Đại Lào 1,6 triệu m³ (cấp P+C1). Hiện nay đang khai thác với quy mô nhỏ để làm gạch ngói (sản lượng gạch ngói hàng năm của thành phố 3-4 triệu viên) [21].

d. Tài nguyên nhân văn

Với nhiều cộng đồng dân cư các vùng miền về tập trung sinh sống ở Bảo Lộc, do đó cũng đem theo những nét đa dạng của văn hóa ẩm thực ở khắp các miền về với vùng đất này.

Cư dân ở vùng đất B'La Bảo Lộc ban đầu chủ yếu là người dân tộc bản địa Mạ, Kơ Ho, trong đó người Mạ chiếm đa số. Địa vực của người Mạ từ xa xưa đã ở trong vùng Cát Tiên - Datch trở xuống phía Đồng Nai. Khi có vương quốc Phù Nam. Người Mạ mới di cư lên vùng Cao nguyên Di Linh địa phận Bảo Lộc, Bảo Lâm ngày nay. Dân tộc Mạ là một cộng đồng người có một tên gọi chung, sử dụng ngôn ngữ chung và ý thức chung. Trong quá trình tồn tại và phát triển, cộng đồng dân tộc Mạ đã

chia thành các nhóm địa phương như Mạ Ngăn, Mạ Xốp, Mạ Tô, Mạ Trung. Mạ Ngăn được quan niệm là người Mạ chính tông. Họ có địa bàn cư trú ở vùng lưu vực sông Đa Dâng, nằm về phía Bắc B'laô, trên địa vực các xã Lộc Bắc, Lộc Lâm, thị trấn Datch thuộc các địa phương Bảo Lộc, Bảo Lâm, Đa tẻh. Mạ Tô cư trú ở vùng thượng lưu sông La Ngà, nằm trên cao nguyên Bảo Lộc, gần gũi với người Kơ Ho hơn cả. Mạ Krung là nhóm người Mạ ở vùng bình sơn nguyên. Họ có địa bàn cư trú từ Tây nam Bảo Lộc đến vùng Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Mạ Xốp là nhóm người Mạ sống ở vùng đất phiến (Xốp có nghĩa là đất phiến) thuộc địa phận các xã Lộc Bắc, một phần của huyện Đa Tẻh. Trong xã hội truyền thống, canh tác rẫy là phương thức hoạt động kinh tế chủ yếu của đồng bào dân tộc Mạ.

Âm thực: Có nhiều món ăn đa dạng của nhiều vùng ba miền. Ngoài các món ăn thông thường phổ biến của người Kinh, ở các phường, xã như Lộc Phát, Lộc Thanh có món gỏi cá, được coi như món đặc sản của cư dân vùng này với nước chấm chế biến công phu, hấp dẫn; món chạo thịt (tương tự như món nem) được chế biến từ thịt lợn, rất phổ biến ở vùng này. Các món có hương vị Nam bộ như lẩu lươn, lẩu cá, các món đặc sản như thịt dê, thịt cây, thịt thỏ... cùng với các món ăn khác cũng rất phổ biến ở vùng B'Laô.

Sản vật: Hai sản phẩm thức uống mang tính chất đặc trưng của Bảo Lộc là chè và cà phê, trong đó chè có thể được chế biến, ướp các hương liệu thiên nhiên như hương hoa sen, hoa sói, hoa lài, hoa ngâu, hoặc để mộc, tự nhiên không sao tẩm. Ngoài trà khô, trong dân gian cũng thường sử dụng chè xanh (chè lá già) vò nát và nấu uống như món giải khát hàng ngày. Sản phẩm cà phê được chế biến bằng cách rang xay, sau đó thường pha uống đậm đặc theo “gout” của người Pháp. Rượu cần, một loại rượu của người dân tộc thiểu số Mạ, K'Ho, cũng là một món uống đặc trưng của vùng B'laô.

Cây trái: Do thiên nhiên ưu đãi, nhiều loại cây trái đã được trồng và tiêu thụ mạnh ở Bảo Lộc như mít, sầu riêng, bơ. Đặc biệt, quả bơ là một loại cây trái đặc sản chỉ có nhiều ở vùng Bảo Lộc, Di Linh, với chất béo thực vật rất cao nên rất hấp dẫn du khách gần xa.

Bảo Lộc có nhiều thác, hồ, suối đẹp như: Thác ĐamB'ri, thác bảy tầng, hồ Nam Phương, suối Đá Bàn... Khu du lịch ĐamB'ri nổi tiếng với thác nước hùng vĩ cao 57m và các cánh rừng nguyên sinh, là nơi có thể nghỉ dưỡng, cắm trại...Tuy nhiên khoảng từ 1995 - 2006 ĐamB'ri không thu hút nhiều khách du lịch do không được đầu tư nhiều. Năm 2007, ĐamB'ri có nhiều bước đột phá mới do có nguồn đầu tư từ Công ty Tâm Châu sau khi Công ty du lịch thác ĐamB'ri được cổ phần hoá. Năm 2010, máng trượt dài nhất Đông Nam Á được chính thức ra mắt tại ĐamB'ri.

Lễ hội văn hoá Trà Lâm Đồng (định kỳ 2 năm tổ chức một lần): Tuần Văn hoá Trà và Tơ lụa diễn ra tại thành phố Bảo Lộc là một trong những chương trình chính

trong khuôn khổ Festival Hoa Đà Lạt lần thứ VIII – năm 2019, nhằm tôn vinh văn hoá ngành nghề truyền thống, đẩy mạnh công tác quảng bá, xúc tiến thương mại, phát triển ngành nghề sản xuất trà và tơ lụa. Đây là dịp để những người trồng, sản xuất, kinh doanh trà, tơ lụa được giao lưu, trao đổi, phát triển ngành nghề. Bên cạnh đó còn nhằm tăng cường các hoạt động quảng bá du lịch, giới thiệu đến du khách trong và ngoài nước về các hoạt động ngành nghề của địa phương Bảo Lộc, góp phần nâng cao vị thế, hình ảnh về đất và con người vùng trà B'Laos và Tơ lụa Bảo Lộc [21].

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

3.1.2.1. Khái quát thực trạng phát triển kinh tế – xã hội

Tổng giá trị sản xuất thực hiện tăng 6,5% (kế hoạch tăng 8,5 – 9,5%); trong đó, công nghiệp - xây dựng tăng 5,6% (kế hoạch tăng 9-11%), dịch vụ tăng 9,2% (kế hoạch tăng 10 - 11%) và nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,1% (kế hoạch tăng 3,5-4,5%). Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn ước đạt 3.204 tỷ đồng, đạt 100% dự toán; trong đó số thu do thành phố quản lý 1.179 tỷ đồng, đạt 96% dự toán. Kim ngạch xuất khẩu ước đạt 200 triệu USD, tăng 16%, kế hoạch đạt 330-350 triệu USD) [21].

a. Hoạt động thương mại – dịch vụ

Trong bối cảnh kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch chưa hồi phục, ngành thương mại - dịch vụ trên địa bàn duy trì tốc độ tăng trưởng khá, đóng góp 67% vào tăng trưởng kinh tế chung trên địa bàn. Công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực thương mại - dịch vụ được tăng cường, bước đầu đã ngăn chặn một số trường hợp vi phạm về mua bán hàng gian, hàng giả, hàng kém chất lượng góp phần đảm bảo quyền lợi của người tiêu dùng.

Năm 2023, doanh số cho vay của các ngân hàng, quỹ tín dụng ước đạt 51.292 tỷ đồng, tăng 14,7 %; doanh số thu nợ ước đạt 43.953 tỷ đồng, tăng 11,3 %; dư nợ cho vay ước đạt 36.014 tỷ đồng, tăng 14,5 %.

Giá trị sản xuất ngành dịch vụ năm 2023 theo giá so sánh năm 2010 ước đạt 6.985 tỷ đồng, tăng 9,2% so cùng kỳ. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2023 ước đạt 11.640 tỷ đồng, tăng 14,1%. Tổng kim ngạch xuất khẩu ước cả năm 2023 đạt 200,2 triệu USD, tăng 16%. Lượt khách lưu trú trên địa bàn ước đạt 60.427 lượt, giảm 43,7%; trong đó, khách trong nước giảm 42,3%, khách quốc tế tăng 1,83% [21].

b. Sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp

Thời tiết diễn biến bất thường, cực đoan, lượng mưa tăng độ biến, giá vật tư nông nghiệp, thức ăn gia súc ở mức cao, đã ảnh hưởng đến phát triển sản xuất nông nghiệp. Giá trị sản xuất ngành nông nghiệp theo giá so sánh năm 2010 ước đạt 2.461 tỷ đồng, tăng 2,1% so cùng kỳ; trong đó, ngành trồng trọt tăng 0,2%, chăn nuôi tăng 3,7%.

Trồng trọt: Diện tích cà phê đạt 13.018 ha, giảm 0,4% so cùng kỳ; diện tích trồng mới ước đạt 47,2 ha; sản lượng ước đạt 39.300 tấn, tăng 0,9%; giá thu mua đạt 63.000 /kg, tăng 32%. Diện tích chè tiếp tục xu hướng giảm do chuyển đổi sang diện tích cà phê, cây ăn trái, diện tích hiện có 2.351 ha, giảm 5,8%; sản lượng ước đạt 27.905 tấn, giảm 5,5%. Diện tích cây dâu tằm đạt 791 ha, tăng 2,4%; sản lượng ước đạt 16.980 tấn, tăng 2,1%. Diện tích cây ăn quả đạt 1.491 ha, tăng 0,7%, tăng chủ yếu trồng giống cây ăn quả như sầu riêng, măng cụt... đang có hiệu quả kinh tế cao.

Chăn nuôi: Tổng đàn heo hiện nay khoảng 33 ngàn con, tăng 0,8%, sản lượng thịt xuất chuồng ước đạt 8.210 tấn tăng 1,0%. Đàn bò khoảng 2.050 con, giảm 7,5%, chủ yếu giảm đàn bò sữa do diện tích trồng cỏ giảm và giá chi phí đầu vào tăng lên. Đàn gà khoảng 455 ngàn con, tăng 10,8%. Công tác phòng, chống dịch bệnh trên đàn gia súc, gia cầm tiếp tục được quan tâm triển khai thực hiện; thực hiện hiệu quả công tác tiêm vắc xin, đẩy mạnh vệ sinh, tiêu độc, khử trùng chuồng trại, khu vực chăn nuôi, các điểm giết mổ gia súc, gia cầm.

Lâm nghiệp: Công tác quản lý và bảo vệ rừng được thực hiện hiệu quả, công tác tuyên truyền về quản lý, bảo vệ và phát triển rừng bền vững cho cộng đồng dân cư được tăng cường; công tác tuần tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm Luật Lâm nghiệp được duy trì thường xuyên. Vi phạm lâm luật trên địa bàn giảm về số vụ và mức độ thiệt hại; tính đến ngày 24/11/2023, tổng số vụ vi phạm lâm luật là 04 vụ (giảm 50%); trong đó, 01 vụ phá rừng (giảm 75%), diện tích rừng bị ảnh hưởng là 1.719 m² (giảm 33.592 m²), lâm sản bị thiệt hại là 6,122 m³ (giảm 22,1 m³); 01 vụ lấn chiếm đất lâm nghiệp, với diện tích 508 m² và 01 vụ khai thác rừng trái pháp luật, lâm sản thiệt hại là 6,737m³, 01 vụ vận chuyển lâm sản trái phép thu giữ tang vật gồm 0,72m³ gỗ tròn. Tính đến cuối năm 2023, trồng được 768,3 ngàn cây xanh đạt 85% so với kế hoạch [21].

c. Sản xuất công nghiệp – xây dựng

Năm 2023, sản xuất công nghiệp gặp nhiều khó khăn do chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, thị trường tiêu thụ không ổn định, một số doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động thu hẹp sản xuất; vì vậy, giá trị sản xuất công nghiệp tuy có tăng trưởng nhưng chưa đạt so với kế hoạch đề ra.

Giá trị sản xuất công nghiệp xây dựng theo giá so sánh năm 2010 ước đạt 6.691 tỷ đồng, tăng 5,6%; trong đó, công nghiệp chế biến chế tạo tăng 5,8%; công nghiệp khai thác mỏ tăng 4,4%.

Về kết quả sản xuất sản phẩm công nghiệp chủ yếu: Chè chế biến các loại ước đạt 17.232 tấn, tăng 3,5%; sản phẩm lụa tơ tằm ước đạt 3,64 triệu m², tăng 12,8%; sợi tơ tằm ước đạt 650 tấn, giảm 7,8%; bia Sài Gòn đóng lon ước đạt 102,2 triệu lít, giảm 11,8%; sản phẩm quần áo may sẵn ước đạt 1,78 triệu sản phẩm, tăng 11,7% [21].

3.1.2.2. Lĩnh vực văn hóa, xã hội

a) Giáo dục và đào tạo:

Kết quả thực hiện nhiệm vụ năm học 2022-2023 đạt nhiều kết quả tích cực, tỷ lệ huy động trẻ mầm non ra lớp đạt 94,5%, bậc phổ thông duy trì sĩ số lớp học ổn định. UBND thành phố phối hợp tổ chức an toàn, nghiêm túc kỳ thi tốt nghiệp THPT năm 2023 với 2.157 học sinh dự thi. Trên địa bàn có 57 trường được công nhận trường chuẩn quốc gia, đạt tỷ lệ 74%, riêng khối giáo dục công lập do thành phố quản lý đạt 46/52 trường. Tỷ lệ kiên cố hóa trường lớp trên địa bàn đạt 95%. Công tác phổ cập giáo dục trên địa bàn thực hiện đúng tiến độ.

Về kết quả học tập: Học sinh lớp 5 hoàn thành chương trình tiểu học đạt 100%; tỷ lệ học sinh tốt nghiệp THCS đạt 100%; tỷ lệ tốt nghiệp THPT đạt 99,9% [21].

b) Y tế:

Công tác khám chữa bệnh, công tác truyền thông giáo dục sức khỏe cộng đồng, công tác đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm, quản lý hành nghề y dược tư nhân được thực hiện tốt, trong năm trên địa bàn không có trường hợp ngộ độc thực phẩm. Kiểm soát hiệu quả các loại dịch bệnh truyền nhiễm. Tỷ lệ bảo hiểm y tế toàn dân ước đạt 93,3% [21].

c) Văn hóa, thể thao:

Thực hiện công tác tuyên truyền chào mừng các ngày lễ lớn và các nhiệm vụ chính trị của đất nước, địa phương, trong đó tập trung các chương trình lớn như Tuần lễ vàng Du lịch Lâm Đồng lần thứ 2 năm 2023, các ngày lễ truyền thống hàng năm. Công tác quản lý nhà nước về văn hóa và thông tin cơ bản được triển khai theo đúng kế hoạch. Chủ trì triển khai tổ chức thành công Hội thao ngành Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Lâm Đồng năm 2023 với hơn 250 vận động viên đến từ 12 huyện, thành phố trên địa bàn Lâm Đồng; tổ chức Giải xe đạp địa hình Bảo Lộc Championship 2023 cho các lứa tuổi, ...

Phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa” gắn với xây dựng nông thôn mới tiếp tục được đẩy mạnh, đi vào chiều sâu, tạo sức lan tỏa rộng rãi trong cộng đồng dân cư, các địa phương đã lồng ghép phong trào với thực hiện Cuộc vận động “Toàn dân đoàn kết xây dựng nông thôn mới, đô thị văn minh”; đẩy mạnh thực hiện phong trào xây dựng “Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa” trên địa bàn. Cơ sở vật chất của các cơ sở lưu trú du lịch ngày càng được nâng cao cả về chất lượng và số lượng góp phần phát triển dịch vụ du lịch của địa phương.

6/6 phường duy trì đạt chuẩn văn minh đô thị theo Thông tư số 02/2013/TT-BVHTTDL ngày 24/01/2013 của Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch; 3 xã chưa hoàn thành đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao (Lộc Châu, Lộc Nga, ĐamBri); 01 xã chưa

đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu (Lộc Thanh). 164/164 thôn, tổ dân phố đạt danh hiệu khu dân cư văn hóa.

Hoạt động thông tin và truyền thông triển khai theo đúng kế hoạch đề ra; triển khai tốt kế hoạch chuyển đổi số trên địa bàn [21].

d) An sinh xã hội:

Tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho 25 người có công tiêu biểu trên địa bàn thành phố nhân kỷ niệm 76 năm ngày thương binh-liệt sĩ với số tiền 42 triệu đồng; chi trả quà tết cho 1.583 đối tượng với số tiền 238 triệu đồng; chi trả Chủ tịch nước cho 1.033 đối tượng với số tiền 325 triệu đồng. Chi trợ cấp hàng tháng là 1.132 người có công với kinh phí trợ cấp trên 2,6 tỷ đồng, thực hiện chi trả không dùng tiền mặt cho 251 người với số tiền hơn 601 triệu đồng. Trình cấp có thẩm quyền giải quyết các chế độ, chính sách theo quy định.

UBND thành phố đang quản lý 4.230 đối tượng bảo trợ xã hội với kinh phí hỗ trợ trên 2,3 tỷ đồng, trong năm chi trả trợ cấp mai táng phí với số tiền 308 triệu đồng.

Triển khai hỗ trợ phát triển sản xuất thuộc chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững qua việc thực hiện dự án “Đa dạng hóa sinh kế, phát triển mô hình giảm nghèo” với kinh phí hỗ trợ 300 triệu cho xã Lộc Châu và 201 triệu cho xã Đambri.

Đến cuối năm 2023, thành phố còn 621 hộ nghèo đa chiều, giảm 146 hộ so với năm 2022; số hộ nghèo là 150 hộ (giảm 43 hộ), 471 hộ cận nghèo (giảm 103 hộ). Thực hiện phân bổ, huy động nguồn lực hỗ trợ cho các hộ nghèo, cận nghèo nhằm thực hiện mục tiêu thoát nghèo năm 2023; giải quyết việc làm cho 6.100 lao động [21].

3.1.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

a. Giao thông

Trong những năm qua, giao thông thành phố đã được đầu tư xây dựng tương đối đồng bộ, diện tích đất dành cho giao thông tăng nhanh. Các trục đường chính đô thị đã được đầu tư xây dựng đồng bộ phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân và tạo điều kiện phát triển thành phố.

- Quốc lộ 20: Từ ngã ba Dầu Giây đến Đơn Dương - Lâm Đồng với tổng chiều dài: 268 km, thuộc địa bàn tỉnh Lâm Đồng: 192 km, thuộc địa bàn thành phố Bảo Lộc: 28,3 km, mặt đường rộng 9 m, toàn tuyến được rải nhựa, chất lượng đường đã được đầu tư nâng cấp. Đây là tuyến đường huyết mạch, nối tỉnh Lâm Đồng với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nên rất quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lâm Đồng cũng như thành phố Bảo Lộc.

- Quốc lộ 55: Khởi đầu tại Tp. Bà Rịa, qua các huyện Long Điền, Đất Đỏ, Xuyên Mộc (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), Hàm Tân, thị xã La Gi, Tân Linh, Hàm Thuận

Bắc (tỉnh Bình Thuận), Bảo Lâm (tỉnh Lâm Đồng), và kết thúc tại thành phố Bảo Lộc. Đây là con đường trục Đông - Tây liên kết các tỉnh miền Đông Nam Bộ và Tây Nguyên với tổng chiều dài 230 km. Đoạn qua tỉnh Lâm Đồng dài 24 km, đoạn qua địa bàn Bảo Lộc dài 4,8 km, mặt đường rộng khoảng 9 m, chất lượng đường khá tốt.

Nhìn chung mạng lưới giao thông toàn thành phố khá phát triển, chất lượng đường tương đối tốt với tổng chiều dài đường giao thông toàn thành phố là 204,85 km gồm:

- Đường trục chính đô thị (đại lộ Lê Lợi): tổng chiều dài 1,5 km, chỉ giới đường rộng 60 m.

- Đường liên khu vực: tổng chiều dài 40,1 km, bề rộng đường từ 27- 40 m, mặt đường nhựa, chất lượng tốt.

- Đường khu vực: tổng chiều dài 111,17 km, bề rộng đường từ 10 – 30 m, mặt đường nhựa.

- Đường tránh phía Nam

- Đường B'Lao đi quốc lộ 55

- Đường tránh phía Tây đã được phê duyệt dự án, đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng [21].

b. Thủy lợi

Trên địa bàn thành phố Bảo Lộc có 10 hồ đập phục vụ đa mục tiêu; trong đó đáp ứng nhu cầu nước tưới cho 35% diện tích cây trồng, đồng thời tạo cảnh quan đô thị, góp phần điều tiết nhiệt độ trong mùa khô và chống ngập trong mùa mưa. Trong tương lai, vẫn phải dành quỹ đất đủ để tiếp tục đầu tư, nâng cấp và xây dựng mới các hồ đập theo quy hoạch nhằm tạo cảnh quan tươi đẹp và điều tiết nước cho thành phố [21].

c. Cơ sở y tế

Mạng lưới y tế trên địa bàn Bảo Lộc được xây dựng và phát triển từ cấp thành phố đến phường/xã. Hiện nay, trên địa bàn thành phố có 2 bệnh viện tuyến tỉnh (bệnh viện II Lâm Đồng và bệnh viện y học cổ truyền) với 550 giường bệnh; 03 phòng khám đa khoa khu vực; 11/11 phường xã có trạm y tế đạt chuẩn quốc gia; 154 phòng khám tư nhân.

Đội ngũ cán bộ y tế được củng cố với 173 cán bộ có trình độ là bác sỹ và trên đại học; 55 y sỹ; 197 y tá, điều dưỡng; 48 nữ hộ sinh. Ngoài ra, ngành dược có 43 cán bộ, trong đó có trình độ đại học trở lên là 23 người; cao đẳng, trung cấp 19 người và 01 người là dược tá. Trang thiết bị y tế ngày càng được tăng cường, đã góp phần nâng cao hiệu quả khám và chữa trị các phòng khám khu vực và các trạm y tế tuyến cơ sở, triển khai thực hiện tốt các chương trình Y tế Quốc gia. Tỷ lệ trẻ em được tiêm chủng mở rộng hàng năm đạt 96,4%. Bình quân có 10,82 bác sỹ /vạn dân, 34,41 giường bệnh/vạn dân, 90,91% trạm y tế có bác sỹ.

Ngành y tế Bảo Lộc phát triển tốt hơn trung bình toàn tỉnh, nhưng vẫn thiếu các trung tâm y tế kỹ thuật cao. Do vậy, vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao trong việc khám và chữa bệnh của nhân dân trong thành phố và các huyện lân cận [21].

3.1.3. Hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất thành phố Bảo Lộc

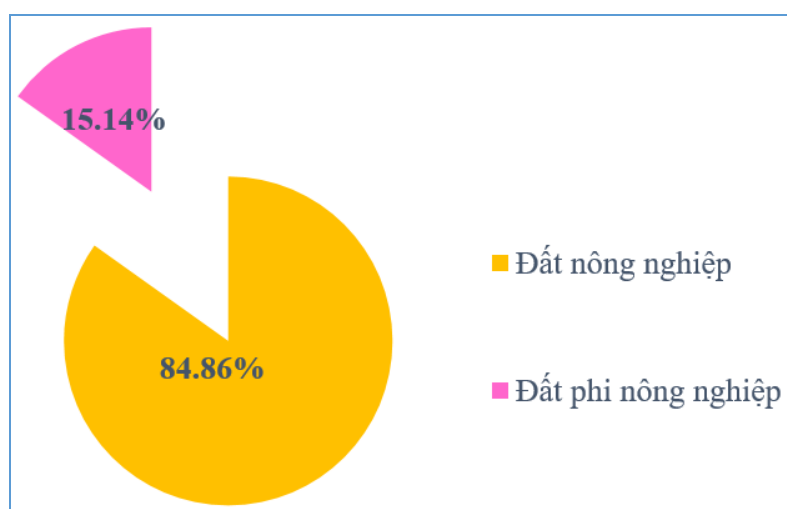
Theo số liệu thống kê đất đai năm 2023, thành phố Bảo Lộc có diện tích là 23.395,51 ha. Trong tổng diện tích tự nhiên của thành phố, có 19.852,50 ha đất được sử dụng vào mục đích nông nghiệp chiếm 84,86% diện tích tự nhiên; 3.543,01 ha đất được sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp chiếm 15,14%. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố được thể hiện qua bảng 3.1 và hình 3.3.

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc năm 2023

STT	Hiện trạng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	23.395,51	100,00
1	Đất nông nghiệp	19.852,50	84,86
1.1	Đất trồng cây hàng năm khác	127,91	0,55
1.2	Đất trồng cây lâu năm	17.811,64	76,13
1.3	Đất rừng sản xuất	831,23	3,55
1.4	Đất rừng phòng hộ	835,94	3,57
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	245,77	1,05
2	Đất phi nông nghiệp	3.543,01	15,14
2.1	Đất ở	989,01	4,23
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	462,68	1,98
2.1.2	Đất ở tại đô thị	526,33	2,25
2.2	Đất chuyên dùng	1855,87	7,93
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	15,41	0,07
2.2.2	Đất quốc phòng	38,63	0,17
2.2.3	Đất an ninh	6,55	0,54
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	176,69	0,76
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	515,04	2,2
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	1103,56	4,72

STT	Hiện trạng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	69,53	0,3
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	15,48	0,07
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	61,82	0,26
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	350,74	1,5
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	200,55	0,86

Nguồn: Phòng TN&MT Thành phố Bảo Lộc, năm 2023



Hình 3.3. Cơ cấu đất đai của thành phố Bảo Lộc năm 2023

Qua số liệu của bảng 3.1 và hình 3.3 cho thấy hiện trạng sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc được thể hiện như sau:

a. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp

Năm 2023, thành phố Đà Lạt có 19.852,50 ha đất nông nghiệp, chiếm 84,86% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

Trên địa bàn thành phố Bảo Lộc không có đất trồng lúa. Đất nông nghiệp tập trung nhiều ở 05 xã và các phường Lộc Tiến, Lộc Phát, Lộc Sơn. Trong đất nông nghiệp, đất sản xuất nông nghiệp: 17.939,55 ha, chiếm 76,68% diện tích đất nông nghiệp; đất lâm nghiệp: 1.667,17ha, chiếm 7,13%. Bình quân mỗi lao động nông nghiệp khoảng 0,4 ha đất sản xuất nông nghiệp, chỉ bằng 50% so với bình quân toàn tỉnh (0,8ha lao động).

+ Đất trồng cây hàng năm: Hiện trạng năm 2023, diện tích đất HNK là 127,91ha , tập trung chủ yếu ở Đại Lào (44ha), Đamb'ri (33,99ha), Lộc Châu (11,65ha), các phường còn lại chiếm diện tích nhỏ (38,48ha).

+ Đất trồng cây lâu năm: Hiện trạng năm 203 khoảng 17.811,64 ha, chiếm đến 89,76% diện tích đất nông nghiệp và 76,13% diện tích tự nhiên toàn Thành phố. Trong đó chủ yếu trồng cây công nghiệp lâu năm (Cà phê 13.112ha, chè 2.704ha, hồ tiêu 76,4ha và CAQ 1.248ha). Cây công nghiệp lâu năm chủ yếu tập trung ở các xã và 2 phường (Lộc Phát và Lộc Tiến).

+ Đất rừng phòng hộ: 835,93ha, chiếm 50,1% diện tích đất lâm nghiệp, trong đó chủ yếu là đất rừng tự nhiên phòng hộ: 683ha, chiếm 81,7% diện tích RPH; đất rừng trồng phòng hộ: 152,93ha, chiếm 18,3% diện tích RPH. RPH chủ yếu tập trung ở xã Đại Lào và Lộc Châu. Đối chiếu với đất rừng phòng hộ được phê duyệt theo Quyết định 503/QĐ-UBND ngày 08/3/2021, thì đất sản xuất nông nghiệp đang sản xuất trong lâm phần phòng hộ là 232,06ha, cần phải chuyển trả lại cho đất rừng phòng hộ.

+ Đất rừng sản xuất: 831,23ha, chiếm 49,9% diện tích đất lâm nghiệp, trong đó, đất rừng tự nhiên sản xuất chỉ chiếm 43,8% diện tích RSX, còn lại là đất rừng trồng sản xuất. Đất RSX tập trung ở các xã Đamb'ri, Lộc Châu, Đại Lào. Đối chiếu với đất rừng sản xuất được phê duyệt theo Quyết định 503/QĐ-UBND ngày 08/3/2021, thì đất sản xuất nông nghiệp đang sản xuất trong lâm phần sản xuất là 388,73ha, cần phải chuyển trả lại cho đất rừng sản xuất.

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 245,77 ha, chủ yếu là các ao hồ của người dân phục vụ nước tưới cho cây công nghiệp lâu năm và kết hợp nuôi cá. Phân bố rải khắp trên địa bàn 11 phường, xã. Ngoài diện tích nuôi trồng thủy sản trên, các hồ thủy lợi lớn trên địa bàn Thành phố kết hợp nuôi cá ở Bảo Lộc được thống kê vào các đất thủy lợi, mặt nước chuyên dùng.

b. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp:

Đất phi nông nghiệp toàn Thành phố năm 2023 là 3.543,01 ha, chiếm 15,14% diện tích tự nhiên cao gấp 2,5 lần so với tỷ lệ toàn Tỉnh. Đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao (trên 30%) ở các phường trung tâm như phường Lộc Sơn, Phường 1, Phường 2; các phường Lộc Tiến, Lộc Phát, B'Lao tỷ lệ đất phi nông nghiệp khoảng (15-25%); 03 xã: Lộc Nga, Lộc Châu, Đamb'ri có tỷ lệ trung bình (10-15%); 02 xã Lộc Thanh và Đại Lào chỉ có 6,5-8,5% diện tích đất là đất phi nông nghiệp.

- Đất quốc phòng: 38,63ha, chiếm khoảng 1,84% diện tích CQP toàn tỉnh và chiếm 1,11% diện tích đất phi nông nghiệp toàn thành phố; Đất CQP tập trung ở nhiều ở phường Lộc Phát 35,58ha là đất sân bay Lộc Phát do quốc phòng quản lý, ở xã Đại Lào 2,42ha và Phường 2 0,63ha.

- Đất an ninh: 6,55ha, chiếm 0,54% diện tích đất CAN toàn tỉnh và chiếm 0,19% diện tích đất phi nông nghiệp toàn thành phố Bảo Lộc.

- Đất trụ sở cơ quan có diện tích là 15,41ha chiếm 0,07% tổng diện tích tự nhiên trong đó toàn bộ là do các cơ quan đơn vị nhà nước sử dụng, đất công trình sự nghiệp

có diện tích 176,69 ha chiếm 0,76% diện tích tự nhiên. Đất trụ sở cơ quan không có sự thay đổi đối tượng sử dụng và loại đất. Đất quốc phòng do Ban chỉ huy Quân sự thành phố Bảo Lộc sử dụng là 38,63 ha chiếm 0,17% và không biến động.

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 515,41 ha chiếm 2,2% diện tích tự nhiên. Đây là diện tích các nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp tập trung nhiều nhất ở Lộc Châu 25,07ha, Lộc Nga 11,49ha, Đại Lào 8,55ha, còn lại phân bố ở các phường Lộc Sơn, Phường 1, Lộc Tiến, phường 2 và xã Đamb'ri.

- Đất có mục đích công cộng có diện tích 1103,56 ha chiếm 4,72% diện tích tự nhiên là diện tích các hội trường thôn, tổ dân phố, nhà sinh hoạt cộng đồng phân bố hầu hết cho các phường, xã và chiếm 0,17% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở Lộc Phát 24,3ha và Phường 1 23,86ha, Lộc Sơn 2,44ha và Lộc Tiến 0,7ha.

- Đất ở tại nông thôn: 462,68 ha, chiếm 12,09% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố trên địa bàn 05 xã ngoại thành.

- Đất ở tại đô thị: 526,33 ha, chiếm 14,22% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố trên địa bàn 06 phường nội thị.

- Đất cơ sở tôn giáo: Kết quả thống kê năm 2023 đất tôn giáo có diện tích 69,53 ha chiếm 0,3% diện tích tự nhiên. Đất tôn giáo biến động so với kỳ thống kê trước là không tăng không giảm.

- Đất tín ngưỡng: Diện tích đất tín ngưỡng theo kết quả thống kê năm 2023 là 15,48ha chiếm 0,07%.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Kết quả thống kê năm 2023 đất nghĩa trang nghĩa địa có diện tích 61,82ha chiếm 0,26% diện tích tự nhiên, không có biến động.

- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: Kết quả thống kê năm 2023 đất sông suối có diện tích 350,74ha, chiếm 1,5% diện tích tự nhiên. Đất sông suối được giao cho UBND cấp xã quản lý. Đất có mặt nước chuyên dùng có diện tích 200,55ha chiếm 0,86% diện tích tự nhiên không biến động so với kỳ thống kê năm 2020.

c. Hiện trạng sử dụng đất chưa sử dụng:

Diện tích đất chưa sử dụng của thành phố Bảo Lộc trong kỳ thống kê này là 0,0 ha toàn bộ diện tích đất chưa sử dụng đã được giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy định.

3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

3.1.4.1. Những thuận lợi

Bảo Lộc là đô thị loại III, là trung tâm phía Nam của tỉnh Lâm Đồng, giao lưu với vùng Đông Nam bộ (qua QL20) và Duyên hải trung bộ (qua QL55) nên Bảo Lộc rất thuận lợi cho phát triển công nghiệp và dịch vụ du lịch.

Tài nguyên đất đai Bảo Lộc có độ phì tương đối khá, rất thích hợp cho trồng cây công nghiệp lâu năm (chè, cà phê,...), dâu tằm. Tài nguyên khoáng sản trên địa bàn Bảo Lộc rất phong phú nhất là Bauxit, cao lanh, đá xây dựng, ...

Có nhiều cảnh quan ngoạn mục và độc đáo (thác ĐamB'ri, hồ Nam Phương...), kết hợp với các lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện đi lại dễ dàng, khí hậu và tài nguyên nhân văn đa dạng đã tạo nên ưu thế nổi trội về phát triển du lịch.

Môi trường trong lành, thành phố sạch đẹp là những lợi thế vô cùng to lớn để đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh cho người dân đô thị và thu hút khách du lịch đến tham quan, nghỉ dưỡng góp phần thúc đẩy kinh tế – xã hội Bảo Lộc phát triển.

Nền kinh tế của Bảo Lộc trong những năm gần đây tăng trưởng khá cao và ổn định. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, tăng tỷ trọng dịch vụ và công nghiệp, giảm tỷ trọng nông nghiệp, đã phát huy thế mạnh về thu hút đầu tư công nghiệp, dịch vụ và du lịch.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được chú trọng đầu tư: Giao thông, điện, y tế, giáo dục, thông tin liên lạc đã được đầu tư ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu về đời sống tinh thần của nhân dân.

3.1.4.2. Khó khăn và tồn tại

Đất dốc, cùng với lượng mưa và cường độ mưa lớn, nên đất dễ rửa trôi và xói mòn, tiềm ẩn nguy cơ thoái hoá nếu không được bảo vệ tốt và sử dụng hợp lý. Nhất là trong điều kiện biến đổi khí hậu, lượng mưa lớn và tập trung sẽ xảy ra với tần suất cao, nguy cơ rửa trôi, xói mòn và sạt lở đất ngày càng tăng, nhanh chóng bồi lắng các hồ thủy lợi/thủy điện, giảm khả năng tưới (gây ra hạn hán, thiếu nước cho sản xuất nông nghiệp,...), giảm năng suất phát điện (thiếu năng lượng, ảnh hưởng đến sản xuất công nghiệp, dịch vụ,...).

Trong khu vực trung tâm đô thị, một số khu vực thấp cục bộ, hiện trạng xây dựng với mật độ cao, tỷ lệ bê tông hoá cao nên khả năng thấm thấp, sẽ là nơi hứng chịu nước mưa ở các khu vực xung quanh đổ về nên dễ gây ra tình trạng ngập lụt đô thị.

Ý thức về bảo vệ môi trường trong nhân dân còn thấp nên việc xả thải gây ô nhiễm môi trường vẫn thường xảy ra. Bên cạnh đó, hệ thống thoát nước sinh hoạt chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đây là nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

Kinh tế phát triển chưa tương xứng với tiềm năng, lợi thế và chức năng trung tâm kinh tế khu vực phía Nam của tỉnh. Việc huy động nguồn lực đầu tư phát triển kinh tế – xã hội, thu hút các dự án lớn có sức lan tỏa, tạo động lực thúc đẩy phát triển chưa đáp ứng yêu cầu.

Sự liên kết mang tính bền vững giữa ngành nông nghiệp, thương mại – dịch vụ và công nghiệp chế biến nhằm nâng cao hiệu quả, giá trị sản xuất, kinh doanh chưa đạt yêu cầu.

Quy mô doanh nghiệp còn nhỏ nên năng lực, khả năng sản xuất, kinh doanh hạn chế, sức cạnh tranh thấp.

Hạ tầng giao thông đô thị, hạ tầng kinh tế kỹ thuật; hệ thống điện nước thu gom, xử lý nước rác thải chưa được quan tâm đầu tư đúng mức. Cơ sở vật chất, trang thiết bị các ngành y tế, giáo dục, thiết chế văn hóa – thể thao tuy được quan tâm đầu tư nhưng còn thiếu, việc huy động các nguồn lực xã hội hóa gặp nhiều khó khăn.

3.2. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN 2010 - 2020 CỦA THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

3.2.1. Tình hình sử dụng đất và biến động đất đai trong kỳ quy hoạch 2010-2020

Theo số liệu thống kê đất đai qua các kỳ tổng kiểm kê đất đai, diện tích tự nhiên của Thành phố có biến động từ 23.256,28ha năm 2010 lên 23.395,50ha năm 2020, tăng thêm 139,22ha (lệch 0,6%). Nguyên nhân là do sai số giữa các kỳ thống kê, kiểm kê; các kỳ kiểm kê sau được ứng dụng công nghệ GIS và bản đồ được đo đạc chi tiết hơn nên cho số liệu diện tích chính xác hơn các kỳ kiểm kê trước.

Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, thành phố Bảo Lộc

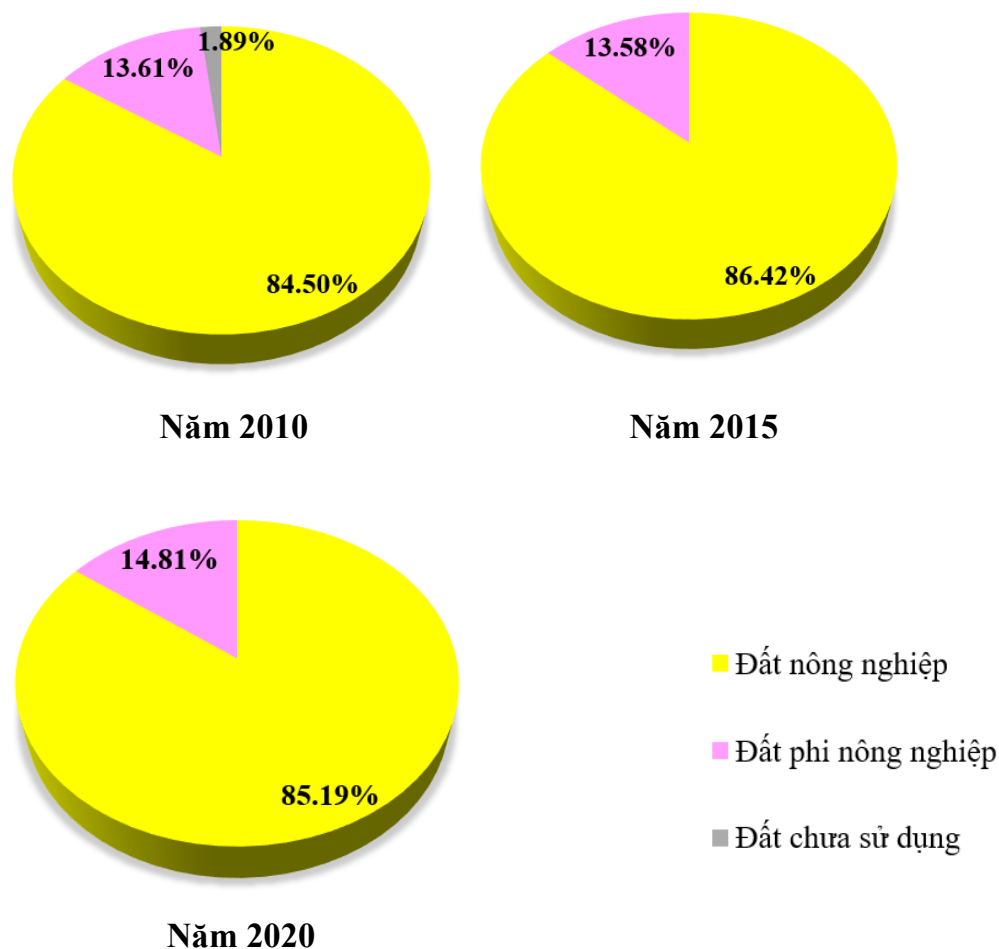
Đơn vị tính: ha

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích 2010	Diện tích 2015	Diện tích 2020	Tăng, giảm (-) 2020-2010	Giai đoạn	
							2015-2010	2020-2015
*	Tổng diện tích tự nhiên		23.256,28	23.315,23	23.395,50	139,22	58,95	80,27
1	Đất nông nghiệp	NNP	19.651,50	20.149,99	19.931,73	280,23	498,49	-218,26
1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	427,99	106,46	128,12	-299,87	-321,53	21,66
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	16.986,10	18.462,40	17.890,28	904,18	1.476,30	-572,12
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.114,00	770,78	835,93	-278,07	-343,22	65,15
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	995,98	734,64	831,28	-164,70	-261,34	96,64
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	127,53	73,11	246,12	118,59	-54,42	173,01
1.8	Đất nông nghiệp	NKH		2,6			2,6	-2,6

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích 2010	Diện tích 2015	Diện tích 2020	Tăng, giảm (-) 2020-2010	Giai đoạn	
							2015-2010	2020-2015
	khác							
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	3.165,02	3.165,23	3.463,77	298,75	0,21	298,54
	Trong đó:							
2.1	Đất quốc phòng	CQP	36,38	36,54	38,63	2,25	0,16	2,09
2.2	Đất an ninh	CAN	4,28	2,87	6,55	2,27	-1,41	3,68
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	208,64	178,57	188,76	-19,88	-30,07	10,19
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN						
2.5	Đất SXKD và TMDV	SKC; TMD	183,66	101,58	133,98	-49,68	-82,07	32,39
2.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	18,95	45,28	44,46	25,51	26,33	-0,82
2.7	Đất SX VLXD, làm đồ gốm	SKX	38,6	131,07	148,21	109,61	92,47	17,14
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.103,95	1.156,78	1.333,55	229,60	52,83	176,77
	Trong đó:							
-	Đất giao thông	DGT	862,95	763,24	880,71	17,76	-99,71	117,47
-	Đất thủy lợi	DTL	18,65	28,11	34,68	16,03	9,46	6,57
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	6,21	11,58	12,77	6,56	5,37	1,19
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	6	15,7	13,28	7,28	9,70	-2,42
-	Đất XD cơ sở giáo dục và ĐT	DGD	83,68	157,66	142,69	59,01	73,98	-14,97
-	Đất XD cơ sở thể dục thể thao	DTT	8,08	5,58	5,58	-2,50	-2,50	0,00
-	Đất công trình năng lượng	DNL	0,39	19,47	72,52	72,13	19,08	53,05
-	Đất công trình bưu chính, VT	DBV	0,68	1,59	1,60	0,92	0,91	0,01

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích 2010	Diện tích 2015	Diện tích 2020	Tăng, giảm (-) 2020- 2010	Giai đoạn	
							2015- 2010	2020- 2015
-	Đất XD kho dự trữ quốc gia	DKG			0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,68		0,00	-1,68	-1,68	0,00
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	16,65	6,26	31,20	14,55	-10,39	24,94
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	42,04	71,7	69,53	27,49	29,66	-2,17
-	Đất làm NTND, nhà tang lễ	NTD	50,59	65,99	61,80	11,21	15,40	-4,19
-	Đất XD cơ sở khoa học CN	DKH			0,00	0,00	0,00	0,00
-	Đất XD cơ sở dịch vụ xã hội	DXH		0,28	0,36	0,36	0,28	0,08
-	Đất chợ	DCH	6,35	9,63	6,83	0,48	3,28	-2,80
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	1,68	4,56	18,94	17,26	2,88	14,38
2.10	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH		4,58	5,81	5,81	4,58	1,23
2.11	Đất khu vui chơi, giải trí CC	DKV		45,56	51,29	51,29	45,56	5,73
2.12	Đất ở tại nông thôn	ONT	373,15	380,67	417,69	44,54	7,52	37,02
2.13	Đất ở tại đô thị	ODT	421,8	446,13	491,70	69,90	24,33	45,57
2.14	Đất xây dựng TSCQ & TCSN	TSC	18,42	19	17,41	-1,01	0,58	-1,58
2.15	Đất tín ngưỡng	TIN	2	1,31	15,48	13,48	-0,69	14,17
2.16	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	487,82	377,34	350,75	-137,07	-110,48	-26,59
2.17	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	267,36	233,39	200,55	-66,81	-33,97	-32,84
2.18	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	Đất chưa sử dụng	CSD	439,76	0,00	0,00	-439,76	-439,76	

Nguồn: Phòng TN&MT thành phố Bảo Lộc, Số liệu thống kê đất đai qua các năm



Hình 3.4. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất các năm 2010, 2015 và 2020 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

a. Biến động sử dụng đất nông nghiệp

Trong 10 năm (2010-2020), diện tích đất nông nghiệp tăng 498,49ha trong 05 năm đầu (2010-2015) nhờ khai thác từ đất chưa sử dụng chuyển sang, nhưng giảm 218,26ha trong 05 năm cuối (2015-2020) do phải chuyển sang đất phi nông nghiệp để phục vụ xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế – xã hội của Thành phố. Cân đối trong 10 năm, đất nông nghiệp tăng 280,23ha. Trong đó:

- Đất trồng cây hàng năm (HNK): Giảm từ 427,99ha năm 2010 xuống còn 128,12ha năm 2020, giảm 299,87ha, do chuyển sang đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản.

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): Tăng từ 16.986,10ha năm 2010 lên 18.462,4ha năm 2015 và giảm còn 17.890,28ha năm 2020. Cân đối 10 năm tăng 904,18ha. Trong đó, chủ yếu là được khai thác từ đất chưa sử dụng và lấn chiếm đất rừng trong thời kỳ 2010-2015. Ngược lại, trong thời kỳ 2015-2020 đất cây lâu năm giảm là do chuyển sang đất phi nông nghiệp.

- Đất lâm nghiệp: Năm 2013, UBND tỉnh Lâm Đồng đã phê duyệt điều chỉnh 3 loại rừng tại thành phố Bảo Lộc đến năm 2020 (QĐ số 2690/QĐ-UBND ngày 26/12/2013) theo đó diện tích 3 loại rừng trên địa bàn thành phố 2.334ha thuộc địa bàn 3 xã Lộc Châu, Đại Lào, Đam B'ri, trong đó rừng phòng hộ 1.096ha chiếm 46,96% diện tích, rừng sản xuất 1.238ha chiếm 53,04% diện tích. Đến tháng 3/2021, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 08/3/2021 phê duyệt quy hoạch 03 loại rừng, theo đó đất lâm nghiệp ở Bảo Lộc là 2.288ha (rừng phòng hộ 1.068ha và rừng sản xuất 1.220ha). Tuy nhiên, diện tích đất rừng luôn giảm từ 2.109,98ha năm 2010 xuống còn 1.667,21ha năm 2020, giảm 442,77ha, trong đó, đất rừng phòng hộ giảm 278,07ha và rừng sản xuất giảm 164,70ha. Nguyên nhân là một phần diện tích đất rừng đã bị lấn chiếm trái phép để sản xuất nông nghiệp.

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Thời kỳ 2010-2020, diện tích đất nuôi trồng thủy sản tăng từ 127,53ha lên 246,12ha, tăng 118,59ha. Nguyên nhân là do người dân chuyển đổi từ các vùng đất thấp trũng sản xuất nông nghiệp không hiệu quả sang đào ao nuôi cá và kết hợp trữ nước để tưới cho cây trồng trong mùa khô.

b. Biến động sử dụng đất phi nông nghiệp

Trong 10 năm (2010-2020), diện tích đất phi nông nghiệp tăng khoảng 298,75ha, trong đó chủ yếu là tăng mạnh trong kỳ 2015-2020 khi Thành phố đẩy mạnh phát triển thương mại – dịch vụ và mở rộng không gian đô thị để hướng đến đáp ứng tiêu chí đô thị loại II. Cụ thể biến động các loại đất phi nông nghiệp như sau:

- Đất quốc phòng (CQP): Năm 2020, diện tích 38,63ha, tăng 2,25ha so với 2010 (36,38ha) do bổ sung đất quốc phòng ở Đại Lào.

- Đất an ninh (CAN): Năm 2020, diện tích đất CAN 6,55ha, tăng 2,27ha so với năm 2010 (4,28ha) do xây dựng mới các công trình an ninh ở các phường trong thời kỳ 2010-2020.

- Đất khu công nghiệp (SKK): Diện tích năm 2020 là 188,76ha; giảm 19,88ha so với năm 2010 là do tách riêng khu tái định cư ra khỏi đất Khu công nghiệp Lộc Sơn và thống kê vào đất ở đô thị.

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh và thương mại dịch vụ: Giảm 49,68ha trong thời kỳ 2010-2020 do chuyển đổi sang đất ở đô thị.

- Đất hoạt động khoáng sản (SKS): Năm 2020, diện tích đất SKS là 44,46ha, tăng 25,51ha so với hiện trạng năm 2010, do mở rộng các diện tích khai thác Bauxite ở Lộc Phát và sét Cao lanh ở Lộc Tiến.

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (SKX): Trong 10 năm, diện tích SKX tăng 109,61ha, từ 38,6ha năm 2010 lên 148,21ha năm 2020, chủ yếu do mở rộng

các khu khai thác vật liệu xây dựng ở 3 xã: Lộc Châu (76,84ha), Đại Lào (61,67ha) và Đamb'ri 10,2ha..

- Đất phát triển hạ tầng: tăng 229,60ha so với năm 2010, trong đó tăng nhiều nhất là đất công trình năng lượng (tăng 72,13ha), kể đến là đất giáo dục - đào tạo (tăng 59,02ha), đất cơ sở tôn giáo (tăng 27,49ha), đất giao thông (tăng 17,76ha), đất thủy lợi (tăng 16,03ha), đất bãi thải xử lý chất thải (tăng 14,56ha)...

- Đất danh lam thắng cảnh (DDL): Trên địa bàn thành phố có danh lam thắng cảnh thác Đamb'ri được cấp thẩm quyền công nhận với diện tích 18,94ha, tăng 17,26ha so với năm 2010 (1,68ha).

- Đất sinh hoạt cộng đồng: Tăng 5,79ha so với năm 2020, do xây dựng mới các nhà sinh hoạt cộng đồng thôn, khu phố, tổ dân phố ở các xã, phường trên địa bàn.

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV): Đây là diện tích các khu công viên giải trí công cộng trên địa bàn thành phố, năm 2020 đất DKV có diện tích 51,29ha, tăng tuyệt đối so với năm 2010.

- Đất ở tại nông thôn (ONT): Năm 2020, diện tích ONT 417,69ha, tăng 44,54ha so với năm 2010. Diện tích đất ở nông thôn tăng thêm tại 5 xã ngoại thành, bình quân tăng 4,6ha/năm.

- Đất ở tại đô thị (ODT): Năm 2020, diện tích đất ODT là 491,70ha, tăng 69,90ha so với năm 2010, là diện tích đất ở đô thị tăng thêm tại 6 phường nội thị, tăng bình quân 7,1ha/năm.

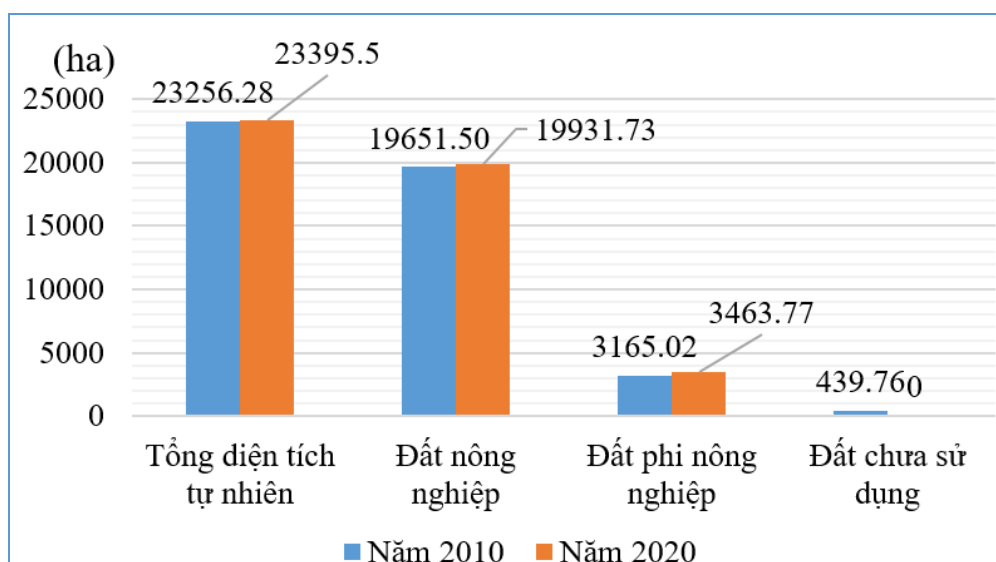
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan và tổ chức sự nghiệp (TSC): Năm 2020, diện tích TSC 17,41ha, giảm 1,01ha so với năm 2010, do thống kê lại diện tích trụ sở, cơ quan các cấp.

- Đất tín ngưỡng (TIN): Năm 2020, diện tích TIN 15,48ha, tăng 13,48ha so với năm 2010, do rà soát thống kê bổ sung các cơ sở tín ngưỡng trên địa bàn Thành phố.

- Đất sông ngòi kênh, rạch, suối (SON), đất có mặt nước chuyên dùng (MNC) đều giảm so với năm 2010, do thống kê lại chính xác các sông suối và các hồ chuyên dùng hiện có trên địa bàn theo ranh bản đồ giải thửa.

c. Biến động sử dụng đất chưa sử dụng

Toàn bộ 439,76ha đất chưa sử dụng năm 2010 đã đưa vào sử dụng cho mục đích trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và đất thủy lợi. Đến năm 2015, không còn đất chưa sử dụng trên địa bàn thành phố.



Hình 3.5. Biểu đồ biến động các loại đất chính trên địa bàn thành phố Bảo Lộc trong giai đoạn quy hoạch 2010 – 2020

Qua hình 3.5, cho thấy biến động đất đai trên địa bàn thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2010-2020 không thay đổi nhiều, tuy nhiên vẫn theo xu hướng các nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp tăng lên, trong đó thành công lớn nhất của thành phố là đã khai thác triệt để đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng một cách hiệu quả, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thành phố về mọi mặt.

3.2.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015 tại thành phố Bảo Lộc

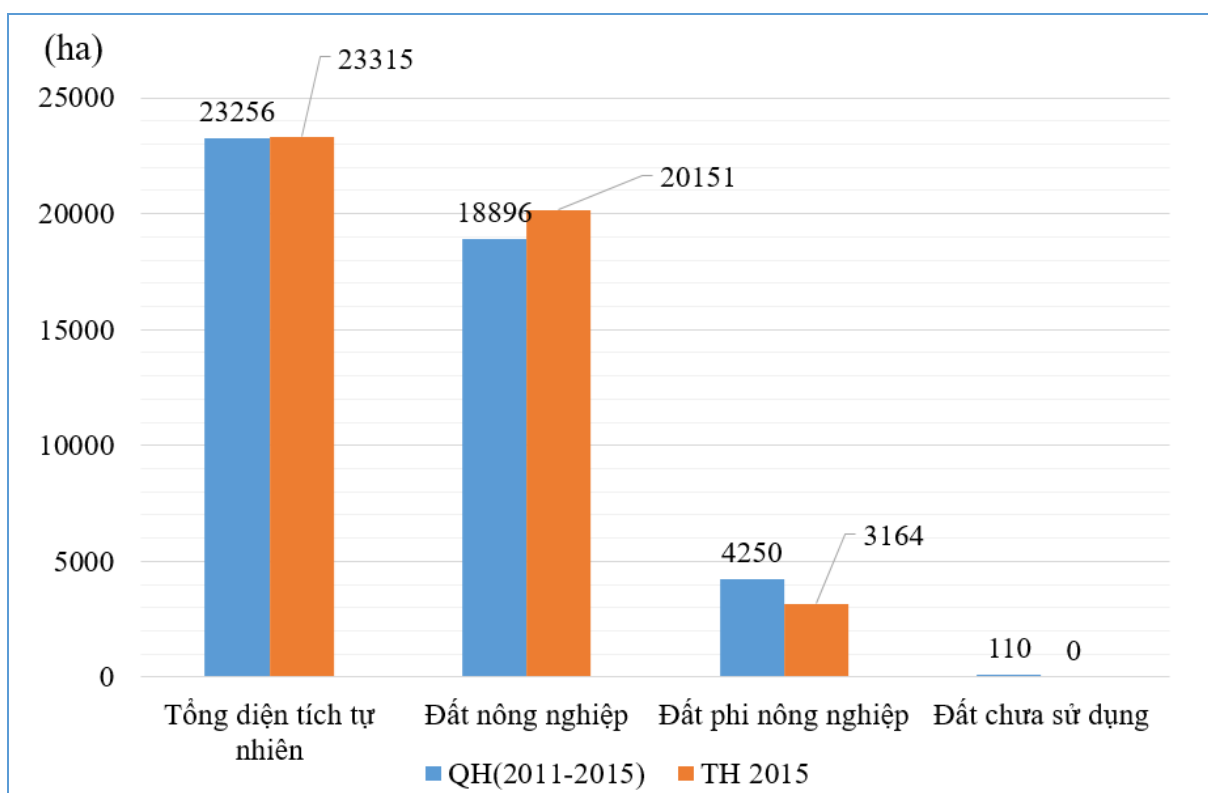
Quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đến năm 2015 thể hiện ở bảng 3.3.

Bảng 3.3. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 của thành phố Bảo Lộc

STT	Chỉ tiêu	Mã	Quy hoạch Năm 2015	Kết quả thực hiện năm 2015		
				Diện tích thực hiện năm 2015 (ha)	So sánh: Tăng (+), giảm (-)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		23.256	23.315	59	100,25
1	Đất nông nghiệp	NNP	18.896	20.151	1.255	106,64
	Trong đó:					
1.1	Đất trồng cây lâu năm	CLN	16.191	18.462	2.271	114,03
1.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.041	771	-270	74,04
1.3	Đất rừng sản xuất	RSX	1.115	735	-380	65,89
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	128	74	-54	58,06
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	4.250	3.164	-1.086	74,45
	Trong đó:					
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, CTSN	CTS	29	24	-5	82,19
2.2	Đất quốc phòng	CQP	49	37	-12	74,57
2.3	Đất an ninh	CAN	7	3	-4	40,98
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK	246	179	-67	72,59
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	227	102	-125	44,75
2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	46	131	85	284,93
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	160	45	-115	28,30
2.8	Đất di tích danh thắng	DDT	2	5	3	227,96
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	124	6	-118	5,05
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	56	73	17	131,41
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	111	66	-45	59,45
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	226	233	7	103,27

2.13	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.599	1.013	-586	63,34
	Trong đó					
-	Đất cơ sở văn hoá	DVH	108	57	-51	52,91
-	Đất cơ sở y tế	DYT	17	16	-1	92,33
-	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD	200	158	-42	78,83
-	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT	41	6	-35	13,60
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	497	446	-51	89,76
3	Đất chưa sử dụng	CSD	110	0,00	-110	0,00
**	Chỉ tiêu trung gian					
1	Đất đô thị	DTD	6.736	6.647	-89	98,68
2	Đất khu du lịch	DDL	606	109	-497	17,99
3	Đất khu dân cư nông thôn	DNT	1.215	1.035	-180	85,15

Nguồn: UBND thành phố Bảo Lộc, 2015



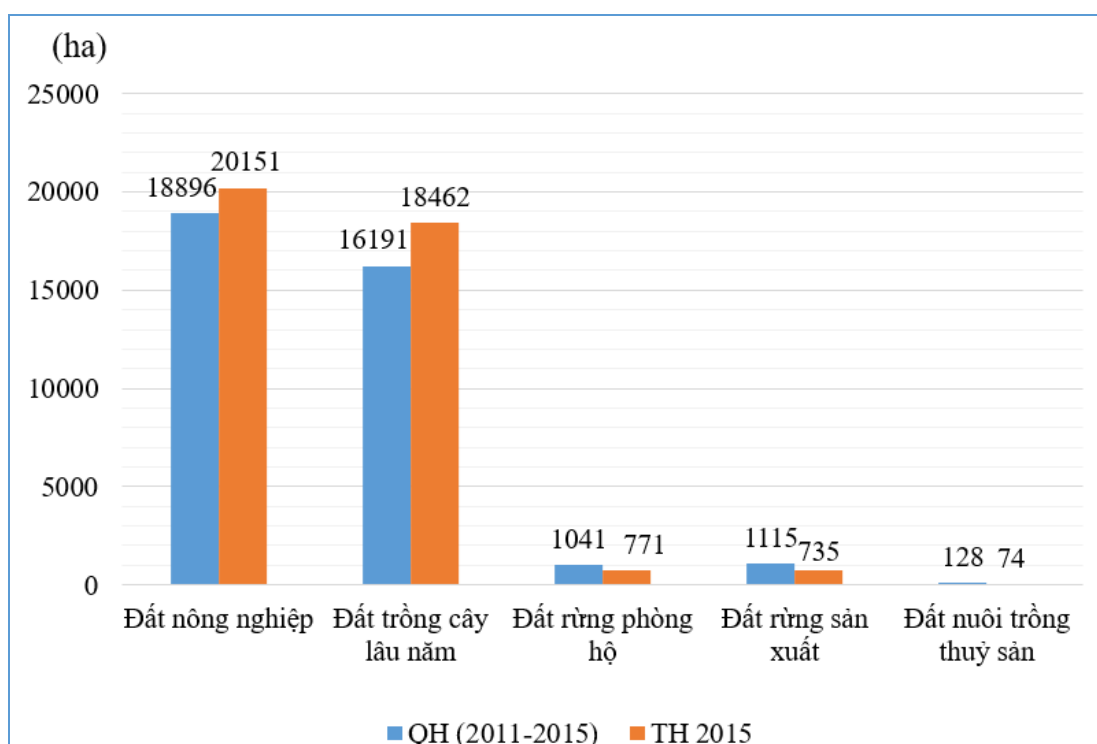
Hình 3.6. Biểu đồ kết quả thực hiện các chỉ tiêu QHSD đất đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Qua bảng 3.3 và hình 3.6 cho thấy, theo kết quả được phê duyệt, tổng diện tích đất tự nhiên đến năm 2015 còn 23.256 ha, thực hiện là 23.315ha, cao hơn so với kế

hoạch là 59 ha, đạt 100,25 %. Trong đó, nhóm đất nông nghiệp đạt hơn so với kế hoạch là 106,64%, nhóm đất phi nông nghiệp thì không đạt so với kế hoạch đặt ra là 74,45%; còn đất chưa sử dụng theo kế hoạch thực hiện đến năm 2015 còn 110 ha, đất chưa sử dụng đến năm 2015 đã đưa hoàn toàn vào các mục đích sử dụng nên diện tích này là 0 ha. Cụ thể kết quả tình hình thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch giai đoạn 2010-2015 được phân tích như sau:

a. Kết quả thực hiện QHSDD nông nghiệp

Về định hướng: Cơ bản sản xuất nông nghiệp đúng theo phân vùng của quy hoạch đã định hướng: đã hình thành các vùng chuyên canh (chè, cà phê). Hệ thống canh tác trên đất dốc dần dần chuyển sang canh tác bền vững theo phương thức nông lâm kết hợp. Theo kết quả được phê duyệt, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2015 còn 18.896ha, thực hiện là 20.151ha, cao hơn so với kế hoạch là 1.255ha, đạt 106,64%. Kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc thể hiện qua hình 3.7.



Hình 3.7. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Qua hình 3.7 cho thấy quy hoạch được phê duyệt, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2015 đã thực hiện đạt cao hơn cho mục tiêu đặt ra là 106,64%; chủ yếu là do đất trồng cây lâu đạt cao nhất so với quy hoạch với 114,03%, trong khi các loại đất nông nghiệp còn lại đều thấp hơn với quy hoạch đưa ra, cụ thể đất rừng phòng hộ chỉ đạt 74,04%; đất rừng sản xuất đạt 65,89% và đất nuôi trồng thủy sản đạt thấp nhất với 58,06%.

Cụ thể tình hình thực hiện kế hoạch đến năm 2015 các chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp như sau:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): Theo kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015, đất trồng cây lâu năm giảm 795ha (từ 16.986ha năm 2010 xuống còn 16.191ha năm 2015) để triển khai các công trình phi nông nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế xã hội của thành phố,... Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2015 đất cây lâu năm lại tăng đến 2.276ha, trong đó tăng chủ yếu là đất trồng cà phê. Nguyên nhân là do tiến độ các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng triển khai chậm hơn so với kế hoạch nên tiến trình chuyển đất cây lâu năm sang phi nông nghiệp chậm hơn so với kế hoạch. Mặt khác, do trong giai đoạn này những khu vực đất cây lâu năm lấn chiếm trong đất lâm phần vẫn chưa được thu hồi để trồng lại cây rừng; bên cạnh đó, do kiểm kê đất đai năm 2015 đã thống kê cả phần đất cây cà phê trồng trên đất lâm nghiệp (về mặt pháp lý diện tích này là đất lâm nghiệp) vào đất cây lâu năm nên làm cho chỉ tiêu đất cây lâu năm tăng cao so với kế hoạch được duyệt.

- Đất lâm nghiệp: Kế hoạch sử dụng đất đến kỳ đầu (2011-2015) tăng khoảng 46ha đất lâm nghiệp nhưng kết quả thực hiện giảm 651ha (69,82%KH) do việc chuyển đất sản xuất nông nghiệp trong lâm phần về đất 3 loại rừng còn gặp nhiều khó khăn, trong khi đó diện tích chuyển ra ngoài lâm phần theo quy hoạch 3 loại rừng đã được phê duyệt (quyết định số 2960/QĐ-UBND tỉnh Lâm Đồng ngày 26/12/2013) thì được thực hiện khá tốt, do đó dẫn đến kết quả thực hiện đất lâm nghiệp thấp so với kế hoạch.

+ Đất rừng phòng hộ (RPH): Giai đoạn 2011-2015, kế hoạch giảm 73ha (điều chỉnh rừng phòng hộ sang rừng sản xuất) nhưng thực hiện giảm 270ha do việc chuyển đất RPH sang đất RSX và đất sản xuất nông nghiệp theo điều chỉnh 3 loại rừng đã được thực hiện khá tốt, tuy nhiên diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong lâm phần (RPH) chuyển trả về đất lâm nghiệp diễn ra khá chậm.

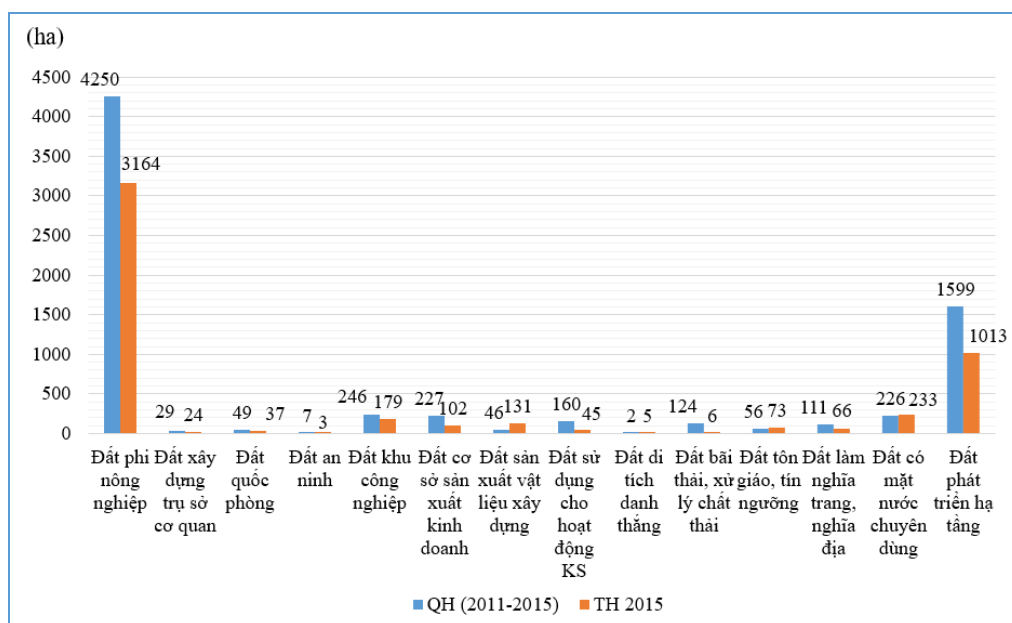
+ Đất rừng sản xuất (RSX): Giai đoạn 2011-2015 đất RSX dự kiến tăng khoảng 119ha từ 996ha năm 2010 lên 1.115ha năm 2015, tuy nhiên thực hiện năm 2015 đất RSX 735ha giảm 261ha so với năm 2010. Nguyên nhân do kiểm kê đất đai năm 2015 thực hiện theo kết quả điều chỉnh 3 loại rừng của thành phố theo đó chuyển một phần diện tích RSX sang đất sản xuất nông nghiệp và đất RPH, tuy nhiên diện tích đất sản xuất nông nghiệp nằm trong lâm phần chuyển trả về đất RSX diễn ra khá chậm.

Kế hoạch chuyển đổi 3 loại rừng và chuyển đất ra ngoài lâm nghiệp (theo phân định nông lâm) được thực hiện khá tốt. Để sử dụng quỹ đất chuyển ra ngoài lâm nghiệp một cách hiệu quả, cần thiết phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết quỹ đất này. Tuy nhiên kế hoạch chuyển đất nông nghiệp trong lâm phần sang trồng rừng vẫn còn gặp nhiều khó khăn.

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Diện tích đất NTS trên địa bàn Bảo Lộc không lớn, đến năm 2015: 74ha, giảm 54 ha so với năm 2010.

b. Kết quả thực hiện QHSDD phi nông nghiệp

Qua hình 3.8 cho thấy, kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2011-2015 theo phê duyệt là 4.250 ha đến năm 2015 đất phi nông nghiệp thực hiện được 3.164ha, đạt thấp so với kế hoạch là 74,34%. Trong 13 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp, chỉ có 4/13 (chiếm 30,77%) chỉ tiêu đạt cao hơn so với quy hoạch là đất sản xuất vật liệu xây dựng, đất di tích danh thắng, đất tôn giáo, tín ngưỡng và đất có mặt nước chuyên dùng. Còn lại 9/13 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp còn lại là không đạt so với kế hoạch đề ra chiếm 69,23%.



Hình 3.8. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất phi nông nghiệp đến năm 2015 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Cụ thể tình hình thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong nhóm đất nông nghiệp như sau:

- Đất trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp (CTS): Chỉ tiêu kế hoạch được duyệt đến năm 2015 là 29ha, kết quả thực hiện đạt 24ha, đạt 82,58% kế hoạch, do còn nặng về định hướng mà chưa tính đến khả năng thực hiện (đặc biệt là năng lực tài chính); thêm vào đó dự kiến trung tâm hành chính cấp tỉnh tại Bảo Lộc nhưng vẫn chưa triển khai được trong giai đoạn 2011-2015.

- Đất quốc phòng (CQP): Theo quyết định 639/QĐ-UBND tỉnh Lâm Đồng, đến năm 2015 đất CQP là 49ha, thực hiện 37ha, đạt 74,58% kế hoạch thấp hơn kế hoạch được duyệt 12ha, do quy hoạch trường bắn ở xã Lộc Châu nhưng chưa triển khai thực hiện nên phải chuyển tiếp sang thời kỳ 2016-2020.

- Đất an ninh (CAN): Đất an ninh được duyệt theo Quyết định 639/QĐ-UBND tỉnh Lâm Đồng, đến năm 2015 đất CAN 7ha, kết quả thực hiện 3ha, đạt 41,05% kế

hoạch được duyệt. Nguyên nhân do chưa triển khai trụ sở công an của 5 xã, trụ sở Công an thành phố Bảo Lộc 2,14ha được thực hiện trong năm 2016, do đó chỉ tiêu thực hiện kế hoạch đất An ninh thấp hơn so với kế hoạch.

- Đất khu công nghiệp (SKK): Theo quy hoạch sử dụng đất, đến năm 2015 diện tích đất công nghiệp khoảng 246ha nhưng thực hiện 179ha (chủ yếu đất của khu công nghiệp Lộc Sơn). Giai đoạn 2011-2015, dự kiến mở rộng khu công nghiệp Lộc Sơn và xây dựng cụm công nghiệp Lộc Tiến, Lộc Phát nhưng đến cuối năm 2015 chỉ lấp đầy khu công nghiệp Lộc Sơn.

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC): Diện tích đất sản xuất kinh doanh dự kiến tăng 43ha trong kỳ kế hoạch, tuy nhiên thực hiện giảm 125ha so với kế hoạch do trong kiểm kê đất đai 2015 cập nhập các dự án chuyển mục đích đất SKC sang đất ở và một số công trình thương mại dịch vụ, du lịch chưa thể thực hiện như: Đất thương mại dịch vụ đường Lý Thái Tổ xã Đạm B'ri, trung tâm thương mại ngã 5 xã Đạm B'ri, thác 7 tầng (Đại Lào), suối Đá Bàn (B'lao), Quần thể du lịch hồ Nam Phương 1 và 2 cũng chưa xây dựng hoàn chỉnh,...

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng và gốm sứ (SKX): Kế hoạch được duyệt đến năm 2015, đất SKX 46ha, thực hiện 131ha, vượt 85ha so với kế hoạch, do cập nhập đất khai thác cát, đá đã được cấp phép tại 2 xã Lộc Châu và Đại Lào.

- Đất cho hoạt động khoáng sản (SKS): Thực hiện thấp hơn dự kiến rất nhiều do nhà máy hydroxite hiện nay tập trung khai thác boxite trên địa bàn huyện Bảo Lâm, do đó diện tích đất khoáng sản trong kỳ kế hoạch trên địa bàn Bảo Lộc (Lộc Phát) chưa triển khai thực hiện, đến nay trên địa bàn Bảo Lộc chỉ có 45ha đất SKS (kế hoạch diện tích khai thác khoáng sản đến năm 2015 là 160ha).

- Đất Di tích Danh thắng (DDT): Theo quy định của Bộ TNMT, DDT là đất có các di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; trên địa bàn Tp. Bảo Lộc hiện nay diện tích đất DDT có khoảng 4,6ha (thuộc thác Đamb'ri), phần diện tích còn lại của khu du lịch thác Đamb'ri được thống kê vào đất sản xuất kinh doanh (SKC) và đất rừng sản xuất.

- Đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại (DRA): Được thành phố chú trọng đầu tư trong kỳ kế hoạch 2011-2015, dự kiến xây dựng bãi rác Lộc Châu (23ha) và mỗi phường xã bố trí một khu vực trung chuyển rác nhưng đến nay (2016) mới triển khai bãi rác thành phố ở Lộc Châu, ngoài ra các dự án còn lại chưa thực hiện, do khó khăn về tài chính cũng như thu hồi đất theo quy hoạch. Ngoài ra nằm trong dự án phát triển boxite, trên địa bàn Tp. Bảo Lộc (phường Lộc Phát) có quy hoạch hồ lắng bùn (bazan) với diện tích 82ha, nhưng hiện nay dự án này vẫn chưa triển khai.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng (TTN): Đất TTN thông thường đưa vào kế hoạch sử dụng đất theo kế hoạch SDD của các tổ chức tôn giáo đã được UBND tỉnh chấp thuận vị trí, năm 2015 đất TTN 73ha, cao hơn kế hoạch 17ha (kế hoạch 2015 là 56ha).

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa (NTD): Diện tích đất NTD trong kỳ kế hoạch (2011-2015) là 111ha, thực hiện 66ha, đạt 59,46%, thấp hơn 45ha so với kế hoạch, do chưa triển khai 2 nghĩa địa thành phố tại 2 xã Lộc Thanh và Đại Lào.

- Đất có mặt nước chuyên dùng (MNC): Diện tích MNC tăng 7ha so với kế hoạch được duyệt do thống kê lại diện tích các hồ cảnh quan, hồ thủy lợi trên địa bàn thành phố.

- Đất phát triển hạ tầng (DHT): Diện tích DHT được duyệt 1.599ha, thực hiện 1.012ha, đạt 63,30% kế hoạch, nguyên nhân do tiến độ triển khai các dự án chậm so với kế hoạch sử dụng đất (đường cao tốc Dầu Giây - Đà Lạt, các đường vành đai của Tp. Bảo Lộc, thủy điện Đại Bình, trường Đại học Nguyễn Tất Thành...), trong đó:

+ Đất cơ sở văn hoá (DVH): Diện tích thực hiện đạt 53,07% chỉ tiêu kế hoạch, do chưa triển khai thực hiện các khu công viên cây xanh trong quy hoạch chung (đất cây xanh hồ Nam Phương, suối Hà Giang, khu 14A, khu dân cư kế cận khu công nghiệp Lộc Sơn, đất cây xanh dọc đường Lý Thái Tổ,...), ngoài ra các trung tâm văn hóa xã mới Đại Lào, Lộc Châu, trung tâm văn hóa khu trung tâm hành chính 30ha xã Đạm B'ri,... cũng chưa thực hiện.

- Đất cơ sở y tế (DYT): Đến năm 2015, kế hoạch phê duyệt 17ha, thực hiện 15ha, đạt 90,97% chỉ tiêu kế hoạch.

- Đất cơ sở giáo dục-đào tạo (DGD): Thực hiện đạt 78,95% chỉ tiêu kế hoạch. Nguyên nhân do hầu hết các trường, điểm trường thuộc các cấp mầm non, tiểu học, trung học cơ sở đã triển khai thực hiện theo kế hoạch được phê duyệt, tuy nhiên hệ trung học phổ thông (trường chuyên Bảo Lộc, trường THPT Uyên Duyên Anh Huy, THPT Trần Cao Vân) và đại học Nguyễn Tất Thành thì chưa triển khai thực hiện.

- Đất cơ sở thể dục thể thao (DTT): Chỉ đạt 13,58% chỉ tiêu kế hoạch, do dự án thể dục thể thao đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai: sân golf Lộc Phát (94ha), trung tâm thể dục thể thao thành phố 21ha và đất quy hoạch thể dục thể thao trong các khu trung tâm xã mới Đại Lào, Lộc Châu và Đạm B'ri cũng chưa thực hiện.

- Đất ở tại đô thị (ODT): Giai đoạn 2011-2015, đất ODT tăng 21ha, từ 422ha năm 2010 lên 443ha năm 2015 và thấp hơn kế hoạch được duyệt 54ha (KH 497ha).

c. Kết quả thực hiện QHSDD đất chưa sử dụng

Đã khai thác tốt 110ha đất chưa sử dụng để phục vụ cho các mục tiêu phát triển sản xuất nông lâm nghiệp. Năm 2015 không còn đất chưa sử dụng trên địa bàn thành phố.

d. Kết quả thực hiện QHSDD đô thị

Các chỉ tiêu sử dụng đất trung gian như: Đất đô thị, đất khu bảo tồn thiên nhiên và đất khu du lịch cơ bản bám sát quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt và thực hiện đúng theo kế hoạch.

3.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ cuối giai đoạn 2016-2020 tại thành phố Bảo Lộc

Quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc đến năm 2020 được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014. Sau khi đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất trong 05 năm (2011-2015), phương án quy hoạch được điều chỉnh đến năm 2020 và được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019. Đề tài tập trung phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất trong 05 năm (2016-2020) trên địa bàn Thành phố Bảo Lộc theo các chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 và Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 12/12/2021.

Diện tích tự nhiên: So với diện tích đất tự nhiên được duyệt theo Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì kết quả tổng kiểm kê và thống kê đất đai năm 2020 tăng thêm 80,27ha. Nguyên nhân là do đặc lại diện tích ở một số phường, xã và sai số trong các kỳ tổng kiểm kê đất đai 05 năm nên dẫn đến diện tích tự nhiên toàn Thành phố năm 2020 tăng thêm. Trong đó, khu vực 06 phường nội thành tăng thêm 77,85ha và 05 xã ngoại thành tăng thêm 2,42ha.

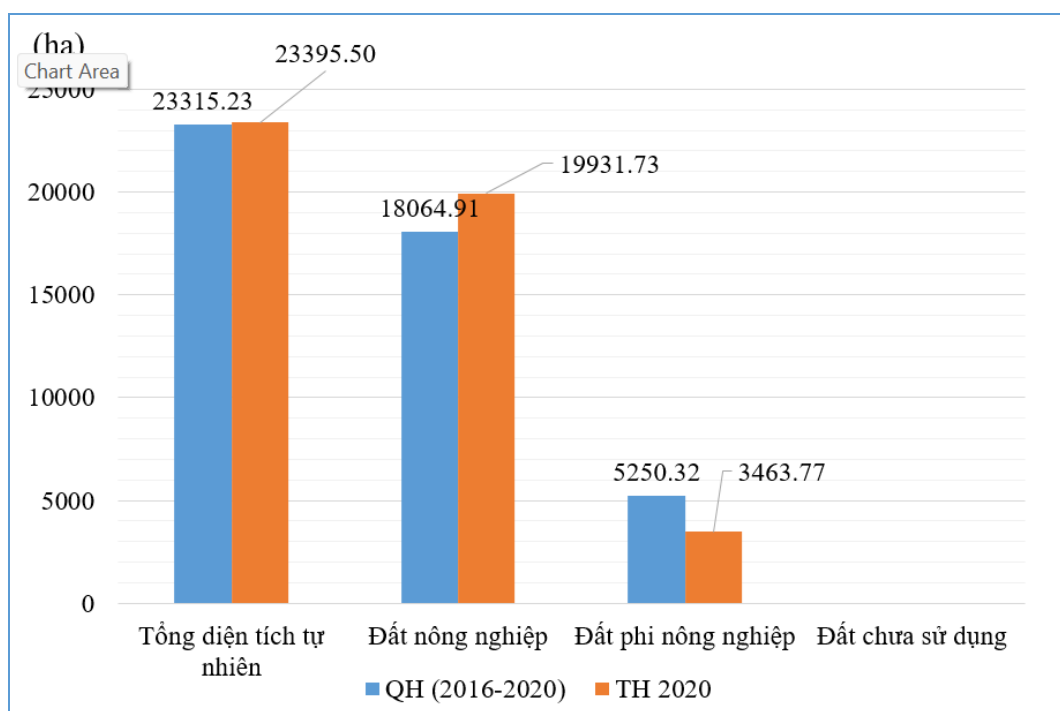
Bảng 3.4. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2020 của thành phố Bảo Lộc

STT	Chỉ tiêu	Mã	Quy hoạch năm 2020 (ha)	Kết quả thực hiện năm 2020		
				Diện tích thực hiện năm 2020 (ha)	So sánh: tăng, giảm (-)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		23.315,23	23.395,50	80,27	100,34
1	Đất nông nghiệp	NNP	18.064,91	19.931,73	1.866,82	110,33
1.1	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	106,48	128,12	21,64	120,32
1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	15.548,41	17.890,28	2.341,87	115,06
1.3	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.088,00	835,93	-252,07	76,83
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX	1.246,30	831,28	-415,02	66,70
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	73,12	246,12	173,00	336,60

STT	Chi tiêu	Mã	Quy hoạch năm 2020 (ha)	Kết quả thực hiện năm 2020		
				Diện tích thực hiện năm 2020 (ha)	So sánh: tăng, giảm (-)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH	2,60	0,00	-2,60	0,00
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	5.250,32	3.463,77	-1.786,55	65,97
	Trong đó:					
2.1	Đất quốc phòng	CQP	202,84	38,63	-164,21	19,04
2.2	Đất an ninh	CAN	5,31	6,55	1,24	123,35
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	183	188,76	5,76	103,15
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	37,4	0,00	-37,40	0,00
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	99,22	78,31	-20,91	78,93
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	45,68	55,67	9,99	121,87
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động K sản	SKS	365,28	44,46	-320,82	12,17
2.8	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	191,07	148,21	-42,86	77,57
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.096,72	1.333,55	-763,17	63,60
	Trong đó:					
-	Đất giao thông	DGT	1.314,11	880,71	-433,40	67,02
-	Đất thủy lợi	DTL	116,95	34,68	-82,27	29,65
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	13,91	12,77	-1,14	91,80
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	18,58	13,28	-5,30	71,47
-	Đất XD cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	231,48	142,69	-88,79	61,64
-	Đất XD cơ sở thể dục thể thao	DTT	35,58	5,58	-30,00	15,68
-	Đất công trình năng lượng	DNL	57,86	72,52	14,66	125,34
-	Đất công trình bưu chính, V. thông	DBV	2,52	1,60	-0,92	63,49

STT	Chi tiêu	Mã	Quy hoạch năm 2020 (ha)	Kết quả thực hiện năm 2020		
				Diện tích thực hiện năm 2020 (ha)	So sánh: tăng, giảm (-)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	40,46	31,20	-9,26	77,11
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	84,21	69,53	-14,68	82,57
-	Đất làm NTND, nhà tang lễ	NTD	160,06	61,80	-98,26	38,61
-	Đất xây dựng cơ sở khoa học CN	DKH	2,00	0,00	-2,00	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	4,28	0,36	-3,92	8,41
-	Đất chợ	DCH	14,73	6,83	-7,90	46,37
2.10	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	4,56	18,94	14,38	415,35
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	5,93	5,81	-0,12	97,98
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	164,4	51,29	-113,11	31,20
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	527,07	417,69	-109,38	79,25
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	616,05	491,70	-124,35	79,81
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	90,58	15,41	-75,17	17,01
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức SN	DTS	1,59	2,01	0,42	126,42
2.17	Đất tín ngưỡng	TIN	2,92	15,48	12,56	530,14
2.18	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	377,34	350,75	-26,59	92,95
2.19	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	233,39	200,55	-32,84	85,93
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00
*	Chỉ tiêu trung gian					
4	Đất đô thị		6.647,07	6.724,92	77,85	101,17

Nguồn: UBND thành phố Bảo Lộc, 2020

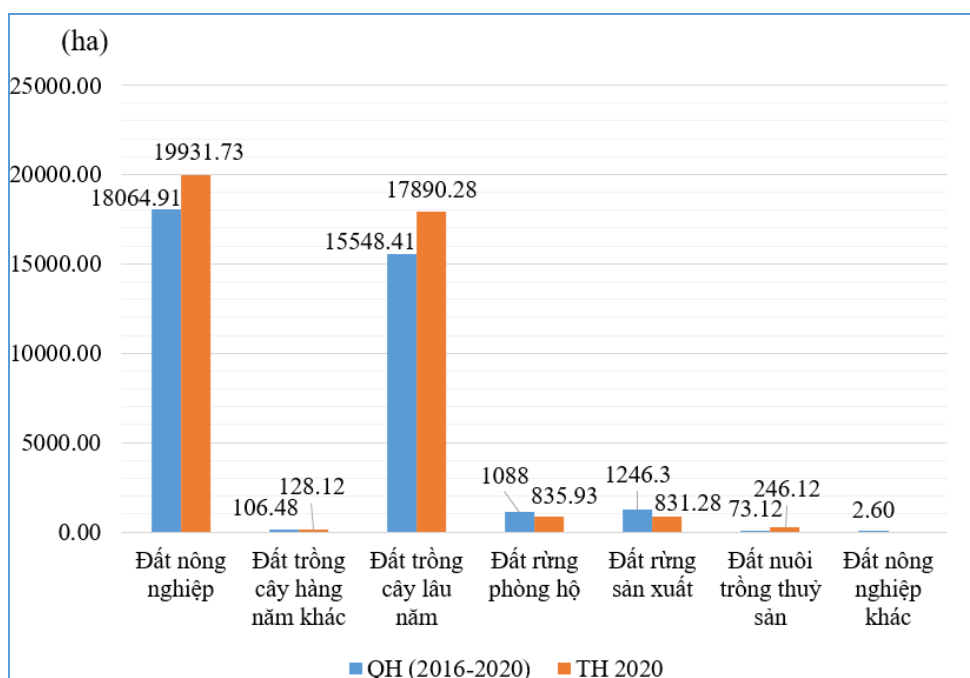


Hình 3.9. Biểu đồ kết quả thực hiện các chỉ tiêu QHSD đất đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Qua bảng 3.4 và hình 3.9 cho thấy, theo kết quả được phê duyệt, tổng diện tích đất tự nhiên đến năm 2020 còn 23.315,23 ha, thực hiện là 23.395,50ha, cao hơn so với kế hoạch là 80,27 ha, đạt 110,33%. Trong đó, nhóm đất nông nghiệp đạt hơn so với kế hoạch là 106,64%, nhóm đất phi nông nghiệp thì không đạt so với kế hoạch đặt ra là 65,97%; còn đất chưa sử dụng theo kế hoạch thực hiện đến năm 2020 còn 0 ha. Cụ thể kết quả tình hình thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch kỳ cuối giai đoạn 2016-2020 được phân tích như sau:

a. Kết quả thực hiện QHSDĐ nông nghiệp

Cơ bản sản xuất nông nghiệp phù hợp định hướng theo quy hoạch: đã hình thành các vùng chuyên canh (chè, cà phê). Hệ thống canh tác trên đất dốc dần dần chuyển sang canh tác bền vững theo phương thức nông lâm kết hợp. Duy trì diện tích đất rừng theo phân định ranh giới đất nông lâm. Theo kết quả được phê duyệt quy hoạch, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020 còn 18.064,91ha, thực hiện là 19.931,73ha, còn cao hơn so với quy hoạch được duyệt là 1.866,82ha, đạt 110,33%. Nguyên nhân, do chưa chu chuyển từ đất nông nghiệp sang thực hiện các công trình phi nông nghiệp theo quy hoạch được duyệt. Kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc thể hiện qua hình 3.10.



Hình 3.10. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất nông nghiệp đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Qua hình 3.10 cho thấy quy hoạch được phê duyệt, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020 đã thực hiện đạt cao hơn cho mục tiêu đặt ra là 110,33%; chủ yếu do đất nuôi trồng thủy sản đạt cao nhất so với quy hoạch là 336,60%, tiếp đến đất trồng cây hàng năm khác đạt 120,32% và đất trồng cây lâu năm đạt 115,06% so với kế hoạch. Trong khi các loại đất rừng đều thấp hơn với quy hoạch đưa ra, cụ thể đất rừng phòng hộ chỉ đạt 76,83%; đất rừng sản xuất đạt 66,70%, riêng đối với đất nông nghiệp khác đạt 0%, đến năm 2020 không có diện tích đất này đưa vào sử dụng.

Cụ thể tình hình thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp như sau:

- Đất trồng cây hàng năm khác (HNK): Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2016-2020, đất trồng cây hàng năm khác đến năm 2020 là 106,48ha. Kết quả thực hiện đến hết năm 2020 còn 128,12ha, cao hơn 21,64ha. Nguyên nhân là do quá trình chuyển đổi từ đất cây hàng năm khác sang xây dựng các công trình phi nông nghiệp còn chậm, nhất là xây dựng các hồ điều tiết, hồ cảnh quan, đập thủy lợi ở các vùng trũng thấp ...còn chậm nên dẫn tới chỉ tiêu đất cây hàng năm khác thực hiện còn cao hơn so với quy hoạch được duyệt.

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng được duyệt, đất trồng cây lâu năm sẽ giảm từ 18.462,92ha năm 2015 xuống còn 15.548,41ha năm 2020 (giảm 2.913,99ha) để chuyển sang xây dựng các công trình phi nông nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của thành phố,... Kết quả thực hiện đến cuối năm 2020, đất trồng cây lâu năm còn 17.890,28ha, chỉ giảm 571,89ha và cao hơn so với quy hoạch được duyệt 2.341,87ha. Nguyên nhân là do tiến

độ các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng triển khai chậm hơn so với kế hoạch nên tiến trình chuyển đất cây lâu năm sang phi nông nghiệp chậm hơn so với kế hoạch. Mặt khác, những khu vực đất cây lâu năm lần chiếm trong đất lâm phần vẫn chưa được thu hồi để trồng lại rừng theo quy hoạch 03 loại rừng nên làm cho chỉ tiêu đất cây lâu năm cao hơn so với quy hoạch được duyệt.

- Đất rừng phòng hộ (RPH): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 toàn thành phố có 1.088ha đất rừng phòng hộ. Thực hiện đến năm 2020 là 835,94ha, thấp hơn 252,07ha, chỉ đạt 76,83% quy hoạch. Nguyên nhân, là do phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong lâm phần, chủ yếu là đất trồng cà phê chưa được chuyển trả để trồng rừng phòng hộ.

- Đất rừng sản xuất (RSX): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 toàn thành phố có 1.246,3ha đất rừng sản xuất. Thực hiện đến năm 2020 là 831,28ha, thấp hơn 415,02ha, chỉ đạt 66,7% quy hoạch. Tương tự chỉ tiêu đất rừng phòng hộ, nguyên nhân thực hiện quy hoạch còn thấp là do phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong lâm phần, chủ yếu là đất trồng cà phê chưa được chuyển trả để trồng rừng sản xuất.

Bảng 3.5. Kết quả thực hiện quy hoạch đất rừng phòng hộ và rừng sản xuất tại thành phố Bảo Lộc

Đơn vị tính: ha

STT	Chia theo đơn vị hành chính	Rừng phòng hộ			Rừng sản xuất		
		Quy hoạch	Thực hiện	Tăng (+)/ Giảm (-)	Quy hoạch	Thực hiện	Tăng (+)/ Giảm (-)
Toàn thành phố		1.088,00	835,94	-252,06	1.246,30	831,27	-415,03
1	Xã ĐamB'ri	0,00	0,00	0,00	216,60	113,59	-103,01
2	Xã Lộc Châu	127,30	66,82	-60,48	130,80	75,93	-54,87
3	Xã Đại Lào	960,70	769,11	-191,59	898,90	641,76	-257,14

Nguồn: UBND thành phố Bảo Lộc, 2020

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Diện tích đất NTS trên địa bàn Bảo Lộc không lớn, đến năm 2020: 246,11ha, tăng 173ha so với quy hoạch được duyệt.

Theo định hướng quy hoạch được duyệt, trên địa bàn thành phố sẽ chuyển sang phát triển nuôi trồng thủy sản ở các khu vực trũng thấp của địa phương và diện tích đất nuôi trồng thủy sản sẽ tăng đạt 246,11ha vào năm 2020.

Bảng 3.6. Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch đất nuôi trồng thủy sản thành phố Bảo Lộc

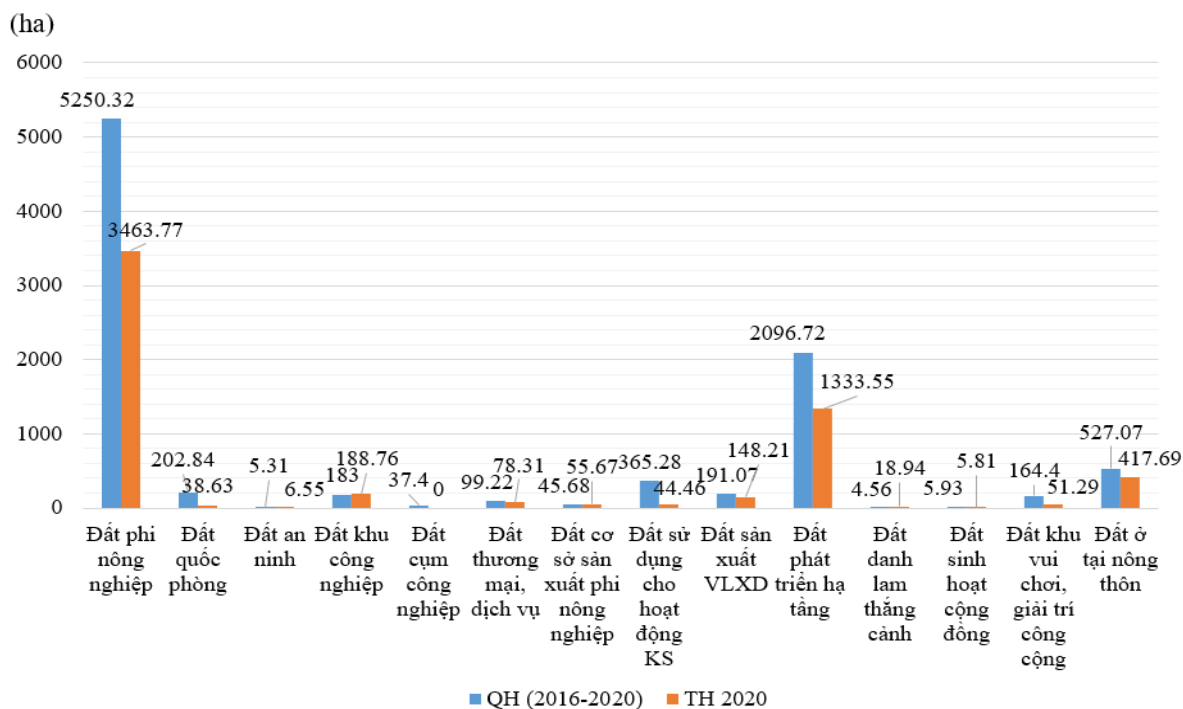
Đơn vị tính: ha

STT	Chia theo đơn vị hành chính	Đất nuôi trồng thủy sản		
		Quy hoạch	Thực hiện	Tăng (+)/ Giảm (-)
	Toàn thành phố	73,12	246,11	172,99
1	Phường Lộc Phát	6,51	47,14	40,63
2	Phường Lộc Tiến	4,53	17,38	12,85
3	Phường 2	8,86	12,59	3,73
4	Phường 1	4,94	5,52	0,57
5	Phường B'Lao	1,39	1,79	0,40
6	Phường Lộc Sơn	8,12	15,07	6,95
7	Xã ĐamB'ri	8,72	51,19	42,47
8	Xã Lộc Thanh	9,06	16,79	7,74
9	Xã Lộc Nga	4,19	4,20	0,00
10	Xã Lộc Châu	12,20	36,16	23,95
11	Xã Đại Lào	4,60	38,29	33,68

Nguồn: UBND thành phố Bảo Lộc, 2020

b. Kết quả thực hiện QHSDD phi nông nghiệp

Qua hình 3.11 cho thấy, kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn 2016-2020 theo phê duyệt là 5.250,32 ha đến năm 2020 đất phi nông nghiệp thực hiện được 3.463,77ha, đạt thấp so với kế hoạch là 65,97%. Trong 19 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp, chỉ có 6/19 (chiếm 31,58%) chỉ tiêu đạt cao hơn so với quy hoạch là đất danh lam thắng cảnh, đất tín ngưỡng, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất khu công nghiệp, đất an ninh và đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp. Còn lại 13/19 chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp còn lại là không đạt so với kế hoạch đề ra chiếm 68,42%.



Hình 3.11. Biểu đồ kết quả thực hiện từng loại đất phi nông nghiệp đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Cụ thể tình hình thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

- Đất quốc phòng (CQP): Theo Quyết định số 904/QĐ-UBND tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020 đất CQP là 202,84ha, nhằm bố trí đủ không gian cho các hoạt động quốc phòng trên địa bàn Thành phố. Tuy nhiên, kết quả thực hiện chỉ đạt 38,63ha, chỉ đạt 19,04%, thấp hơn quy hoạch được duyệt 164,21ha. Nguyên nhân do quy hoạch căn cứ HCKT 150ha ở Đại Lào, trường bắn ở xã Lộc Châu 11,2ha chưa triển khai thực hiện nên phải chuyển tiếp sang thời kỳ 2021-2030.

- Đất an ninh (CAN): Đất an ninh được duyệt theo Quyết định 904/QĐ-UBND tỉnh Lâm Đồng, đến năm 2020 đất CAN 5,31ha, kết quả thực hiện 6,55ha, đạt 123,27% quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân do triển khai xây dựng và tách riêng đất trụ sở làm việc của công an phường, xã ra khỏi trụ sở UBND phường, xã.

- Đất khu công nghiệp (SKK): Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 diện tích đất khu công nghiệp khoảng 183ha nhưng thực hiện đạt 188,76ha, đạt 103,15%. Nguyên nhân thống kê lại diện tích Khu công nghiệp Lộc Sơn.

- Đất cụm công nghiệp (SKN): Quy hoạch được duyệt bố trí cụm công nghiệp Lộc Phát 37,4ha, nhưng do hạn chế trong thu hút nhà đầu tư, đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu nên đến nay chỉ có 05 doanh nghiệp đang hoạt động và tổng diện tích thuê khoảng 4,49ha. Tuy nhiên, kiểm kê, thống kê đất đai năm 2020 chưa thống kê phần diện tích cho thuê vào loại đất cụm công nghiệp.

- Đất thương mại dịch vụ: Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 99,22ha, thực hiện đến cuối năm 2020 là 78,31ha, đạt 78,93%. Diện tích đất thương mại dịch vụ còn lại sẽ tiếp tục tính toán để chuyển tiếp vào thực hiện trong thời kỳ 2021-2030.

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 45,68ha, thực hiện đến cuối năm 2020 là 55,67ha, đạt 121,87%. Do thống kê diện tích các cơ sở sản xuất kinh doanh hoạt động trong Thành phố. Đồng thời, một số cơ sở sản xuất kinh doanh phải chuyển đổi công năng sang đất thương mại – dịch vụ, đất ở nhưng chưa thực hiện được trong kỳ 2016-2020 mà phải chuyển tiếp sang kỳ 2021-2030.

Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 45,68ha, thực hiện đến cuối năm 2020 là 55,66ha, đạt 121,87%. Do thống kê diện tích các cơ sở sản xuất kinh doanh hoạt động trong Thành phố. Đồng thời, một số cơ sở sản xuất kinh doanh phải chuyển đổi công năng sang đất thương mại – dịch vụ, đất ở nhưng chưa thực hiện được trong kỳ 2016-2020 mà phải chuyển tiếp sang kỳ 2021-2030.

Bảng 3.7. Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thành phố Bảo Lộc

Đơn vị tính: ha

STT	Chia theo đơn vị hành chính	Đất thương mại dịch vụ			Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp		
		Quy hoạch	Thực hiện	Tăng (+)/ Giảm (-)	Quy hoạch	Thực hiện	Tăng (+)/ Giảm (-)
Toàn thành phố		99,22	78,31	-20,91	45,68	55,66	9,99
1	Phường Lộc Phát	11,03	10,07	-0,96			
2	Phường Lộc Tiến	5,73	5,43	-0,31		2,09	2,09
3	Phường 2	15,33	19,02	3,69	0,31	0,31	0,00
4	Phường 1	11,65	10,09	-1,56	3,54	3,54	0,00
5	Phường B'Lao	2,96	2,72	-0,24			
6	Phường Lộc Sơn	26,44	23,51	-2,93	3,20	3,10	-0,10
7	Xã ĐamB'ri	10,91	6,69	-4,22	13,53	1,52	-12,01
8	Xã Lộc Thanh	0,13	0,03	-0,10			
9	Xã Lộc Nga	6,67	0,67	-6,00	8,60	11,49	2,89
10	Xã Lộc Châu	0,28	0,08	-0,20	4,95	25,07	20,12
11	Xã Đại Lào	8,09		-8,09	11,55	8,55	-3,00

Nguồn: UBND thành phố Bảo Lộc, 2020

- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (SKS): Thực hiện chậm hơn dự kiến rất nhiều do khu vực quy hoạch khai thác Cao Lanh ở Lộc Châu 200ha và Diatomit 120ha ở Đại Lào chưa được triển khai thực hiện với quy mô lớn như quy hoạch được duyệt. Dẫn đến chỉ tiêu sử dụng đất khai thác khoáng sản trên địa bàn Bảo Lộc chỉ có 44,46ha, thấp hơn 320,82ha và chỉ đạt 12,17% so với quy hoạch được duyệt.

- Đất sản xuất vật liệu xây dựng và gốm sứ (SKX): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020, đất SKX 191,07ha, thực hiện 148,21ha, thấp hơn 42,86ha so với kế hoạch, chỉ đạt 77,57%, do chưa khai thác hết diện tích đã bố trí trong quy hoạch mà phải chuyển tiếp sang khai thác tiếp trong thời kỳ 2021-2030.

- Đất phát triển hạ tầng (DHT): Diện tích DHT được duyệt 2.096,72ha, thực hiện 1.333,55ha, đạt 63,6% kế hoạch, nguyên nhân do tiến độ triển khai các dự án chậm so với quy hoạch sử dụng đất (đường cao tốc Dầu Giây - Đà Lạt, các đường vành đai của thành phố Bảo Lộc, thủy điện Đại Bình, thủy điện Đamb'ri1, trường Đại học Nguyễn Tất Thành...). Trong 13 loại đất hiện có trong phát triển hạ tầng ở Bảo Lộc thì có 08 loại đất thực hiện đạt trên 60% quy hoạch: Giao thông (67,02%), cơ sở văn hóa (91,88%), y tế (71,48%), giáo dục – đào tạo (61,65%), năng lượng (125,34%), bưu chính – viễn thông (63,22%), xử lý chất thải (77,12%) và cơ sở tôn giáo (82,57%); 05 chỉ tiêu còn lại thực hiện đạt thấp dưới 50% gồm: Thủy lợi (29,66%), thể dục – thể thao (15,65%), nghĩa trang – nghĩa địa (38,62%), dịch vụ xã hội (8,4%) và đất chợ (46,9%).

- Đất danh lam thắng cảnh (DDL): Thực hiện đạt 18,94ha, cao hơn 14,39ha so với quy hoạch được duyệt. Do thống kê đất đai cập nhật toàn bộ ranh giới diện tích danh lam thắng cảnh thác Đamb'ri thuộc địa bàn xã Đamb'ri – Tp. Bảo Lộc đã được cấp có thẩm quyền công nhận.

- Đất sinh hoạt cộng đồng (DSH): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020, đất DSH 5,93ha, thực hiện 5,79ha, thấp hơn 0,14ha so với kế hoạch, đạt 97,69% quy hoạch.

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020, đất DKV 164,4ha, thực hiện 51,29ha, thấp hơn 113,11ha so với quy hoạch, đạt 31,20% quy hoạch. Nguyên nhân do nhiều công viên, mảng xanh, khu vui chơi quy hoạch trong Thành phố chưa được triển khai đầu tư, như mảng xanh hồ Nam Phương, hồ Nam Phương 2, công viên cây xanh khu 14A, mảng xanh ven suối Hà Giang...

- Đất ở tại nông thôn (ONT): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 đất ONT cho 05 xã ngoại thành là 527,07ha, thực hiện 417,69ha, thấp hơn 109,38ha so với quy hoạch, đạt 79,25% quy hoạch.

- Đất ở tại đô thị (ODT): Quy hoạch được duyệt đến năm 2020 đất ODT cho 06 phường nội thành là 616,05ha, thực hiện 491,70ha, thấp hơn 124,35ha so với quy hoạch, đạt 79,81% quy hoạch.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC): Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 90,58ha, kết quả thực hiện đạt 15,41ha, thấp hơn 75,17ha và chỉ đạt 17,01% quy hoạch. Do khu đất dự trữ cho xây dựng khu hành chính tỉnh ở phường 2 với quy mô 60ha chủ yếu mang tính định hướng dài hạn mà chưa có kế hoạch thực hiện, các khu đất dự kiến xây dựng trụ sở các đơn vị hành chính xã, phường chia tách mới từ Lộc Thanh, Lộc Phát, Lộc Châu, Đamb'ri không còn phù hợp với chủ trương hình thành các đơn vị hành chính hiện nay của Trung ương nên cần phải rà soát để quy hoạch sang các mục đích sử dụng khác.

- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp (DTS): Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 1,59ha, kết quả thực hiện đạt 2,01ha, đạt 126,21% quy hoạch, do rà soát bổ sung đất các trụ sở của các tổ chức sự nghiệp trên địa bàn Thành phố.

- Đất tín ngưỡng (TIN): Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 2,92ha, kết quả thực hiện đạt 15,48ha, cao hơn 12,56ha. Do rà soát bổ sung đất đã xây dựng các cơ sở tín ngưỡng dân gian, hợp pháp đã có trên địa bàn Thành phố.

- Đất sông suối (SON): Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 377,34ha, kết quả thực hiện đạt 350,74ha, thấp hơn 26,6ha, đạt 92,95% quy hoạch được duyệt.

- Đất có mặt nước chuyên dùng (MNC): Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 233,39ha, kết quả thực hiện đạt 200,55ha, thấp hơn 32,83ha, đạt 85,93% quy hoạch được duyệt.

c. Kết quả thực hiện QHSDD đô thị

Đất đô thị là chỉ tiêu trung gian bao gồm diện tích tự nhiên của 06 phường nội thành của thành phố Bảo Lộc. Do thống kê, đo đạc lại diện tích nên đến năm 2020 diện tích đất đô thị là 6.724,92ha, cao hơn 77,85ha và đạt 101,17% so với quy hoạch được duyệt.

Nhìn chung, công tác quản lý và bảo vệ rừng tuy đã được tăng cường nhưng vẫn còn tiềm ẩn yếu tố phức tạp; tình trạng phá rừng, lấn chiếm đất lâm nghiệp vẫn còn xảy ra, đặc biệt là tình trạng lấn ranh đất lâm nghiệp; việc xử lý một số vụ việc vi phạm Luật Lâm nghiệp còn chậm.

Bảng 3.8. So sánh việc thực hiện quy hoạch sử dụng 03 nhóm đất chính 2010 – 2020 của thành phố Bảo Lộc

DVT: ha

Nhóm đất	Diện tích năm 2010	Quy hoạch 2011-2015	Thực hiện đến năm 2015	Tăng (+)/Giảm (-) so với kỳ đầu	Quy hoạch 2016-2020	Thực hiện đến năm 2020	Tăng (+)/Giảm (-) so với kỳ cuối
Đất nông nghiệp	19.651,50	18.896,00	20.151,00	+1.255	18.064,91	19.931,73	+1.866,82
Đất phi nông nghiệp	3.165,02	4.250,00	3.164	-1.086	5.250,32	3.463,77	-1.786,55
Đất chưa sử dụng	439,76	110,00	0,00	-110	0,00	0,00	0,00
Tổng	23.256,28	23.256,00	23.315,00	59,00	23.315,23	23.395,50	80,27

Nguồn: Tổng hợp xử lý số liệu, 2024

Qua bảng 3.8 cho thấy, kết quả so sánh việc thực hiện quy hoạch sử dụng 03 nhóm đất chính qua 2 kỳ quy hoạch của thành phố Bảo Lộc cho thấy:

- Diện tích đất nông nghiệp xu hướng tăng, chưa đảm bảo theo kế hoạch, theo quy hoạch kỳ đầu (2011-2015) diện tích là 18.896 ha; thực hiện đến năm 2015 cao so với kế hoạch là 1.255 ha. Đối với quy hoạch kỳ cuối đến 2020 vẫn còn cao hơn kế hoạch được duyệt 1.866,82 ha. Diện tích đất phi nông nghiệp xu hướng tăng so với hiện trạng năm 2010, nhưng so với quy hoạch thì vẫn chưa đảm bảo, đến 2020 vẫn thấp hơn kế hoạch 1.786,55 ha. Riêng chỉ có diện tích đất chưa sử dụng đảm bảo theo kế hoạch và được triệt để đưa vào sử dụng, đến năm 2015 diện tích này là 0 ha (đồng nghĩa kế hoạch đến 2020 không còn đất chưa sử dụng).

- Việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất chậm so với quy định, dẫn đến việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch bị ảnh hưởng. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chưa phù hợp về thời gian, nội dung với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Cụ thể, quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2010-2015) được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt năm 2014 (Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014), chậm bốn năm; kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt năm 2019 (theo Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019) chậm ba năm.

- Thiếu đồng bộ trong sử dụng đất, không đồng nhất các chỉ tiêu thống kê các loại đất, pháp lý thường thay đổi dẫn đến việc các quy hoạch phải điều chỉnh, bổ sung; chất lượng quy hoạch còn thấp, thiếu tính khả thi, không đảm bảo nguồn lực đất đai để thực hiện. Cụ thể, so sánh diện tích thực hiện qua các năm 2020, năm 2015 và năm 2010 cho thấy tổng diện tích tự nhiên năm 2020 tăng so với 2015 là 80,50 ha, tăng 139,22 ha so với 2010. Nguyên nhân chủ yếu có sự khác biệt về tổng diện tích tự nhiên là do sự thay đổi trong việc phân loại các loại đất theo mục đích sử dụng năm 2010 (sử dụng theo Luật Đất đai 2003), năm 2015 (sử dụng theo Luật Đất đai 2013) và do có sự điều chỉnh địa giới hành chính.

- Thiếu đồng bộ và chưa có sự thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan như Luật Đấu thầu năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014. Đơn cử như trong trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động thì việc xử lý vấn đề đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 46, 48 Luật Đầu tư năm 2014 chưa có sự đồng bộ giữa quy định gia hạn tiến độ sử dụng đất. Quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, chỉ định chủ đầu tư giữa Luật Đất đai năm 2013 (điều 118 về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và không đấu giá quyền sử dụng đất) chưa thống nhất với Luật Đấu thầu năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014. Thẩm quyền chấp thuận sự cần thiết phải thu hồi đất và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định dự án đầu tư giữa Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2014 chưa thống nhất.

3.2.4. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch giai đoạn 2010-2020 thành phố Bảo Lộc

a. Những mặt đạt được

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo khung pháp lý và là công cụ cho quản lý Nhà nước về đất đai, hướng việc sử dụng tài nguyên đất đi vào nề nếp, hiệu quả cao và bền vững.

- Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt đã thu hút các nhà đầu tư vào đầu tư sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ - du lịch..., xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới... góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tạo cơ sở pháp lý xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm để thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Giảm thiểu được tình trạng thu hồi đất không theo kế hoạch, từ đó làm giảm tình trạng khiếu nại, khiếu kiện trong sử dụng đất, giúp ổn định tình hình an ninh, chính trị ở địa phương.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn là cơ sở để kiểm tra, giám sát thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai. Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất có rừng. Góp phần quan trọng

trong bảo vệ diện tích rừng nhằm mục tiêu bảo vệ môi trường, phát triển bền vững và thích ứng với Biến đổi khí hậu.

- Những thay đổi của Luật đất đai về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã giúp hạn chế được tình trạng quy hoạch treo, gây bức xúc trong dư luận xã hội, tác động tiêu cực đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Nội dung quy hoạch sử dụng đất thực hiện phân bổ chỉ tiêu các loại đất theo từng cấp quy hoạch để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, khoa học, vừa đáp ứng được yêu cầu quản lý của từng cấp.

b. Những tồn tại

- Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp phần lớn đạt thấp so với quy hoạch, thể hiện qua số lượng công trình, dự án và diện tích chưa thực hiện còn chiếm tỷ lệ cao so với Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Lâm Đồng.

- Công tác chỉ đạo của các cấp, các ngành đối với các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực mình quản lý còn chưa sâu sát, dẫn tới nhiều nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ hoặc chưa thực hiện công trình, dự án được phê duyệt trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Mặc dù quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt đã được các cơ quan chức năng công bố rộng rãi nhưng phần lớn người sử dụng đất vẫn còn hạn chế về nhận thức trong tổ chức sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch. Bên cạnh đó, việc tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật quy định liên quan về sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến người dân vẫn còn nhiều hạn chế.

c. Những nguyên nhân

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện được xét duyệt chậm, trong đó có thành phố Bảo Lộc nên thời gian tổ chức triển khai thực hiện chưa nhiều. Trong khi các thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất... thường phải mất nhiều thời gian nên nhiều công trình, dự án phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 sẽ phải chuyển tiếp sang thực hiện trong kỳ 2021-2030.

- Công tác xây dựng, thông qua, xét duyệt kế hoạch đầu tư trung hạn còn chậm đã ảnh hưởng rất lớn đến phân bổ nguồn vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng các công trình, dự án.

- Tác động của đại dịch Covid 19 trong năm 2020-2021 vừa qua cũng làm giảm khả năng huy động nguồn vốn đầu tư cho đầu tư xây dựng các công trình, dự án.

- Công tác dự báo và quy hoạch các ngành làm cơ sở cho quy hoạch sử dụng đất còn những hạn chế nhất định. Nhu cầu sử dụng đất của một số ngành có liên quan đến sử dụng đất phi nông nghiệp còn nặng về định hướng lâu dài mà chưa cân nhắc đầy đủ đến khả năng (nhất là khả năng tài chính) thực hiện trong kỳ quy hoạch, nên dẫn đến mức độ thực hiện còn thấp so với chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Quản lý Nhà nước về đất đai ở một số địa phương chưa bám sát vào quy hoạch sử dụng đất. Các đối tượng sử dụng đất thiếu thông tin về QHSDĐ, hiểu biết pháp luật hạn chế, thậm chí không tuân thủ theo quy hoạch,... đã làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020.

- Công tác tuyên truyền phổ biến về việc thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến người dân còn chưa tốt, nên nhiều đối tượng sử dụng đất chưa triển khai thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Việc thu hồi đất nông nghiệp trong lâm phần (hầu hết là đất đang trồng cây lâu năm) để chuyển sang trồng rừng gặp rất nhiều khó khăn, dẫn tới chỉ tiêu đất lâm nghiệp không đạt kế hoạch được duyệt.

- Bên cạnh nguyên nhân do đại dịch Covid 19, việc đầu tư xây dựng các công trình còn phụ thuộc vào chủ đầu tư đăng ký dự án nên tiến độ triển khai các dự án chậm hơn so với quy hoạch (đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt, cụm công nghiệp Lộc Phát, khu du lịch Núi Sapung, hồ Nam Phương, các đường vành đai thành phố, mở rộng Quốc lộ 55 đoạn qua thành phố Bảo Lộc, đường tỉnh,...); công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và công tác triển khai thực hiện các quy hoạch chưa đồng bộ, vẫn còn khó khăn về kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng cho xây dựng các công trình công cộng (nhất là việc cấp kinh phí không đúng tiến độ). Dẫn tới chỉ tiêu đất phi nông nghiệp đạt thấp so với kế hoạch được duyệt.

3.3. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

3.3.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

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. Các khung lý thuyết về những nhân tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) thường được xây dựng từ quá trình tham vấn các nhà khoa học, những người am hiểu, những đối tượng sử dụng đất hoặc kế thừa các nghiên cứu đã thực hiện. Nghiên cứu dựa trên kết quả các nghiên cứu của Lê Anh Tuấn và Võ Quang Minh (2015) với giả thuyết rằng tất cả các nhóm yếu tố kinh tế (KT), nhóm yếu tố xã hội (XH), nhóm yếu tố môi trường (MT), nhóm yếu tố thể chế, pháp lý (PL), nhóm các yếu tố khác (K) có ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất. Bên cạnh đó, theo Lương Văn Hinh và ctv. (2003, trích dẫn bởi Lê Anh Tuấn & Võ Quang Minh, 2015), các yếu tố về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tác động mạnh mẽ đến quy hoạch sử dụng đất. Lê Anh Tuấn và Võ Quang Minh (2015) xác định được 8 yếu tố (tái định cư cho người bị thu hồi đất;

số liệu điều tra, thu thập; khí hậu, thời tiết; đào tạo nghề, việc làm; khả năng nguồn vốn; vị trí; mục tiêu lập quy hoạch và yếu tố thị trường, nhu cầu phát triển của địa phương) tác động chủ đạo đến hiệu quả quy hoạch sử dụng đất. Trong nghiên cứu đã kế thừa kết quả các nghiên cứu đồng thời bổ sung và điều chỉnh một số nhóm yếu tố được lấy ký kiến thông qua việc khảo sát tham vấn ý kiến của 100 đối tượng (cán bộ và người sử dụng) liên quan cho rằng phù hợp với đặc trưng của thành phố Bảo Lộc. Có 5 nhân tố độc lập với 17 biến quan sát được chọn lựa để nghiên cứu (Bảng 3.9).

Bảng 3.9. Những yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2010-2020

Nhóm yếu tố	Ký hiệu	Các tiêu chí đánh giá
Kinh tế (KT)	KT1	Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch,...)
	KT2	Tăng trưởng kinh tế
	KT3	Cơ cấu kinh tế
Xã hội (XH)	XH1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập,...)
	XH2	Sự đồng thuận xã hội
	XH3	Tốc độ đô thị hóa
	XH4	Văn hóa – lịch sử, phong tục, tập quán
Môi trường (MT)	MT1	Điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản,...)
	MT2	Vị trí địa lý
	MT3	Biến đổi khí hậu
Thể chế, pháp lý (PL)	PL1	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất
	PL2	Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt
	PL3	Sự đồng bộ giữa các quy hoạch
	PL4	Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất
Khác (K)	K1	Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý,...) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất
	K2	Tầm nhìn và định hướng phát triển
	K3	Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước

3.3.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA và mô hình hồi quy tuyến tính đa biến

3.3.2.1. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha

Theo Nunnally and Bernstein (1994) và Hair et al. (1998), điều kiện để dữ liệu đảm bảo độ tin cậy khi phân tích thì phải thỏa điều kiện hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng 0,6 - 0,95 và có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Rest Correlation) lớn hơn 0,3. Kết quả kiểm tra độ tin cậy thang đo các biến độc lập (Bảng 3.10).

Bảng 3.10. Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo biến độc lập

Ký hiệu	Các tiêu chí đánh giá	Tương quan biến-tổng	Hệ số Cronbach's Alpha
Nhóm biến kinh tế (KT)			0,719
KT1	Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch,...)	0,643	0,505
KT2	Tăng trưởng kinh tế	0,540	0,631
KT3	Cơ cấu kinh tế	0,447	0,745
Nhóm biến xã hội (XH)			0,721
XH1	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập,...)	0,648	0,492
XH2	Sự đồng thuận xã hội	0,398	0,789
XH3	Tốc độ đô thị hóa	0,596	0,563
Nhóm biến môi trường (MT)			0,614
MT1	Điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản,...)	0,458	0,462
MT2	Vị trí địa lý	0,425	0,512
MT3	Biến đổi khí hậu	0,386	0,564
Nhóm biến thể chế, pháp lý (PL)			0,689
PL1	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất	0,344	0,702
PL2	Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	0,595	0,541
PL3	Sự đồng bộ giữa các quy hoạch	0,450	0,639

Ký hiệu	Các tiêu chí đánh giá	Tương quan biến-tổng	Hệ số Cronbach's Alpha
PL4	Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất	0,512	0,599
Nhóm nhân tố khác (K)			0,864
K1	Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý,...) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất	0,793	0,760
K2	Tầm nhìn và định hướng phát triển	0,830	0,734
K3	Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước	0,620	0,915

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Qua Bảng 3.10, các biến độc lập đều có hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6-0,95]. Hệ số tương quan biến tổng của XH4 nhỏ hơn 0,3 nên loại biến XH4 ra khỏi mô hình. Các biến còn lại đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 Điều này chứng tỏ dữ liệu đảm bảo độ tin cậy để tiếp tục phân tích thêm.

3.3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

Như đã đề cập ở trên, việc kiểm tra về tính nhất quán bên trong của dữ liệu mẫu bằng cách sử dụng hệ số Cronbach's Alpha cho thấy kết quả từ hơn 0,60 đến 0,95 cho các biến tổng hợp. Phân tích nhân tố đã được sử dụng để phân tích và đo lường tính hợp lệ của cấu trúc nhằm đo lường tính nhất quán giữa các câu hỏi và các cấu trúc lý thuyết liên quan đến nghiên cứu.

Bảng 3.11. Kiểm định Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) và Bartlett's Test

KMO và kiểm định Bartlett		
Hệ số KMO		0,576
Kiểm định Bartlett	Giá trị Chi bình phương xấp xỉ	509,655
	df	120
	Sig.	0,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Qua Bảng 3.11, trị số KMO là 0,576 thỏa điều kiện KMO nằm trong khoảng [0,5-1]. Điều này cho thấy các yếu tố đề xuất thích hợp để thực hiện phân tích nhân tố

EFA. Kết quả kiểm định Barlett's với mức ý nghĩa 0,000 thỏa điều kiện ($\text{sig.} < 0,05$), điều này đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau trong tổng thể.

Bảng 3.12. Kết quả phương sai trích được và hệ số Eigenvalues của các biến độc lập trong mô hình

Nhân tố	Hệ số Eigenvalues khởi tạo			Chỉ số sau khi trích		
	Tổng	% Phương sai	Phương sai tích lũy %	Tổng	% Phương sai	Phương sai tích lũy %
1	2,958	18,484	18,484	2,418	15,114	15,114
2	2,284	14,274	32,758	2,153	13,454	28,568
3	2,081	13,007	45,765	2,073	12,956	41,523
4	1,638	10,238	56,003	1,954	12,212	53,735
5	1,410	8,811	64,815	1,773	11,080	64,815
6	0,912	5,701	70,516			
7	0,823	5,147	75,662			
8	0,783	4,891	80,553			
9	0,586	3,665	84,218			
10	0,522	3,262	87,480			
11	0,485	3,029	90,509			
12	0,438	2,737	93,246			
13	0,421	2,633	95,879			
14	0,346	2,162	98,040			
15	0,198	1,239	99,279			
16	0,115	0,721	100,000			

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Hệ số Eigenvalue của mỗi nhóm có giá trị lớn hơn 1, điều này đảm bảo các nhóm yếu tố có sự khác biệt. Tổng phương sai giải thích (total variance explained) bằng 64,815% lớn hơn 50%, do vậy thang đo các biến được chấp nhận. Hệ số Engivalues đại diện cho phần biến thiên được giải thích bởi mỗi nhân tố là 1,410 lớn hơn 1, hay nói cách khác, các nhân tố rút ra có ý nghĩa tóm tắt thông tin tốt nhất.

Kết quả phân tích ma trận hệ số điểm thành phần trình bày (Bảng 3.13). Dựa vào ma trận hệ số điểm từng thành phần, ta xác định mức độ ảnh hưởng từng biến quan sát (ảnh hưởng mạnh hay yếu, cùng chiều hay ngược chiều) đối với từng nhân tố.

Bảng 3.13. Ma trận xoay thành phần

	Nhân tố				
	1	2	3	4	5
K1	0,909				
K2	0,908				
K3	0,806				
PL2		0,813			
PL4		0,753			
PL3		0,694			
PL1		0,593			
KT1			0,816		
KT2			0,772		
KT3			0,752		
XH3				0,845	
XH1				0,844	
XH2				0,683	
MT3					0,757
MT2					0,744
MT1					0,701

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Ngoài ra dữ liệu cho thấy giá trị hệ số tải nhân tố của từng câu hỏi thành phần tương ứng cho từng nhân tố đều lớn hơn 0,5. Vì vậy các thang đo đáp ứng được các yêu cầu để thực hiện quá trình phân tích tiếp theo.

Qua Bảng 3.13, các phương trình nhân tố được thiết lập cụ thể cho từng nhóm yếu tố như sau:

- Nhóm nhân tố KT có phương trình:

$$KT = 0,816 KT_1 + 0,772 KT_2 + 0,752 KT_3$$

Nhóm nhân tố KT chịu ảnh hưởng bởi 3 biến quan sát (nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất, tăng trưởng kinh tế, cơ cấu kinh tế). Trong đó, nhóm yếu tố KT chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi biến KT1 (nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng

đất) do có hệ số điểm nhân tố lớn nhất 0,816 và chịu ảnh hưởng ít nhất bởi biến KT3 (cơ cấu kinh tế) do có hệ số điểm nhân tố nhỏ nhất 0,752.

– Nhóm nhân tố XH có phương trình:

$$XH = 0,845 XH_3 + 0,844 XH_1 + 0,683 XH_2$$

Nhóm nhân tố XH chịu ảnh hưởng bởi 3 biến quan sát (đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập), sự đồng thuận xã hội, tốc độ đô thị hóa). Trong đó, nhóm yếu tố XH chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi biến XH3 (tốc độ đô thị hóa) do có hệ số điểm nhân tố lớn nhất 0,845 và chịu ảnh hưởng ít nhất bởi biến XH2 (sự đồng thuận xã hội) do có hệ số điểm nhân tố nhỏ nhất 0,683.

– Nhóm nhân tố MT có phương trình:

$$MT = 0,757 MT_3 + 0,744 MT_2 + 0,701 MT_1$$

Nhóm nhân tố MT chịu ảnh hưởng bởi 3 biến quan sát (điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản), vị trí địa lý và biến đổi khí hậu). Trong đó, nhóm yếu tố MT chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi biến MT3 (biến đổi khí hậu) do có hệ số điểm nhân tố lớn nhất 0,757 và chịu ảnh hưởng ít nhất bởi biến MT1 (điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản) do có hệ số điểm nhân tố nhỏ nhất 0,701.

– Nhóm nhân tố PL có phương trình:

$$PL = 0,593 PL_1 + 0,813 PL_2 + 0,694 PL_3 + 0,753 PL_4$$

Nhóm nhân tố PL chịu ảnh hưởng bởi 4 biến quan sát (các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt, sự đồng bộ giữa các quy hoạch, các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất). Trong đó, nhóm yếu tố PL chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi biến PL1 (các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất) do có hệ số điểm nhân tố lớn nhất 0,593 và chịu ảnh hưởng ít nhất bởi biến PL4 (các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất) do có hệ số điểm nhân tố nhỏ nhất 0,753.

– Nhóm nhân tố K có phương trình:

$$KT = 0,909 K_1 + 0,908 K_2 + 0,806 K_3$$

Nhóm nhân tố khác (K) chịu ảnh hưởng bởi 3 biến quan sát (năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất, tầm nhìn và định hướng phát triển, kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước). Trong đó, nhóm yếu tố K chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi biến K1 (năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất) do có

hệ số điểm nhân tố lớn nhất 0,909 và chịu ảnh hưởng ít nhất bởi biến K3 (kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước) do có hệ số điểm nhân tố nhỏ nhất 0,806.

3.3.3. Phân tích mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc

Từ kết quả điều tra sơ bộ ban đầu, nội dung nghiên cứu có năm nhân tố. Sau khi chạy EFA, chúng tôi thu được năm nhân tố giống với cấu trúc nhân tố ban đầu. Nghiên cứu thực hiện tạo nhân tố đại diện dựa trên kết quả ma trận xoay EFA cuối cùng phù hợp với thực tế. Các nhân tố sau phân tích EFA và ký hiệu mã hoá yếu tố đại diện được trình bày ở Bảng 3.14.

Bảng 3.14. Bảng tổng hợp các nhân tố đại diện sau phân tích EFA

STT	Biến quan sát	Các yếu tố	Biến đại diện
1	KT1, KT2, KT3	Kinh tế	KT
2	XH1, XH2, XH3	Xã hội	XH
3	MT1, MT2, MT3	Môi trường	MT
4	PL1, PL2, PL3, PL4	Thể chế, pháp lý	PL
5	K1, K2, K3	Khác	K

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Kết quả chạy tương quan giữa biến phụ thuộc và biến độc lập trong mô hình hồi quy được trình bày ở Bảng 3.15.

Bảng 3.15. Phân tích tương quan giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập

	XH	KT	MT	PL	K	
QHSDD	Hệ số tương quan Pearson	0,854**	0,772**	0,818**	0,797**	0,337**
	Sig. (2 phía)	0,000	0,003	0,000	0,000	0,000

** : Hệ số tương quan với mức ý nghĩa 0,01 (2 phía).

Kết quả phân tích Pearson cho thấy các biến độc lập tác động thuận chiều đến quy hoạch sử dụng đất (QHSDD) vì hệ số Sig. của các biến độc lập đều có giá trị nhỏ hơn 0,05 và các hệ số tương quan Pearson của các biến độc lập và biến phụ thuộc dương. Các biến nhân tố trong mô hình đủ điều kiện để thực hiện phân tích hồi quy.

Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến để xác định hệ số mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đối với quy hoạch sử dụng đất. Kết quả phân tích mô hình hồi quy đa biến (Bảng 3.16).

Bảng 3.16. Các nhân tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc

Nhân tố	Hệ số chưa chuẩn hóa		Beta chuẩn hóa	t	Sig.	VIF
	B	Std. Error				
Hằng số	-0,936	0,063		-14,878	0,000	
XH	0,104	0,019	0,274	5,597	0,000	2,349
KT	0,087	0,023	0,190	3,832	0,000	2,399
MT	0,047	0,015	0,100	3,019	0,003	1,077
PL	0,160	0,021	0,387	7,756	0,000	2,434
K	0,089	0,019	0,213	4,616	0,000	2,083
$F = 176,954$; Sig. = 0,000			Hệ số xác định $R^2 = 0,904$			
Durbin – Watson = 1,876			Biến phụ thuộc: QHSDD			

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, 2024

Kết quả phân tích ANOVA ở Bảng 3.16 cho thấy, giá trị thống kê $F = 176,954$ có giá trị Sig. = 0,000 < 0,05, nên bác bỏ giả thuyết $H_0: R^2 = 0$; nói cách khác mô hình hồi quy tuyến tính đã xây dựng là phù hợp, mô hình hồi quy đưa ra tương đối phù hợp với mức ý nghĩa 0,05. Cũng từ Bảng 3.16, hệ số xác định R^2 có giá trị 0,904; điều này có nghĩa là 90,4% sự tác động đến quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu được giải thích bằng các biến độc lập trong mô hình, còn lại 9,6% được giải thích bằng các nhân tố khác mà chưa có điều kiện đưa vào mô hình. Như vậy, có thể kết luận rằng mô hình đưa ra là phù hợp với dữ liệu thực tế. Ngoài ra, hệ số phóng đại phương sai (VIF) của các biến độc lập đều nhỏ hơn 10. Như vậy, mô hình hồi quy không có hiện tượng đa cộng tuyến.

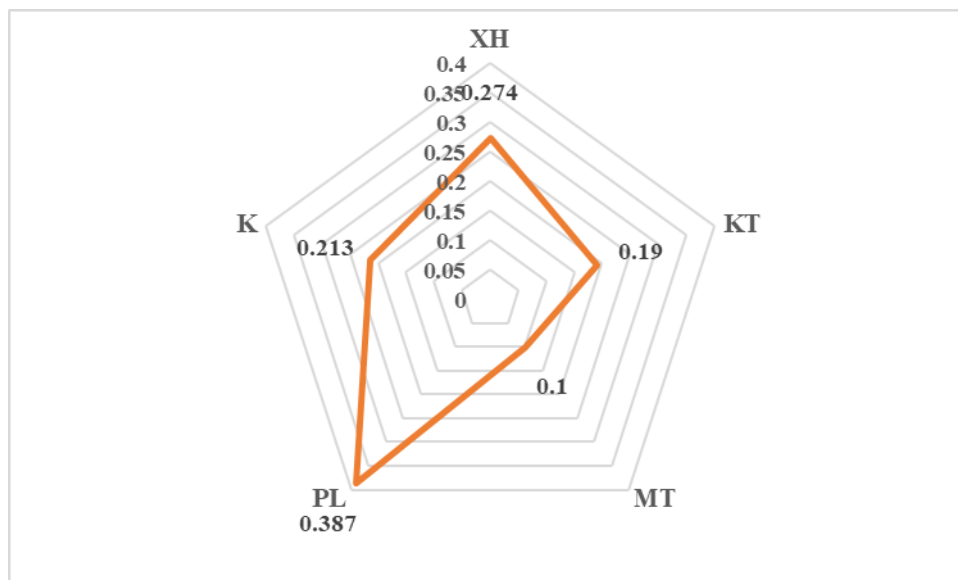
Kết quả kiểm định Durbin-Watson cho trị số bằng 1,876 gần với hệ số 2,0 và trong khoảng từ 1-3 chứng tỏ không có tương quan chuỗi bậc 1 trong mô hình (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

Kết quả nghiên cứu cho thấy các nhân tố đều có hệ số hồi quy $\beta > 0$ nên các nhân tố này có ảnh hưởng cùng chiều với Quy hoạch sử dụng đất. Dựa trên mức ý nghĩa (sig.) của từng nhân tố, cả 5 nhân tố có tác động lên quy hoạch sử dụng đất theo đánh giá của người sử dụng đất có đất trong vùng quy hoạch đó là: nhóm biến kinh tế (KT), nhóm biến xã hội (XH), nhóm biến môi trường (MT), nhóm biến thể chế, pháp lý (PL), nhóm các yếu tố khác (K) với mức ý nghĩa thống kê là 0,05.

Mô hình nghiên cứu được viết lại như sau:

$$QHSDD = 0,274 XH + 0,19 KT + 0,10 MT + 0,387 PL + 0,213 K$$

Biểu đồ trọng số yếu tố ảnh hưởng quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc:



Hình 3.12. Biểu đồ trọng số yếu tố ảnh hưởng quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Như vậy, các nhóm nhân tố được đưa ra đều có tác động thuận chiều lên quy hoạch sử dụng đất (hệ số $\beta > 0$). Qua Hình 3.12, yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất là nhóm yếu tố thể chế, pháp lý (hệ số $\beta = 0,387$), thứ 2 là nhóm yếu tố xã hội (hệ số $\beta = 0,274$), thứ 3 là nhóm yếu tố khác (hệ số $\beta = 0,213$), thứ 4 là nhóm yếu tố kinh tế (hệ số $\beta = 0,190$), cuối cùng là nhóm yếu tố môi trường (hệ số $\beta = 0,100$).

Kết quả nghiên cứu đối với góc nhìn của cán bộ chuyên môn trong lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất và người sử dụng đất có đất trong vùng quy hoạch ở thành phố Bảo Lộc về các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020 cho thấy:

- Có 5 nhân tố có tác động lên quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc gồm: nhóm biến kinh tế (KT), nhóm biến xã hội (XH), nhóm biến môi trường (MT), nhóm biến thể chế, pháp lý (PL), nhóm các yếu tố khác (K).

- Thứ tự mức độ ảnh hưởng của các nhóm nhân tố như sau:

- (1) Nhóm yếu tố (PL) (gồm các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt, sự đồng bộ giữa các quy hoạch, các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất) có ảnh hưởng mạnh hơn những yếu tố khác.

(2) Nhóm nhân tố xã hội (XH) đồng thời đối với góc nhìn nhà quản lý, cán bộ chuyên môn và người sử dụng đất thì yếu tố tốc độ đô thị hóa ảnh hưởng mạnh nhất trong nhóm yếu tố xã hội (gồm đặc điểm dân cư, sự đồng thuận xã hội, tốc độ đô thị hóa, văn hóa – lịch sử, phong tục, tập quán). Đây là nhóm nhân tố có ảnh hưởng cùng chiều mạnh thứ 2 lên đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc.

(3) Nhóm nhân tố khác (K) (gồm năng lực, tầm nhìn và kinh nghiệm của cán bộ) cũng có ảnh hưởng đối với quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc. Đây là nhóm nhân tố có ảnh hưởng cùng chiều mạnh thứ 3 lên đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc theo đánh giá của người dân trong vùng quy hoạch, có nghĩa là khi năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất tốt, có tầm nhìn và định hướng phát triển giỏi, hoặc với kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước càng tốt thì quy hoạch sử dụng đất sẽ được thực hiện hiệu quả.

- (4) Nhóm nhân tố kinh tế (KT) với các vấn đề nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch), tăng trưởng kinh tế, cơ cấu kinh tế. Đây là nhóm yếu tố có ảnh hưởng cùng chiều mạnh thứ 4 đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc theo đánh giá của nhà quản lý, có nghĩa là khi kinh tế tăng trưởng, cơ cấu kinh tế hợp lý và nguồn kinh phí đầu tư chi cho quy hoạch nhiều thì góp phần cho quy hoạch sử dụng đất sẽ được thực hiện hiệu quả.

- (5) Nhóm nhân tố môi trường (MT) về điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản), vị trí địa lý và biến đổi khí hậu). Đây là nhóm yếu tố có ảnh hưởng cùng chiều mạnh thứ 5 đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc. Trong đó, nhóm yếu tố MT chịu ảnh hưởng mạnh nhất bởi yếu tố biến đổi khí hậu.

3.4. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ VÀ TÍNH KHẢ THI CỦA VIỆC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

3.4.1. Giải pháp quản lý, bảo vệ, sử dụng đất nông nghiệp

- Tăng cường ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố, nhất là các sản phẩm nông nghiệp thế mạnh như chè, cà phê, dâu tằm, bò sữa, ... Đẩy nhanh quá trình hình thành vùng sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và tổ chức thực hiện tốt các chính sách hỗ trợ người sản xuất đã được Thủ tướng Chính phủ quy định tại Nghị định số 62/2013/QĐ-TTg ngày 25/10/2013 về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác, liên kết sản xuất gắn với tiêu thụ nông sản, xây dựng cánh đồng lớn.

- Tổ chức lại sản xuất nông nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, sản xuất hữu cơ để giảm các nguy cơ về ô nhiễm môi trường và cung cấp các sản phẩm nông nghiệp sạch cho người tiêu dùng. Chú trọng phát triển kinh tế tập thể, sản xuất

hàng hóa quy mô lớn, chất lượng cao...đồng thời tăng cường liên kết trong sản xuất, chế biến, bảo quản và tiêu thụ nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

- Tăng cường công tác trồng và bảo vệ rừng trên phần đất lâm nghiệp để tăng độ che phủ, chống xói mòn, tăng tính đa dạng sinh học và khả năng giữ nguồn nước đầu nguồn để cung cấp cho các khu vực hạ lưu. Tạo cảnh quan để ngành du lịch phát triển và giữ được môi trường trong lành đặc thù ở Thành phố. Đối với diện tích đất trồng cà phê trong lâm phần do người dân lấn chiếm trái phép trong các thời kỳ trước cần tiến hành trồng xen các chủng loại cây rừng phù hợp với yêu cầu sinh thái từng khu vực, phát triển thành các băng rừng để từng bước phục hồi lại diện tích rừng.

- Tiến hành thực hiện công tác điều tra, đánh giá về chất lượng, tiềm năng đất đai; điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất; điều tra phân hạng đất nông nghiệp; xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất theo quy định tại Thông tư 35/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai.

- Song song với quá trình sử dụng đất, cần chú trọng bảo vệ, cải tạo môi trường đất, nước và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực như: gây ô nhiễm môi trường, gây lây lan dịch bệnh, sử dụng cạn kiệt tài nguyên... để phát triển bền vững.

3.4.2. Giải pháp quản lý, bảo vệ, sử dụng đất phi nông nghiệp

- Trên cơ sở danh mục công trình, dự án sử dụng đất phi nông nghiệp được duyệt theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, cần cụ thể hóa trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp thành phố để tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất (theo điều 62, luật đất đai 2013) và chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hầu hết diện tích đất đưa vào quy hoạch, kế hoạch cho mục đích phi nông nghiệp đều phải thu hồi từ đất của các chủ sử dụng, do vậy cần công bố, công khai, minh bạch kế hoạch và các phương án đền bù, giải toả cho người sử dụng đất biết để phối hợp thực hiện.

- Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND các xã/phường thuộc thành phố thông báo rộng rãi đến các cá nhân, tổ chức sử dụng đất phi nông nghiệp đã đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên hệ phòng Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn làm các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hàng năm cần tiến hành rà soát các dự án đầu tư đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất nhưng không thực hiện để tham mưu cho UBND thành phố đề xuất UBND tỉnh ban hành các quyết định thu hồi dự án đầu tư, nhằm hạn chế tình trạng xin chủ trương thuê đất, giao đất nhưng không thực hiện dẫn tới tình trạng treo.

3.4.3. Giải pháp về tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường, nâng cao năng lực quản lý về môi trường cho hệ thống tổ chức trong lĩnh vực môi trường

- Bổ sung và hoàn thiện cơ chế chính sách về bảo vệ môi trường trên địa bàn Thành phố, bao gồm: thể chế và hệ thống tổ chức bảo vệ môi trường.

- Tăng cường năng lực quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường đất nói riêng và môi trường nói chung trên địa bàn thành phố. Xây dựng chương trình quản lý môi trường, bao gồm các nội dung về hoàn thiện việc nâng cao năng lực quản lý bảo vệ môi trường; chính sách về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững; quản lý thẩm định đánh giá tác động môi trường; quản lý chất thải công nghiệp – tiêu thủ công nghiệp; quản lý môi trường nông nghiệp và nông thôn, đô thị và các khu dân cư tập trung; quản lý chất thải y tế độc hại; bảo tồn hệ sinh thái ven sông Đại Nga, suối Đại Bình và các thủy vực, quản lý đa dạng sinh học và tài nguyên thiên nhiên; Quản lý môi trường các nguồn tài nguyên như: nước, đất, không khí.

- Trước mắt cần chú trọng vào các hoạt động như: bảo vệ nguồn nước sông Đại Nga, suối Đại Bình gắn với bảo tồn các hệ sinh thái ven sông, các khu vực có tính đa dạng sinh học cao,... kiểm soát chặt chẽ hoạt động xử lý nước thải của khu công nghiệp, khu vực khai thác khoáng sản nhằm ngăn ngừa, hạn chế ô nhiễm nguồn nước. Thu hút đầu tư có chọn lọc và kiên quyết không cấp giấy phép cho các nhà đầu tư sử dụng công nghệ lạc hậu, gây ô nhiễm môi trường. Phát triển nông nghiệp bền vững theo hướng nông nghiệp công nghệ cao, kiểm soát chặt chẽ hơn các yếu tố đầu vào trong sản xuất đáp ứng yêu cầu sạch, an toàn. Đảm bảo tỷ lệ che phủ rừng theo quy hoạch 3 loại rừng được phê duyệt. Hạn chế tối đa tình trạng lạm dụng hóa chất gây ô nhiễm môi trường đất, nước. Xây dựng cơ sở xử lý nước thải, chất thải trong các trang trại chăn nuôi tập trung; xúc tiến xây dựng các cơ sở xử lý chất thải, nước thải trong các khu đô thị, khu – cụm công nghiệp theo quy định; xây dựng các hệ thống thủy lợi đa mục tiêu, kiểm soát khai thác nước ngầm để hạn chế tình trạng khai thác quá mức.

3.4.4. Giải pháp tăng cường hoạt động giám sát môi trường

- Hoàn thiện mạng lưới quan trắc đáp ứng nhu cầu giám sát chặt chẽ môi trường. Bổ sung lực lượng đáp ứng yêu cầu số lượng, chất lượng, cơ cấu về chuyên môn. Tăng cường ứng dụng các công nghệ và thiết bị đáp ứng nhu cầu quan trắc, phân tích, đánh giá các yếu tố môi trường. Khẩn trương ứng dụng công nghệ và thiết bị tin học để nâng cao năng lực kiểm tra, giám sát và phổ biến các quy định về môi trường đến đối tượng giám sát và quản lý.

- Giám sát kỹ phân đánh giá tác động môi trường và giải pháp xử lý chất thải, nước thải trong các dự án đầu tư và trong các quy hoạch phát triển các ngành, nhất là các ngành có nguy cơ gây ô nhiễm, kiên quyết loại bỏ các dự án không đáp ứng yêu cầu về môi trường.

- Kiểm tra, giám sát chặt chẽ các doanh nghiệp sản xuất có yếu tố có thể gây ô nhiễm môi trường để kịp thời xử lý và khắc phục.

- Giám sát kỹ quá trình triển khai các dự án khai thác khoáng sản và vật liệu xây dựng để đảm bảo khai thác có hiệu quả nhưng phải hạn chế tác động xấu đến môi trường, phục hồi môi trường và hoàn nguyên sau khai thác.

- Có mức phạt đủ sức răn đe các cơ sở có ý vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường.

- Đề công tác giám sát hoạt động có nề nếp, hiệu quả cần xây dựng chương trình giám sát môi trường, bao gồm: quan trắc chất lượng môi trường, quan trắc và giám sát các nguồn thải; giám sát quản lý sử dụng nước ngầm; giám sát hệ sinh thái và đa dạng sinh học ...

3.4.5. Nhóm giải pháp về thích ứng với biến đổi khí hậu

Theo kịch bản biến đổi lượng mưa theo kịch bản phát thải B2 từ kế hoạch hành động ứng phó với biến đổi khí hậu tỉnh Lâm Đồng. Thành phố Bảo Lộc thuộc khu vực mưa nhiều, đến năm 2030 lượng mưa tăng 1,7% (năm 2030: +2,4%. 2050: +4,4% và 2010: + 8,4%) và lượng mưa tập trung từ tháng 9-11, cường độ mưa lớn, do vậy trong quản lý đô thị cũng cần đặc biệt chú ý đến vấn đề ngập lụt đô thị, cụ thể như sau:

- Những nơi địa hình thấp trũng thấp dọc quốc lộ 20 thuộc phường B'Lao, Lộc Tiến, xã Lộc Châu,...trong xây dựng đô thị cần giữ lại diện tích không gian mở một cách hợp lý để giữ nước và chống ngập. Tại các khu dân cư mới, cần phải xây dựng hồ điều tiết nước để chống ngập và làm đẹp cảnh quan.

- Riêng địa bàn Lộc Châu, Đại Lào, khu vực hợp thủy sẽ xây dựng các đập nhỏ, trữ nước tưới cho nông nghiệp; những vùng trũng có thể trồng cỏ nuôi bò.

- Phát triển nhiều mảng xanh lớn tại những vùng đất thấp và tận dụng tối đa những phần đất trống để tạo mảng xanh đô thị, cơ cấu diện tích cây xanh thấp nhất là 15-20% (theo quy hoạch chung xây dựng), cơ cấu diện tích không gian mở là 30% (theo kinh nghiệm chống ngập của các đô thị miền núi trên thế giới).

Các cơ sở sản xuất công nghiệp nằm xen trong khu dân cư như hiện nay từng bước được di dời bố trí vào các khu, cụm công nghiệp để đảm bảo vệ sinh môi trường. Những cơ sở công nghiệp xây dựng mới bắt buộc phải đưa vào các khu/ cụm công nghiệp. Trên cơ sở đó, đề nghị chuyển đổi các khu đất đã di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, chuyển thành đất nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ hoặc đất công trình công cộng để khai thác có hiệu quả tài nguyên đất đai.

- Nghiên cứu và quy hoạch hệ thống hạ tầng cơ sở, phòng chống giảm nhẹ thiên tai v.v... theo hướng tăng cường thích ứng với BĐKH, trong đó đặc biệt chú trọng

đến vấn đề nhiệt độ tăng và lũ lụt. Thực hiện các biện pháp chống xói mòn, sạt lở đất trong trường hợp lượng mưa tăng đột biến.

- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sạch, hữu cơ để thích ứng tốt hơn với điều kiện Biến đổi khí hậu, mang lại giá trị gia tăng cao và phát triển bền vững theo chủ trương Tái cơ cấu ngành nông nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại quyết định 899/QĐ-TTg.

3.4.6. Giải pháp về chính sách

- Xây dựng và hoàn thiện cơ chế chính sách về hoạt động, cơ chế tài chính, cơ chế huy động vốn để đảm bảo đủ quỹ đất sạch phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Tạo quỹ đất sạch trong vùng phụ cận dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn để đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu lớn cho ngân sách huyện.

- Ưu tiên đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng từ nguồn ngân sách nhà nước; huy động các nguồn lực từ các thành phần kinh tế đầu tư theo hình thức BOT, BTO, PPP, BT... vào thực hiện các dự án, nhất là những dự án mang tính đột phá cho các ngành động lực, các dự án nông nghiệp công nghệ cao, phát triển trung tâm giáo dục – đào tạo...

- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế quy định công khai các dự án đầu tư trong quá trình giao dự án và triển khai thực hiện dự án để cộng đồng và mọi người dân cùng kiểm tra giám sát.

- Điều chỉnh các quy định có liên quan đến giải phóng mặt bằng phù hợp với tình hình mới nhằm thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.

- Nghiên cứu ban hành cơ chế chính sách cho phép hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất nông nghiệp nằm trong vùng quy hoạch phát triển cây công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao được chuyển mục đích sử dụng đất một tỷ lệ diện tích nhất định sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà xưởng sơ chế, đóng gói, bảo quản các sản phẩm nông sản công nghệ cao. Cho phép hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất nông nghiệp nằm trong các khu vực du lịch sinh thái, vùng trồng cây công nghiệp lâu năm được chuyển mục đích sử dụng đất một tỷ lệ diện tích nhất định sang đất ở để xây dựng nhà ở mật độ thấp (nhà vườn) gắn với sản xuất nông nghiệp phục vụ du lịch.

3.4.7. Giải pháp về tăng cường nguồn nhân sự và đào tạo nguồn nhân lực cho quản lý đất đai

- Xây dựng giải pháp và lộ trình nâng cao năng lực cho cán bộ quản lý và quy hoạch sử dụng đất các cấp, để có đủ khả năng thực hiện việc lập, giám sát, thanh kiểm tra và xử lý những vi phạm trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Bổ sung đủ nhân sự có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu quản lý cho các cấp để thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Riêng với lực lượng cán bộ tài nguyên – môi trường cấp xã, cần có chính sách ổn định để tăng tính chuyên nghiệp, hạn chế tình trạng biến động lớn như hiện nay.

- Chú trọng công tác đào tạo qua việc mở các lớp tập huấn bồi dưỡng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nghiệp vụ về quản lý đất đai – môi trường theo phương thức hợp nhất liên ngành cho cán bộ công chức làm công tác quy hoạch, kế hoạch và mời các đơn vị tư vấn có nhu cầu đào tạo tham dự.

Bảng 3.17. Tổng hợp các giải pháp theo nhóm các yếu tố nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

Nhóm yếu tố	Yếu tố tác động	Đề xuất giải pháp
Kinh tế (KT)	Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch,...)	- Cần có những giải pháp về việc quyết toán, giải ngân ngân sách nhà nước, cũng như cung cấp nguồn tài chính cho các đơn vị chủ đầu tư một cách nhanh chóng, kịp thời và hiệu quả;
	Tăng trưởng kinh tế	- Các cơ quan ban ngành của địa phương cần thống nhất phương án lập kế hoạch sử dụng đất và đảm bảo được nguồn vốn đầu tư nhằm thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo đúng tiến độ; - Ủy ban nhân dân thành phố cần đánh giá tính khả thi của việc đưa các công trình dự án vào kế hoạch, các công trình, dự án phải thể hiện được nguồn vốn thực hiện; - Cần đánh giá về tăng trưởng kinh tế và cơ cấu kinh tế để định hướng việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất các ngành lĩnh vực; quan tâm nguồn kinh phí đầu tư chi cho việc lập quy hoạch, kinh phí thực hiện quy hoạch thông qua dự án kêu gọi đầu tư. Nhà quản lý cần công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư cùng với việc công khai quy hoạch sử dụng đất.
	Cơ cấu kinh tế	

Xã hội (XH)	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập,...)	<p>- Cần nghiên cứu đặc điểm dân cư, văn hóa lịch sử, phong tục tập quán, sự đồng thuận xã hội, tốc độ đô thị hóa khi lập quy hoạch sử dụng đất; trong đó, chú trọng tốc độ đô thị hóa để dự báo nhu cầu sử dụng đất trong quá trình lập quy hoạch;</p> <p>- Để tăng tính đồng thuận xã hội khi thực hiện các dự án, công trình theo quy hoạch thì 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;</p> <p>- Cần quan tâm đẩy mạnh tuyên truyền cho người sử dụng đất về thể chế pháp lý để người dân có sự đồng tình cao trong việc thực hiện quy hoạch, tạo cơ chế giám sát và phản biện xã hội giúp người dân phát huy quyền làm chủ của chủ thể sử dụng đất.</p>
	Sự đồng thuận xã hội	
	Tốc độ đô thị hóa	
	Văn hóa – lịch sử, phong tục, tập quán	
Môi trường (MT)	Điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản,...)	<p>Cần thực hiện nghiêm quy định về các hoạt động chuyển đổi, chặt phá rừng gây nguy cơ trượt lở, xói mòn tại thành phố Bảo Lộc. 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.</p>
	Vị trí địa lý	
	Biến đổi khí hậu	
Thể chế, pháp lý (PL)	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất	<p>- 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;</p> <p>- Thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật liên quan đến quy hoạch sử dụng đất để kịp thời xử lý và chấn chỉnh, rà soát các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quá thời hạn thực hiện, có biện pháp xử lý dứt điểm để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất và hiệu quả sử dụng đất.</p>
	Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt	
	Sự đồng bộ giữa các quy hoạch	
	Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất	

		<p>- Công tác phổ biến pháp luật về đất đai, đặc biệt các văn bản pháp lý liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng cần thường xuyên thực hiện và phổ biến sâu rộng hơn đến mọi đối tượng sử dụng đất;</p> <p>- Quy hoạch của các ngành, lĩnh vực có liên quan đến sử dụng đất phải thống nhất với quy hoạch sử dụng đất và ngược lại quy hoạch sử dụng đất phải được xây dựng, tổng hợp trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực theo quy định của Luật Đất đai.</p>
Khác (K)	<p>Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý,...) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất</p>	<p>- Chú trọng đào tạo cán bộ làm công tác quy hoạch (nâng cao năng lực, tầm nhìn và kinh nghiệm thực tiễn của cán bộ).</p>
	<p>Tầm nhìn và định hướng phát triển</p>	<p>- Cần đánh giá năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm tránh tình trạng công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chậm so với thời gian quy định ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;</p>
	<p>Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước</p>	<p>- Ủy ban nhân dân thành phố cần quy định cụ thể trách nhiệm trong công tác quản lý và kiểm tra việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cụ thể cho từng cơ quan ban ngành có liên quan;</p> <p>- Cần đôn đốc và nâng cao trách nhiệm đối với người quản lý trong công tác kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với các chủ đầu tư và người dân;</p>

Nguồn: Kết quả tổng hợp ý kiến tham vấn, 2024

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Qua quá trình nghiên cứu đề tài: “*Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng*”, có thể rút ra kết luận như sau:

1. Thành phố Bảo Lộc là một trong hai trung tâm kinh tế – văn hóa - xã hội lớn của tỉnh Lâm Đồng; là cầu nối quan trọng trong mở rộng mối giao lưu giữa Lâm Đồng với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và duyên hải Trung bộ, với lợi thế như vậy, Bảo Lộc có điều kiện để phát triển kinh tế theo hướng Dịch vụ và Công nghiệp. Thành phố có tổng đất tự nhiên là 23.395,51 ha có 19.852,50 ha đất được sử dụng vào mục đích nông nghiệp chiếm 84,86% diện tích tự nhiên; 3.543,01 ha đất được sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp chiếm 15,14%. Với cơ cấu nêu trên cho thấy tỉ lệ đất phi nông nghiệp tăng, đất phi nông nghiệp tăng (chủ yếu là đất ở, đất công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho sản xuất và đời sống) Điều này cho thấy xu hướng tăng tổng sản phẩm nông nghiệp chủ yếu bằng con đường chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, thâm canh tăng vụ và ứng dụng các tiến bộ khoa học trong sản xuất.

2. Quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc đến năm 2020 được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất trong 05 năm (2011-2015) đã được phân tích, đánh giá trong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019. Theo kết quả được phê duyệt quy hoạch, diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020 còn 18.064,91ha, thực hiện là 19.931,73ha, còn cao hơn so với quy hoạch được duyệt là 1.866,82ha, đạt 110,33%. Quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2020 đất phi nông nghiệp toàn thành phố là 5.250,32ha, thực hiện đến cuối năm 2020 là 3.463,77ha, đạt 65,97%. Đất đô thị là chỉ tiêu trung gian bao gồm diện tích tự nhiên của 06 phường nội thành của thành phố Bảo Lộc. Do thống kê, đo đạc lại diện tích nên đến năm 2020 diện tích đất đô thị là 6.724,92ha, cao hơn 77,85ha và đạt 101,17% so với quy hoạch được duyệt.

3. Nghiên cứu đã ứng dụng phân tích nhân tố khám phá EFA và xác định được 5 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, bao gồm nhóm KT, MT, XH, PL và nhóm yếu tố K. Kết quả phân tích của mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc với yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất là nhóm yếu tố thể chế, pháp lý (hệ số $\beta = 0,387$), thứ 2 là nhóm yếu tố xã hội (hệ số $\beta = 0,274$), thứ 3 là nhóm yếu tố khác (hệ số $\beta = 0,213$), thứ 4 là nhóm yếu tố kinh tế (hệ số $\beta = 0,190$), cuối cùng là nhóm yếu tố môi trường (hệ số $\beta = 0,100$).

4. Kết quả nghiên cứu cũng đã đề xuất một số giải pháp trong quản lý quy hoạch sử dụng đất. Trong thời gian tới, đề quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc ngày một hiệu quả nên tập trung vào một số nhóm giải pháp sau: việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, tốc độ đô thị hóa để dự báo nhu cầu sử dụng đất trong quá trình lập quy hoạch, kinh phí lập, điều tra, khảo sát, thực hiện quy hoạch trong việc quy hoạch sử dụng đất, đào tạo cán bộ làm công tác quy hoạch.

2. KIẾN NGHỊ

Thông qua quá trình thực hiện và nhận thức được sự cần thiết của đề tài nên tôi có một số kiến nghị sau:

- Cần rà soát, tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2020 - 2030, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu 2020 - 2025 phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia. Việc triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Quy hoạch, Luật đất đai. Chính sách về quy hoạch sử dụng đất nên đổi mới theo hướng tích hợp, hiệu quả, bền vững.

- Cần nghiên cứu đặc điểm dân cư, văn hóa lịch sử, phong tục tập quán, sự đồng thuận xã hội, tốc độ đô thị hóa khi lập quy hoạch sử dụng đất; trong đó, chú trọng tốc độ đô thị hóa để dự báo nhu cầu sử dụng đất trong quá trình lập quy hoạch.

- Các cấp, các ngành cần huy động mọi nguồn lực, vốn đầu tư để thực hiện các công trình, dự án đã đăng ký nhu cầu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đạt được mục tiêu phát triển của từng ngành, lĩnh vực đề ra; góp phần thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội của thành phố, tỉnh trong từng giai đoạn phát triển.

- Quy hoạch của các ngành, lĩnh vực có liên quan đến sử dụng đất phải thống nhất với quy hoạch sử dụng đất và ngược lại quy hoạch sử dụng đất phải được xây dựng, tổng hợp trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực theo quy định của Luật Đất đai.

- Cần đánh giá về tăng trưởng kinh tế và cơ cấu kinh tế để định hướng việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất các ngành lĩnh vực; quan tâm nguồn kinh phí đầu tư chi cho việc lập quy hoạch, kinh phí thực hiện quy hoạch thông qua dự án kêu gọi đầu tư. Nhà quản lý cần công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư cùng với việc công khai quy hoạch sử dụng đất.

- Công tác phổ biến pháp luật về đất đai, đặc biệt các văn bản pháp lý liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng cần thường xuyên thực hiện và phổ biến sâu rộng hơn đến mọi đối tượng sử dụng đất./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Nguyễn Đình Bồng (2006) “Một số vấn đề về quy hoạch sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay”, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 3/2006.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2004), Quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 của cả nước, Hà Nội.
3. Chính Phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013.
4. Võ Tử Can (2006), Nghiên cứu phương pháp luận và chỉ tiêu đánh giá tính khả thi và hiệu quả của phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, NXB Nông nghiệp, Hà Nội.
5. Phan Trung Hiền, Nguyễn Minh Thông (2021) " Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất thành phố Cần Thơ từ góc độ người sử dụng đất ", Tạp chí khoa học công nghệ Cần Thơ, 57, 23-32.
6. Nguyễn Thị Khuy và cộng sự (2023) với nghiên cứu “Đánh giá kết quả thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Ninh Bình”, tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường số 45, tháng 3/2023.
7. Đỗ Thị Loan (2012), Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2000-2010 của huyện Yên Lạc – tỉnh Vĩnh Phúc, Luận văn thạc sỹ nông nghiệp.
8. Võ Quang Minh, Lưu Anh Tuấn (2015), " Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Cần Thơ dưới sự hỗ trợ của GIS ", Kí yếu Hội thảo GIS 2015.
9. Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Thị Hải (2013), Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất, NXB Nông nghiệp.
10. Thân Thị Nguyệt Nga (2011), Đánh giá kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2010 của huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, Luận văn thạc sỹ nông nghiệp.
11. Đỗ Văn Nhạ, Hoàng Hồng Quân (2022) với nghiên cứu “Đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh từ năm 2011 đến năm 2020” Tạp chí khoa học công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn-kỳ 1-tháng 5/2022.

12. Phan Tịnh Phú (2012), Nghiên cứu tác động của quy hoạch sử dụng đất đối với thị trường bất động sản tại thành phố Đà Nẵng, Luận văn cao học Trường Đại học Nông Lâm Huế.
13. Phòng TN&MT Thành phố Bảo Lộc (2023), Báo cáo tình hình sử dụng đất thành phố Bảo Lộc năm 2023 và số liệu thống kê đất đai qua các năm.
14. Đoàn Công Quý (2006), Giáo trình quy hoạch sử dụng đất, NXB Nông nghiệp.
15. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003), Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2003 NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
16. Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, khóa XI (2013), Luật đất đai 2013, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Nguyễn Tiến Thân (2019) với nghiên cứu “Mối quan hệ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực”, tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường số 26, tháng 6 năm 2019.
18. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (2014), Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc xét duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
19. UBND thành phố Bảo Lộc (2010). Báo cáo thuyết minh “Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2011-2015 của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
20. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (2019), Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc xét duyệt phương án quy hoạch được điều chỉnh đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
21. UBND thành phố Bảo Lộc (2023), Báo cáo thực hiện tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024.
22. UBND tỉnh Lâm Đồng (2023), Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Lâm Đồng giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

Tiếng Anh

23. Aremu Sulyman, Samuel Medayese (2016), "Assessment Of Factors Affecting Urban Planning And Physical Development In South-Western, Nigeria", *Advabces in Multidisciplinary & Scientific Research*, 2,17-30.
24. 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.
25. FAO (1993), *Guideline for Land use planning*. Rome (Italy) (FAO Development Series No. 1), ISBN 92-5-103282-3.
26. 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.
27. Likert, R. A. (1932). A technique for measurements a attitudes, *Archives of Psychology*.
28. 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.
29. Hair J. F., Anderson R. E., Tatham R. L. và Black W. C (2006). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). Prentical-Hall International, Inc.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: PHIẾU ĐIỀU TRA PHỎNG VẤN XÁC ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

PHIẾU ĐIỀU TRA PHỎNG VẤN

(Dùng để lấy ý kiến về kết quả thực hiện quy hoạch và các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất) Ngày:.....
 Thành phố:
 Phường/xã:.....
 Người khảo sát:.....

Để phục vụ cho việc tiến hành thực hiện đề tài “Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng” của học viên thạc sỹ Đoàn Lương Huyền –trường Đại học Nông Lâm Huế, tôi kính mời Ông/Bà chia sẻ thông tin và cho ý kiến về một số vấn đề liên quan đến nội dung nghiên cứu. Thông tin Ông/Bà cung cấp có ý nghĩa lớn đối với kết quả nghiên cứu của tôi. Tôi xin cam đoan mọi thông tin Ông/bà cung cấp sẽ được giữ bí mật và chỉ dùng cho mục đích nghiên cứu.

Xin vui lòng hợp tác đóng góp ý kiến bằng cách đánh dấu tích (√) vào mức độ phù hợp ở ô hoặc ghi câu trả lời vào chỗ trống.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Ông/bà.

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI TRẢ LỜI PHỎNG VẤN (Xin Ông/bà vui lòng trả lời một số thông tin cá nhân)

1. Họ và tên người trả lời phỏng vấn:, SĐT:.....
2. Giới tính: 1. Nam 0. Nữ
3. Năm sinh:
4. Trình độ học vấn:
5. Nghề nghiệp tạo thu nhập chính

<input type="checkbox"/> 1. Hoạt động nông nghiệp	<input type="checkbox"/> 2. Kinh doanh buôn bán	<input type="checkbox"/> 3. Làm thuê
(lâm nghiệp, chăn nuôi, trồng trọt..)		
<input type="checkbox"/> 4. Công viên chức nhà nước	<input type="checkbox"/> 5. Công nhân	<input type="checkbox"/> 6. Khác:.....

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG

2.1. Trong giai đoạn từ 2010-2020, tại địa phương việc triển khai thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc có thực hiện đúng theo quy hoạch đề ra không?

1. Có 2. Không

Nguyên nhân cụ thể:.....

.....

.....

2.2. Theo ông/bà các yếu tố sau ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng như thế nào? (Ông/bà có thể chọn những yếu tố mà mình cho là có liên quan tới quy hoạch sử dụng đất)

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất	Mức độ ảnh hưởng (Khoanh tròn vào ô trả lời)				
		Không	Ít	Trung bình	Nhiều	Rất nhiều
I	Nhân tố 1. Kinh tế	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	Nguồn kinh phí chi cho quy hoạch sử dụng đất (lập quy hoạch, triển khai quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch,...)					
2	Tăng trưởng kinh tế					
3	Cơ cấu kinh tế					
II	Nhân tố 2. Xã hội	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Đặc điểm nhân khẩu học của cư dân (dân số, trình độ dân trí, sinh kế, thu nhập,...)					
5	Sự đồng thuận xã hội					
6	Tốc độ đô thị hóa					
7	Văn hóa – lịch sử, phong tục, tập quán					
III	Nhân tố 3. Môi trường	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Điều kiện tự nhiên (khí hậu, môi trường, tài nguyên, khoáng sản,...)					
9	Vị trí địa lý					
10	Biến đổi khí hậu					
IV	Nhân tố 4. Thể chế, pháp lý	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Các quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất					
12	Công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt					
13	Sự đồng bộ giữa các quy hoạch					
14	Các quy định, tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong công tác quy hoạch sử dụng đất					
V	Nhân tố 5. Khác	Không	Ít	Trung bình	Khá	Rất
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Năng lực cán bộ (cán bộ tham mưu, cán bộ lãnh đạo, quản lý,...) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất					
16	Tầm nhìn và định hướng phát triển					
17	Kinh nghiệm và sự kế thừa từ các kỳ quy hoạch trước					

2.4. Theo ông/bà, ngoài các yếu tố trên thì còn yếu tố nào ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất? Mức độ ảnh hưởng như thế nào?

.....

.....

.....

.....

2.5. Trong thời gian tới, theo ông/bà có giải pháp nào để nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất tại địa phương?

.....

.....

.....

.....

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của ông/bà

Chúc Ông/bà và gia đình hạnh phúc, thành đạt

Người phỏng vấn

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người trả lời phiếu khảo sát

(Ký và ghi rõ họ tên)

Đoàn Lương Huyền

PHỤ LỤC 2: SỐ LIỆU XỬ LÝ THỐNG KÊ

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.719	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
KT1	7.33	4.062	.643	.505
KT2	7.38	4.319	.540	.631
KT3	7.35	4.472	.447	.745

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.550	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
XH1	10.81	5.024	.494	.345
XH2	10.70	6.111	.315	.497

XH3	10.76	4.871	.559	.293
XH4	11.53	6.050	.091	.721

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.721	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
XH1	7.74	2.659	.648	.492
XH2	7.63	3.670	.398	.789
XH3	7.69	2.863	.596	.563

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.614	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
MT1	7.86	2.586	.458	.462
MT2	7.69	2.519	.425	.512
MT3	7.75	2.876	.386	.564

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.689	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PL1	9.16	7.206	.344	.702
PL2	9.12	5.884	.595	.541
PL3	9.22	6.658	.450	.639
PL4	9.31	6.378	.512	.599

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	100	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	100	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.864	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
K1	6.23	4.159	.793	.760
K2	6.34	4.752	.830	.734
K3	6.59	5.194	.620	.915

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.576
	Approx. Chi-Square	509.655
Bartlett's Test of Sphericity	df	120
	Sig.	.000

Communalities

	Initial	Extraction
KT1	1.000	.714
KT2	1.000	.649
KT3	1.000	.573
XH1	1.000	.755
XH2	1.000	.542
XH3	1.000	.756
MT1	1.000	.619
MT2	1.000	.561
MT3	1.000	.610
PL1	1.000	.406
PL2	1.000	.701
PL3	1.000	.513
PL4	1.000	.590
K1	1.000	.845
K2	1.000	.862
K3	1.000	.675

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.958	18.484	18.484	2.958	18.484	18.484	2.418	15.114	15.114
2	2.284	14.274	32.758	2.284	14.274	32.758	2.153	13.454	28.568
3	2.081	13.007	45.765	2.081	13.007	45.765	2.073	12.956	41.523
4	1.638	10.238	56.003	1.638	10.238	56.003	1.954	12.212	53.735
5	1.410	8.811	64.815	1.410	8.811	64.815	1.773	11.080	64.815
6	.912	5.701	70.516						
7	.823	5.147	75.662						
8	.783	4.891	80.553						
9	.586	3.665	84.218						
10	.522	3.262	87.480						
11	.485	3.029	90.509						
12	.438	2.737	93.246						
13	.421	2.633	95.879						
14	.346	2.162	98.040						
15	.198	1.239	99.279						
16	.115	.721	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Component Matrix^a

	Component				
	1	2	3	4	5
K2	.809				.355
K1	.786				.391
K3	.690				.368
KT1	-.594	-.375			.376
KT2	-.539	-.392			.305
XH1		.657			.337
XH3		.644	-.319		.381
XH2		.508			.422
PL2		.316	.728		
PL3			.582		
PL4		.405	.540		
PL1		.333	.383	-.361	
MT3			.332	.687	
MT2			.317	.634	
MT1		-.409	.425	.474	
KT3	-.387				.506

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 5 components extracted.

Rotated Component Matrix^a

	Component				
	1	2	3	4	5
K1	.909				
K2	.908				
K3	.806				
PL2		.813			
PL4		.753			
PL3		.694			
PL1		.593			
KT1			.816		
KT2			.772		
KT3			.752		
XH3				.845	
XH1				.844	
XH2				.683	
MT3					.757
MT2					.744
MT1					.701

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

Component Transformation Matrix

Component	1	2	3	4	5
1	.778	.280	-.523	-.198	-.054
2	-.275	.440	-.414	.705	-.250
3	-.083	.803	.328	-.179	.456
4	.068	-.286	-.270	.348	.848
5	.555	-.019	.611	.558	-.085

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Component Score Coefficient Matrix

	Component				
	1	2	3	4	5
KT1	.021	-.021	.401	.014	-.027
KT2	.007	.010	.373	-.026	.005
KT3	.107	.042	.407	.083	-.062
XH1	.000	-.044	-.006	.433	.001
XH2	.077	.091	.093	.375	.089
XH3	.044	-.064	-.007	.440	-.037
MT1	.036	-.017	.137	-.013	.381
MT2	-.033	-.034	-.045	.016	.427
MT3	-.004	.005	-.119	.040	.442
PL1	-.022	.287	.052	-.001	-.144
PL2	.030	.379	.081	.041	.063
PL3	-.014	.320	-.033	-.038	.056
PL4	-.055	.353	-.047	-.033	-.043
K1	.397	-.021	.052	.046	.010
K2	.390	-.015	.030	.037	.044
K3	.355	-.019	.066	.033	-.067

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Component Score Covariance Matrix

Component	1	2	3	4	5
1	1.000	.000	.000	.000	.000
2	.000	1.000	.000	.000	.000
3	.000	.000	1.000	.000	.000
4	.000	.000	.000	1.000	.000
5	.000	.000	.000	.000	1.000

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

Correlations

		QHSDD	XH	KT	MT	PL	K
QHSDD	Pearson Correlation	1	.818**	.797**	.337**	.854**	.772**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.001	.000	.000
	N	100	100	100	100	100	100
XH	Pearson Correlation	.818**	1	.653**	.239*	.656**	.669**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.017	.000	.000
	N	100	100	100	100	100	100
KT	Pearson Correlation	.797**	.653**	1	.244*	.712**	.605**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.014	.000	.000
	N	100	100	100	100	100	100
MT	Pearson Correlation	.337**	.239*	.244*	1	.207*	.210*
	Sig. (2-tailed)	.001	.017	.014		.039	.036
	N	100	100	100	100	100	100
PL	Pearson Correlation	.854**	.656**	.712**	.207*	1	.620**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.039		.000
	N	100	100	100	100	100	100
K	Pearson Correlation	.772**	.669**	.605**	.210*	.620**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.036	.000	
	N	100	100	100	100	100	100

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	K, MT, KT, XH, PL ^b		Enter

a. Dependent Variable: QHSDD

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	Durbin-Watson
1	1.876 ^a

a. Predictors: (Constant), K, MT, KT, XH, PL

b. Dependent Variable: QHSDD

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.951 ^a	.904	.899	.153	.904	176.954	5	94	.000	1.876

a. Predictors: (Constant), K, MT, KT, XH, PL

b. Dependent Variable: QHSDD

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	20.827	5	4.165	176.954	.000 ^b
	Residual	2.213	94	.024		
	Total	23.040	99			

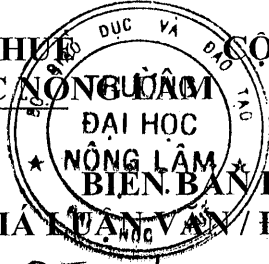
a. Dependent Variable: QHSDD

b. Predictors: (Constant), K, MT, KT, XH, PL

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
	(Constant)	-.936	.063				
	XH	.104	.019	.274	5.597	.000	.426 2.349
	KT	.087	.023	.190	3.832	.000	.417 2.399
	MT	.047	.015	.100	3.019	.003	.928 1.077
	PL	.160	.021	.387	7.756	.000	.411 2.434
	K	.089	.019	.213	4.616	.000	.480 2.083

a. Dependent Variable: QHSDD



HỘI ĐỒNG
ĐÁNH GIÁ LUẬN VĂN / ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

Họ và tên học viên: Đoàn Lương Huyền.....

Khóa: 28

Niên khóa: 2022 – 2024

Ngành: Quản lý đất đai.....

Tên đề tài: Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.....

Tại Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, ngày 26.. tháng.. 10.. năm 2024.

Hội đồng đánh giá Luận văn / đề án TN thạc sĩ đã nghe:

● Học viên trình bày tóm tắt nội dung luận văn/ đề án TN để nhận học vị thạc sĩ khoa học.

● Nghe các bản nhận xét, đánh giá Luận văn / đề án TN của:

..... TS. Lê Thanh Bôn....., người phản biện 1.

..... TS. Nguyễn Thúy Phương....., người phản biện 2.

..... TS. Nguyễn Bích Ngọc....., người hướng dẫn.

Tiếp đó, hội đồng đã nghe học viên trả lời các câu hỏi do hội đồng và những người tham dự buổi đánh giá đặt ra (trong bản phụ lục kèm theo).

Sau khi tiến hành trao đổi trong buổi họp đánh giá luận văn/ đề án TN, căn cứ vào kết quả đánh giá luận văn/ đề án TN của hội đồng với điểm trung bình: 8,9..... điểm.

Hội đồng đánh giá:

..... Đề án đạt bài và đạt yêu cầu về nội dung và hình thức của đề án tốt nghiệp thạc sĩ chuyên ngành Quản lý đất đai.....

Đề nghị của hội đồng: Công nhận học vị thạc sĩ khoa học cho học viên:

..... Đoàn Lương Huyền.....

THƯ KÝ HỘI ĐỒNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

XÁC NHẬN CỦA ĐƠN VỊ ĐÀO TẠO

PHỤ LỤC KÈM THEO BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG

Thư ký ghi rõ các câu hỏi của hội đồng và phần trả lời của học viên
(chức danh, học vị của người hỏi, nội dung trả lời của học viên theo trình tự)

TS Lê Thanh Bôn

1. Trong 17 tiêu chí các yếu tố ảnh hưởng thì 3 tiêu chí nào ảnh hưởng nhất? vì sao?

- Trong 17 tiêu chí theo tài giá tiêu chí theo chế pháp luật là do các phê duyệt quy hoạch dân cư công dân thị trấn. Thứ hai là yếu tố lập quy hoạch và sự đồng bộ giữa các quy hoạch là yếu tố thứ 3 ảnh hưởng vì thực hiện quy hoạch tốt phụ thuộc vào việc lập

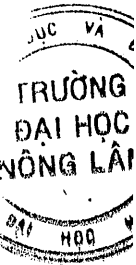
TS Nguyễn Thủy Phương

1. Biên quy hoạch sử dụng đất là giá trị gì?

2. Các giải pháp này sử dụng cho các thành phố và huyện khác được không?

1. Biên quy hoạch sử dụng đất là biên phụ thuộc

2. Có những giải pháp áp dụng cho các tỉnh Bắc Bộ và không thì áp dụng cho các khu vực khác



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN NHẬN XÉT PHẢN BIỆN ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

- Họ và tên người phản biện 2: **LÊ THANH BỒN**
- Chức danh: ***Giảng viên chính***
- Học vị: ***Tiến sĩ***
- Chuyên ngành: ***Khoa học đất***
- Cơ quan công tác: ***Trường Đại học Nông Lâm Huế***
- Tên đề tài Đề án tốt nghiệp: ***“Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng”***.
- Ngành Quản lý đất đai
- Họ và tên học viên: **Đoàn Lương Huyền**
- Lớp Cao học 28 B (Khóa 2022 - 2024)

Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Đánh giá hình thức trình bày Đề án tốt nghiệp:

Đề án tốt nghiệp dài 96 trang chưa kể phần phụ lục, có 17 bảng và 12 hình; phần phụ lục có mẫu phiếu điều tra phỏng vấn xác định các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng và các bảng số liệu xử lý thống kê. Tác giả đã sử dụng 29 tài liệu tham khảo trong quá trình viết Đề án tốt nghiệp.

Đề án tốt nghiệp có hình thức trình bày đẹp; Bố cục cân đối giữa các chương mục và đúng quy cách của một Đề án tốt nghiệp Thạc sĩ khoa học.

2. Đánh giá tính thời sự, ý nghĩa khoa học và khả năng ứng dụng:

Tại thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng sau khi thực hiện xong phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020, thì thấy rằng: Do nhiều nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan, mà đã làm cho kết quả thực hiện phương án quy hoạch còn nhiều hạn chế, xuất hiện nhiều vấn đề bất cập trong việc quản lý và sử dụng đất. Việc xác định những yếu tố nào đã làm ảnh hưởng đến kết quả đó, thì chưa được làm rõ! Vì vậy học viên *Đoàn Lương Huyền* đã thực hiện đề tài: *“Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng”*, với mục đích là phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020, từ đó xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất, làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn tiếp theo.

Vì vậy đề tài đã đáp ứng được tính cấp thiết và có ý nghĩa khoa học cũng như thực tiễn trong công tác quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc nói riêng và ở nhiều địa phương khác nói chung hiện nay.

3. Về nội dung Đề án tốt nghiệp:

❖ Trong phần Mở đầu, tác giả đã nêu rõ được lý do chọn đề tài, tính cấp thiết của vấn đề; nêu rõ được mục đích nghiên cứu, ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài.

❖ *Chương 1. Tổng quan các vấn đề nghiên cứu:*

Phần cơ sở lý luận, tác giả đã nêu được các khái niệm chung về quy hoạch sử dụng đất: Đặc điểm của quy hoạch sử dụng đất, phân loại quy hoạch sử dụng đất; Những vấn đề cơ bản về đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất; Các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất và cơ sở pháp lý của việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Phần cơ sở thực tiễn, tác giả đã nêu được thực tiễn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới; Tình hình quy hoạch đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ và kết quả lập quy hoạch, thực hiện quy hoạch sử dụng đất các cấp ở Việt Nam.

Tác giả cũng đã nêu ra 5 công trình nghiên cứu có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất tại một số địa phương của nước ta, từ đó xác định mức độ cấp thiết và cơ sở khoa học cho việc thực hiện đề tài nghiên cứu của mình.

❖ *Chương 2:* Tác giả đã nêu rõ đối tượng, phạm vi và nội dung nghiên cứu của đề tài; Các phương pháp mà tác giả đã sử dụng để nghiên cứu đề tài là phù hợp.

❖ *Chương 3: Kết quả nghiên cứu:* được trình bày trong 4 mục lớn:

3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và tình hình sử dụng đất của thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2020 tại thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả và tính khả thi của việc thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất.

Qua khảo sát tham vấn ý kiến của 100 đối tượng cán bộ và người sử dụng đất, đề tài đã xác định được 5 nhóm yếu tố với 17 tiêu chí đánh giá có ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Kết quả xử lý số liệu điều tra phỏng vấn, đã thiết lập được các phương trình hồi quy tuyến tính đa biến của từng nhóm yếu tố. Phân tích tương quan để xác định hệ số tương quan giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập, từ đó đã xác định được mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc, theo thứ tự từ nhiều đến ít là: nhóm yếu tố Thể chế, pháp lý > Xã hội > Khác > Kinh tế > Môi trường.

Kết quả nghiên cứu đã giải quyết được tất cả các nội dung nghiên cứu đề tài đặt ra. Số liệu, thông tin tác giả thu thập được là đầy đủ; Phương pháp xử lý số liệu đúng, độ tin cậy tốt; Lập luận chặt chẽ, thuyết phục; Các đề xuất có cơ sở khoa học và khả thi.

❖ *Phần kết luận và đề nghị:*

- Kết luận đã nêu rõ được những vấn đề mà kết quả nghiên cứu đã đạt được.
- Những kiến nghị đề xuất của tác giả là khá hợp lý và cần thiết.

4. Tồn tại của Đề án tốt nghiệp:

- Còn một số lỗi chính tả như: viết hoa không đúng chỗ,... và một số lỗi do đánh máy, như bảng 3.15 trang 81 trình bày sai cột,...

5. Đánh giá chung:

Đề án tốt nghiệp của học viên *Đoàn Lương Huyền* là một công trình nghiên cứu nghiêm túc, thể hiện rõ khả năng nghiên cứu và chuyên môn tốt của học viên. Tôi đánh giá cao kết quả nghiên cứu của Đề án tốt nghiệp này. Đề nghị cho phép học viên được bảo vệ trước Hội đồng chấm Đề án tốt nghiệp Cao học ngành Quản lý đất đai Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế năm 2024.

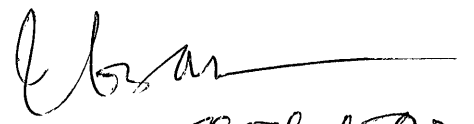
6. Câu hỏi:

Nếu chọn 3 tiêu chí trong 17 tiêu chí (trong cả 5 nhóm yếu tố) đã đưa vào đánh giá, để xếp giải *nhất, nhì, ba* cho mức độ ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc, thì tiêu chí nào là nhất, tiêu chí nào là nhì, tiêu chí nào là ba? Tại sao?

Xác nhận chữ ký của cơ quan

Huế, ngày 23 tháng 10 năm 2024

Người phản biện 1


TS. Lê Thanh Bôn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN NHẬN XÉT PHẢN BIỆN LUẬN VĂN THẠC SĨ

Họ và tên người phản biện 2: **Nguyễn Thùy Phương**

Chức danh: Giảng viên, Tiến sĩ

Chuyên ngành: Khoa học địa lý

Cơ quan công tác: Trường Đại học Nông lâm, Đại học Huế

Tên đề tài luận văn: **Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Họ và tên Học viên: **Đoàn Lương Huyền**

Lớp Cao học khóa: 2022-2024

Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Đánh giá hình thức trình bày luận văn:

Đề án được trình bày rõ ràng, logic, và cấu trúc của các chương hợp lý, đáp ứng được yêu cầu của đề án nghiên cứu trình độ thạc sĩ.

Tuy nhiên, đề án cần rà soát và chỉnh sửa một số điểm sau:

- Cách trích dẫn tài liệu tham khảo trong toàn bộ text, (sửa trích dẫn từ [1]; [6] thành [1,6])

- Thiếu space giữa dấu gạch ý và nội dung, lỗi chính tả (T10...)

- Phần Tài liệu tham khảo cần được chỉnh sửa lại đúng với quy định: bỏ từ “với nghiên cứu” trong các tài liệu 6, 11, và 17 các tài liệu tiếng Anh cách viết họ tên tác giả còn khá lộn xộn.

- Phần Phụ lục không được đánh số trang tiếp nối với nội dung của đề án.

2. Đánh giá tính thời sự, ý nghĩa Khoa học và khả năng ứng dụng:

Nghiên cứu có ý nghĩa về mặt thực tiễn, đánh giá được kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010 – 2020, từ đó rút ra được những hạn chế và đề xuất được một số giải pháp thiết thực nhằm khắc phục, làm cơ sở để nâng cao hiệu quả của công tác này trong kỳ quy hoạch tiếp theo ở thành phố Bảo Lộc.

3. Về nội dung luận văn:

Trong báo cáo kiểm tra trùng lặp, số trang của đề án 123 trang, tuy nhiên thực tế số trang của báo cáo này chỉ 93 trang (nếu không tính tài liệu tham khảo). Do đó, học viên cần chạy lại đề án để phù hợp hơn với quy định.

Nhìn chung, đề án nghiên cứu đã được các nội dung nghiên cứu đã đặt ra trong đề cương nghiên cứu. Tuy nhiên, đề tài còn một số hạn chế cần xem xét chỉnh sửa và bổ sung như sau:

- Chương 1 – Tổng quan nghiên cứu

+ Trang 7, học viên nhận định Luật Đất đai năm 2013 quy định Quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ có “Quy hoạch sử dụng đất cấp xã”. Nhưng trong luật Đất đai 2013 không có Quy hoạch sử dụng đất cấp xã.

+ Mục 1.2.2.1 – “Khái quát về tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam” nên gộp chung vào Mục 1.2.2.2 – “Kết quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp ở Việt Nam” bởi vì 2 mục này có nội dung tương tự nhau.

- Chương 2 – Đối tượng, phạm vi, nội dung và phương pháp nghiên cứu

+ Trong 20 phiếu phỏng vấn cán bộ chuyên trách, nghiên cứu nên chỉ rõ số lượng cán bộ ở từng cơ quan được phỏng vấn. 80 phiếu phỏng vấn người dân, cần cụ thể được thu thập ở khu vực/địa bàn nào?

+ Trong phương pháp, nghiên cứu nên liệt kê 17 yếu tố ảnh hưởng được sử dụng để đánh giá đến kết quả phông ản quy hoạch sử dụng đất

+ Đối với phương pháp phân tích số liệu:

Nghiên cứu cần chỉ rõ giá trị và ý nghĩa của các nhân tố được đánh giá gồm: kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha, Kiểm định Kaiser-Meyer-Olkin và Bartlett's Test và các giá trị khác được đánh giá trong kết quả.

Giá trị của các biến độc lập và biến phụ thuộc chưa được trình bày rõ ràng trong phần phương pháp. Đối với giá trị của biến độc lập, phần biện hiểu là được lấy từ kết quả phỏng vấn với 5 mức độ đánh giá từ thang đo Linkert, nhưng giá trị của biến phụ thuộc – QHSDĐ được sử dụng trong nghiên cứu này chưa được đề cập.

- Chương 3 – Kết quả và thảo luận

+ Trong Mục 3.2.2. đánh giá quy hoạch sử dụng đất kỳ đầu, số liệu trong Hình 3.6, 3.7, và 3.8 bị trùng lặp lại số liệu của Bảng 3.3. Do đó, các hình này hoặc có thể bỏ hoặc có thể thể hiện tỷ lệ thực hiện/quy hoạch thay cho diện tích.

Các đánh giá trong đoạn cuối của trang 55, học viên nhận xét việc thực hiện diện tích đất nông nghiệp đạt cao hơn so với mục tiêu đặt ra. Qua cách viết và phân tích dữ liệu, phần biện và người đọc sẽ hiểu rằng việc thực hiện diện tích đất nông nghiệp đang rất tốt, vì đạt diện tích lớn hơn so với quy hoạch. Việc làm người đọc hiểu như thế này, theo anh/chị có đúng không?

Theo ý kiến của phần biện, việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất nếu chuyển sang một chỉ số khác thì nó phản ánh được đúng bản chất của dữ liệu hơn, đó là tỷ lệ diện tích đã được thực hiện chuyển đổi/điện tích chuyển đổi theo quy hoạch trong giai đoạn được đánh giá. Ngoài ra, khi đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, cần nhận định rằng việc thực hiện cao hơn hay thấp hơn so với quy hoạch đều có thể không tốt, vì dẫn đến phá vỡ quy hoạch và mục tiêu phát triển đặt ra ban đầu.

+ Tương tự, trong mục 3.2.3. đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch kỳ cuối, học viên xem xét các điểm cần xem xét chỉnh sửa như mục 3.2.2.

+ Mục 3.3.1. xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất. Toàn bộ nội dung này cần chuyển sang Phương pháp nghiên cứu, bởi vì việc xác định và lựa chọn 17 yếu tố ảnh hưởng sử dụng trong nghiên cứu này là tham khảo từ các tài liệu khác. Chương Kết quả và thảo luận chỉ nên đưa trực tiếp kết quả phỏng vấn đánh giá vào trong nội dung này.

4. Về hướng phát triển của đề tài: không

5. Đánh giá chung:

Phần biện ghi nhận những cố gắng của học viên khi áp dụng phần mềm thống kê SPSS trong đánh giá dữ liệu. Bên cạnh đó, học viên cần xem xét bổ sung và chỉnh sửa theo các ý kiến đã đề cập trên.

6. Câu hỏi (nếu có):

Câu 1: Đối với dữ liệu chạy trong mô hình hồi quy, nghiên cứu sử dụng điểm đánh giá từ phiếu phỏng vấn để làm đầu vào cho biến yếu tố ảnh hưởng, Vậy biến phụ thuộc là QHSĐĐ chạy trong mô hình, học viên sử dụng giá trị nào khi chạy mô hình?

Câu 2: Tất cả các giải pháp được đề xuất trong nghiên cứu này có thể áp dụng cho thành phố Đà Lạt và các huyện khác của tỉnh Lâm Đồng không?

Thừa Thiên Huế, ngày 15 tháng 10 năm 2024

Xác nhận của cơ quan

Người nhận xét

TS. Nguyễn Thị Phương



BÁO CÁO KIỂM TRA TRÙNG LẶP

Thông tin tài liệu

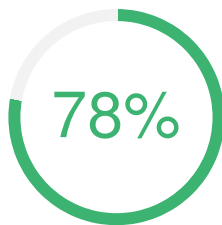
Tên tài liệu:	LV Doan Luong Huyen-Ktra
Tác giả:	Đoàn Lương Huyền
Điểm trùng lặp:	22
Thời gian tải lên:	20:56 13/11/2024
Thời gian sinh báo cáo:	20:58 13/11/2024
Các trang kiểm tra:	93/93 trang



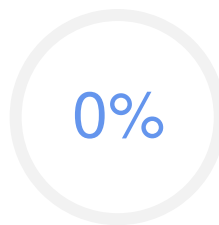
Kết quả kiểm tra trùng lặp



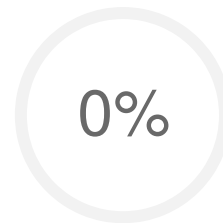
Có 22% nội dung trùng lặp



Có 78% nội dung không trùng lặp



Có 0% nội dung người dùng loại trừ



Có 0% nội dung hệ thống bỏ qua

Nguồn trùng lặp tiêu biểu

123docz.net tailieu.vn ctujsvn.ctu.edu.vn