

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ NINH BÌNH, TỈNH NINH BÌNH GIAI ĐOẠN 2011-2021

Đỗ Thị Tâm^{1,*}, Nguyễn Anh Tuấn¹, Nguyễn Thị Hồng Hạnh²,
Nguyễn Bá Long³, Trương Đỗ Thùy Linh⁴

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá kết quả và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QH, KHSDĐ) thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Các phương pháp nghiên cứu sử dụng: điều tra số liệu thứ cấp, điều tra sơ cấp, đánh giá theo thang đo 5 cấp của Likert, đánh giá theo độ lệch giữa kế hoạch và thực hiện. Kết quả cho thấy, trong tổng 65 chỉ tiêu sử dụng đất được đánh giá thì có 43,08% đạt mức thực hiện rất tốt; có tới 27,69% đạt mức kém và rất kém. Tỷ lệ thực hiện các công trình, dự án rất thấp. Kết quả điều tra 30 cán bộ cho thấy trong 11 tiêu chí có 5 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt, có 5 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình và 1 tiêu chí được đánh giá ở mức thấp. Để nâng cao hiệu quả thực hiện QH, KHSDĐ cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: nâng cao chất lượng phương án QH, KHSDĐ; tăng cường quản lý và giám sát thực hiện QH, KHSDĐ; huy động vốn đầu tư; tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

Từ khóa: *Quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, thành phố Ninh Bình.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quản lý QH, KHSDĐ là 1 trong 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai; việc cho thuê đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất (SDĐ) phải phù hợp với QH, KHSDĐ. QHSDĐ 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 với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu SDĐ 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. KHSDĐ là việc phân chia QHSDĐ theo thời gian để thực hiện trong kỳ QHSDĐ [1]. QH, KHSDĐ được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và SDĐ. Tuy nhiên, QH, KHSDĐ

và các QH có SDĐ chưa bảo đảm tính tổng thể, thống nhất và đồng bộ. Chất lượng QH chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững [2].

QHSDĐ đến năm 2020, KHSDĐ 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Ninh Bình được phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 11/3/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình. Phương án điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND, ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Ninh Bình. Nhờ đó công tác quản lý, SDĐ đã dần đi vào nề nếp và mang lại hiệu quả thiết thực. Tuy nhiên, quá trình lập và thực hiện QH, KHSDĐ còn bộc lộ một số hạn chế nhất định, nhiều chỉ tiêu SDĐ chưa đạt và còn một số trường hợp SDĐ không theo QH, KHSDĐ đã duyệt. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá kết quả thực hiện và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện QH, KHSDĐ trên địa bàn thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

¹ Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³ Trường Đại học Lâm nghiệp

⁴ Trường Đại học Nông lâm thành phố Hồ Chí Minh

*Email: dothitamhwa@gmail.com

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu**

Số liệu thứ cấp được thu thập từ các sở, ban ngành của tỉnh Ninh Bình, từ các phòng, ban của thành phố Ninh Bình và từ các nghiên cứu đã công bố. Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua lựa chọn ngẫu nhiên 30 cán bộ công chức, viên chức, lãnh đạo tại các xã/phường, các phòng ban của UBND thành phố để điều tra tình hình thực hiện QH, KHSDD và điều tra bổ sung từ thực địa.

2.2. Phương pháp xử lý số liệu

Các tài liệu, số liệu thu thập được phân nhóm, thống kê và xử lý bằng phần mềm SPSS theo các chỉ tiêu SDD từng giai đoạn. Kết quả thực hiện QH, KHSDD được đánh giá thông qua việc so sánh giữa kết quả thực hiện với QH, KHSDD đã duyệt. Bao gồm so sánh giá trị tuyệt đối (theo ha) và so sánh tương đối (tỉ lệ %). Về tỉ lệ % được chia thành các nhóm theo tỉ lệ chênh lệch d (d được tính bằng giá trị tuyệt đối của hiệu số giữa tỉ lệ thực hiện và QH) với 5 mức đánh giá: $ldl < 10\%$ - tương ứng với mức rất tốt, 5 điểm; $ldl = 10\% - 20\%$ - mức tốt, 4 điểm; $ldl = 20,01\% - 30\%$ - mức trung bình, 3 điểm; $ldl = 30,01\% - 40\%$ - mức kém, 2 điểm và $ldl > 40\%$ mức rất kém, 1 điểm. Tiến độ thực hiện công trình, dự án theo QH, KHSDD đã duyệt được đánh giá qua số lượng công trình, dự án và diện tích. Ngoài ra, điều tra 30 cán bộ có liên quan đến quản lý, thực hiện QH, KHSDD tại thành phố với 11 tiêu chí đánh giá như trình bày trong bảng 10.

Sử dụng thang đo 5 mức điểm của Likert [3], [4] để đánh giá về kết quả thực hiện QH, KHSDD. Với 5 mức độ từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: rất cao: $\geq 4,20$ điểm; cao: $3,40 < 4,20$ điểm; trung bình: $2,60 < 3,34$ điểm; thấp: $1,80 < 2,60$ điểm; rất thấp: $< 1,80$ điểm.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**3.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu**

Thành phố Ninh Bình nằm cách Thủ đô Hà Nội khoảng 90 km theo tuyến Quốc lộ 1A. Kinh tế thành phố phát triển ổn định và có mức tăng trưởng khá. Thành phố đã tạo điều kiện thuận lợi về cơ chế, chính sách cho các doanh nghiệp, các thành phần kinh tế đầu tư phát triển sản xuất - kinh doanh. Giá trị sản xuất năm 2010 đạt 14.568,82 tỷ đồng, năm 2021 đạt 27.571,51 tỷ đồng, tăng bình quân 9,8%/năm. Năm 2021, công nghiệp - xây dựng chiếm 78,28%; thương mại dịch vụ chiếm 20,96%; nông nghiệp chiếm 0,76%. Năm 2020, thành phố Ninh Bình có tổng diện tích đất tự nhiên là 4.674,91 ha. Trong đó đất nông nghiệp có 1.442,37 ha, chiếm 30,86%; đất phi nông nghiệp có 3.067,88 ha, chiếm 65,62%; đất chưa sử dụng còn 164,66 ha, chiếm 3,52% [5], [6].

3.2. Kết quả thực hiện QH, KHSDD thành phố Ninh Bình**3.2.1. Kết quả thực hiện KHSDD kỳ đầu giai đoạn 2011-2015**

Giai đoạn này thành phố thực hiện phương án QHSDD được phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 11/3/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình [7]. Kết quả thực hiện như sau:

- *Theo chỉ tiêu sử dụng đất*: Xét trên khía cạnh chỉ tiêu sử dụng đất, việc thực hiện vượt mức hay không đạt chỉ tiêu SDD hay việc không thực hiện, phát sinh... đều được đánh giá là chưa đạt so với QH, KHSDD đã được phê duyệt.

Đến năm 2015, diện tích đất nông nghiệp thực hiện là 1.714,74 ha (đạt 122,91%). Trong đó, có 2 chỉ tiêu SDD thực hiện vượt so với QH gồm đất trồng lúa (vượt 29,52%); đất trồng cây lâu năm (vượt 3,4%). Có 1 chỉ tiêu đất rừng đặc dụng thực hiện đúng kế hoạch đề ra. Chỉ tiêu đất nuôi trồng thủy sản (NTTS) thực hiện chỉ đạt 77,5%. Chỉ tiêu đất trồng cây hàng năm khác và đất nông nghiệp khác do 2 loại đất này không thể hiện trong QHSDD cấp huyện và do có phát sinh thêm ngoài

QH (chỉ tiêu không có trong phương án QHSDD nhưng có trong thống kê, kiểm kê đất đai).

Bảng 1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2011-2015

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Kế hoạch được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			
				Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch d (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (5)-(4)	(7) = (5)/(4)x100	(8) = (7)-100
1	Đất nông nghiệp	NNP	1.395,09	1.714,74	319,65	122,91	22,91
1.1	Đất trồng lúa	LUA	811,05	1.050,44	239,39	129,52	29,52
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	0	372,01	372,01	*	*
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	103,68	107,23	3,55	103,42	3,42
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	78,67	78,67	0,00	100	0
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	132,56	102,83	-29,73	77,57	-22,43
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH	0	3,56	3,56	*	*
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	3.168,82	2.843,80	-325,02	89,74	-10,26
2.1	Đất quốc phòng	CQP	28,43	27,33	-1,10	96,13	-3,87
2.2	Đất an ninh	CAN	12,20	10,96	-1,24	89,84	-10,16
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	218,16	135,24	-82,92	61,99	-38,01
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0	91,84	91,84	*	*
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0	87,85	87,85	*	*
2.6	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.424,05	1.174,48	-249,57	82,47	-17,53
2.7	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	176,95	171,41	-5,54	96,87	-3,13
2.8	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	14,81	11,56	-3,25	78,06	-21,94
2.9	Đất ở tại nông thôn	ONT	0	207,72	207,72	*	*
2.10	Đất ở tại đô thị	ODT	566,81	607,71	40,90	107,22	7,22
2.11	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0	41,79	41,79	*	*
2.12	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0	6,23	6,23	*	*
2.13	Đất cơ sở tôn giáo	TON	0	18,02	18,02	*	*
2.14	Đất làm NTND, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	72,96	67,25	-5,71	92,17	-7,83
2.15	Đất SXVLXD, làm đồ gốm	SKX	0	1,41	1,41	*	*
2.16	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0	7,28	7,28	*	*
2.17	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0	20,84	20,84	*	*
2.18	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0	8,76	8,76	*	*
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	0	134,80	134,80	*	*
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	121,14	11,34	-109,80	9,36	-90,64
3	Đất chưa sử dụng	CSD	103,04	116,37	13,33	112,94	12,94

*Ghi chú: *: Chỉ tiêu SDD phát sinh ngoài QH và chỉ tiêu không được thể hiện trong QHSDD cấp huyện.*

Diện tích đất phi nông nghiệp QH đến năm 2015 là 3.168,82 ha, thực hiện là 2.843,80 ha, đạt 89,74%. Trong đó, có 1/20 chỉ tiêu vượt so với QH đã duyệt là đất ở đô thị (đạt 107,22%). Có 8/20 chỉ tiêu SDD thực hiện thấp hơn với QH đã duyệt. Trong đó 5/20 chỉ tiêu đạt trên 80% (đất an ninh; đất quốc phòng; đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã; đất danh lam

thắng cảnh; đất làm nghĩa trang nghĩa địa nhà tang lễ, nhà hỏa táng). Chỉ tiêu đất mặt nước chuyên dùng chỉ đạt 9,36%. Có 2/20 chỉ tiêu đạt từ 60 - 80% (đất khu công nghiệp, đất bãi rác xử lý chất thải). Nguyên nhân là do sự phát triển chậm của kinh tế thế giới nên tiến độ thực hiện các dự án đầu tư chậm hơn so với kế hoạch đề ra. Mặt khác do loại đất này cần đầu tư nhiều vốn, trong khoảng thời gian dài. Những dự án này một số chuyển sang giai đoạn sau, một số bị hủy bỏ do không còn nhu cầu, một số chuyển sang mục đích khác. Qua đó cho thấy dự báo nhu cầu SDD đã không sát với thực tế, điều này rất cần được

khắc phục ngay. Đặc biệt trong giai đoạn này có 11/20 chỉ tiêu không có trong kế hoạch được phê duyệt do sự thay đổi về việc thống kê, phân loại các loại đất; do việc dự báo nhu cầu SDD chưa đúng thực tế nên phát sinh nhiều hạng mục công trình ngoài dự báo và do quy định các chỉ tiêu đó không được thể hiện trong phương án QHSDD.

Diện tích đất chưa sử dụng tăng 13,33 ha so với QH phần lớn là do sai số đo đạc, do thay đổi chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất giữa kỳ trước và kỳ này.

- Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2011-2015:

Bảng 2. Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đến năm 2015

TT	Chỉ tiêu SDD	Diện tích được duyệt đến năm 2015 (ha)	Kết quả thực hiện		
			Diện tích (ha)	Tăng (+) Giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)= (4)/(3)x100
1	Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp	544,03	206,11	-337,92	37,89
1.1	Đất trồng lúa	358,9	131,25	-227,65	36,57
	<i>Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>342,05</i>	<i>131,25</i>	<i>-210,8</i>	<i>38,37</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	160,44	53,13	-107,31	33,12
1.3	Đất trồng cây lâu năm	15,29	5,64	-9,65	36,89
1.7	Đất NTTS	9,4	16	6,6	170,21
1.8	Đất nông nghiệp khác		0,09*	0,09*	

*Ghi chú: *: Chỉ tiêu SDD phát sinh ngoài QH và chỉ tiêu không được thể hiện trong QHSDD cấp huyện.*

Kết quả thực hiện chuyển mục đích từ đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp đến năm 2015 là 206,11 ha, chỉ đạt 37,89% so với kế hoạch. Kết quả này là do nhiều hạng mục công

trình, dự án đất phi nông nghiệp không thực hiện trong giai đoạn này.

- Kết quả thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015:

Bảng 3. Kết quả thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu giai đoạn 2011-2015

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt đến 2015 (ha)	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)	(7)= (5)/(4)x100
	TỔNG		762,67	290,21	-472,45	38,05
1	Đất nông nghiệp	NNP	544,03	206,11	-337,92	37,89
1.1	Đất trồng lúa	LUA	358,9	131,25	-227,65	36,57
	<i>Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>342,05</i>	<i>131,25</i>	<i>-210,80</i>	<i>38,37</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	160,44	53,13	-107,31	33,12
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	32,08	0	-32,08	0

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt đến 2015 (ha)	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
1.7	Đất NTTS	NTS	9,4	16	6,60	170,21
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	*	0,09	0,09	*
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	218,64	84,10	-134,53	38,47
2.1	Đất quốc phòng	CQP	1,13	0,73	-0,40	64,60
2.3	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	7,56	4,70	-2,86	62,17
2.5	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	85,67	67,34	-18,33	78,60
2.7	Đất ở tại nông thôn	ONT	75,67	0,05	-75,62	0,07
2.8	Đất ở tại đô thị	ODT	25,91	1,89	-24,02	7,29
2.9	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	3,83	3,14	-0,69	82,09
2.10	Đất cơ sở tôn giáo	TON	7,97	0,03	-7,94	0,38
2.11	Đất làm NTND, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	7,68	3,19	-4,49	41,54
2.13	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2,23	2,05	-0,18	91,94
2.15	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,98	0,98	0,00	100,00

*Ghi chú: *: Thu hồi đất ngoài QH được duyệt.*

Diện tích đất nông nghiệp thu hồi giai đoạn 2011 – 2015 là 206,11 ha, đạt 37,89% so với QH; đất phi nông nghiệp là 84,10 ha, đạt 38,47%. Trong đó có 2 chỉ tiêu SDĐ (đất xây dựng trụ sở quan, đất sông ngòi, kênh rạch suối) thu hồi đạt trên 80% so với QH; 4 chỉ tiêu SDĐ (đất quốc phòng, đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hạ tầng và đất làm nghĩa trang nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng) thu hồi đạt từ 40 – 79% so với QH; các loại đất còn lại thu hồi đạt dưới 10%.

3.2.2. Kết quả thực hiện phương án điều chỉnh QHSDĐ giai đoạn 2016 - 2020

Giai đoạn này thành phố thực hiện phương án QHSDĐ được phê duyệt tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Ninh Bình [8]. Kết quả đạt được như sau:

- *Theo chỉ tiêu sử dụng đất:* nhóm đất nông nghiệp có tỷ lệ trên 100% đều là không đạt so với phương án điều chỉnh QHSDĐ như đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất NTTS, đất nông nghiệp khác. Do có nhiều dự án, công trình SDĐ phi nông nghiệp không được thực hiện. Việc phê duyệt phương án điều chỉnh QH chậm (đến 8/2018) cũng làm cho việc thực hiện các dự án công trình chưa thực hiện được trong giai đoạn này.

Bảng 4. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SDĐ giai đoạn 2016-2020

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích theo điều chỉnh QH được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			
				Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch (đ) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)= (5)-(4)	(7)= (5)/(4)x100	(8)=(7)- 100
1	Đất nông nghiệp	NNP	539,36	1.442,37	903,01	267,42	167,42
1.1	Đất trồng lúa	LUA	197,94	876,07	678,13	442,59	342,59
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	97,40	272,42	175,02	279,70	179,69

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích theo điều chỉnh QH được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			
				Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch (đ) (%)
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	78,96	109,74	30,78	138,98	38,98
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	78,67	78,67	0,00	100	0,00
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	83,13	98,60	15,47	118,61	18,61
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	3,26	6,89	3,63	211,30	111,35
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	4.035,48	3.067,88	-967,60	76,02	-23,98
2.1	Đất quốc phòng	CQP	28,93	27,33	-1,61	94,45	-5,57
2.2	Đất an ninh	CAN	16,94	7,65	-9,29	45,16	-54,84
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	240,17	228,84	-11,33	95,28	-4,72
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	26,76	22,99	-3,77	85,90	-14,09
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	213,80	92,02	-121,78	43,04	-56,96
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	108,38	92,27	-16,10	85,14	-14,86
2.7	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1710,07	1406,85	-303,22	82,27	-17,73
2.8	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	12,82	12,99	0,17	101,30	1,33
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	18,35	11,56	-6,79	63,01	-37,00
2.10	Đất ở tại nông thôn	ONT	0	208,28	208,28	*	*
2.11	Đất ở tại đô thị	ODT	1253,22	633,08	-620,14	50,52	-49,48
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	67,49	46,43	-21,06	68,80	-31,20
2.13	Đất xây dựng trụ sở của TCSN	DTS	13,12	6,86	-6,26	52,28	-47,71
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	TON	16,89	11,93	-4,96	70,61	-29,37
2.15	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	63,38	67,64	4,26	106,73	6,72
2.16	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	4,81	1,41	-3,40	29,24	-70,69
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	10,79	8,21	-2,58	76,07	-23,91
2.18	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	100,14	41,77	-58,37	41,71	-58,29
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	7,74	8,23	0,49	106,32	6,33
2.20	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	158,05	155,08	-2,96	98,13	-1,87
2.21	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	73,05	74,29	1,24	101,69	1,70
2.22	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0	1,57	1,57	*	*
3	Đất chưa sử dụng	CSD	100,07	164,66	64,59	164,54	64,54

*Ghi chú: *: Chỉ tiêu SDD phát sinh ngoài QH và chỉ tiêu không được thể hiện trong QHSDD cấp huyện*

Diện tích đất phi nông nghiệp thực hiện là 3.067,88 ha, đạt 76,02% so với phương án điều chỉnh QH, hầu hết các chỉ tiêu SDD thực hiện đều không đạt so với QH đã duyệt.

- Kết quả chuyển mục đích SDD:

Diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp thực hiện trong giai đoạn 2016 -

2020 là 224,08 ha, chỉ đạt 18,94% so với phương án điều chỉnh QH được duyệt. Trong đó, thấp nhất là đất NTTS chuyển sang đất phi nông nghiệp đạt 5,19%; cao nhất là đất nông nghiệp khác chuyển sang đất phi nông nghiệp đạt 100%. Hạn chế lớn nhất là đất trồng cây lâu năm và chuyển đổi trong nội bộ đất nông nghiệp không thực hiện được theo phương án điều chỉnh QH. Chuyển đổi 25,27 ha

đất không phải là đất ở sang đất ở (đạt tỷ lệ 59,32%).

Bảng 5. Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2016-2020

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích theo phương án điều chỉnh QH	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)	(7)= (5)/(4)x100
1	Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp	NNP/PNN	1.183,08	224,08	-959,00	18,94
1.1	Đất trồng lúa	LUA/PNN	852,51	146,78	-705,73	17,22
	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN	841,33	146,78	-694,55	17,45
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK/PNN	277,25	75,63	-201,62	27,28
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	32,08		-32,08	0,00
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	20,63	1,07	-19,56	5,19
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN	0,60	0,6	0	100
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp		3,66	0	-3,66	0
2.1	Đất trồng lúa chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUA/CLN	2,67	0	-2,67	0
2.2	Đất trồng lúa chuyển sang đất NTTS	LUA/NTS	0,99	0	-0,99	0
3	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở		42,60	25,27	-17,33	59,32

- Kết quả thu hồi đất và thực hiện các công trình dự án: diện tích đất nông nghiệp thu hồi giai đoạn 2016 - 2020 là 224,08 ha, đạt 25,61% so với QH. Đất phi nông nghiệp thu hồi 267,09 ha, đạt 39,1% (Bảng 6). Chỉ có 156 công trình dự án

(chiếm 28,21%) thuộc 14 nhóm đất đã được thực hiện với diện tích 360,75 ha (chiếm 27,71% diện tích phê duyệt). Còn tới 397/553 công trình, dự án (chiếm 71,79%) với diện tích 1301,26 ha (chiếm 78,29%) chưa được thực hiện (Bảng 7).

Bảng 6. Kết quả thu hồi đất theo phương án điều chỉnh QHSDĐ đất giai đoạn 2016-2020

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích theo phương án điều chỉnh QH (ha)	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)= (5)-(4)	(7)= (5)/(4)x100
	TỔNG		1.557,06	491,17	-1.065,89	31,54
1	Đất nông nghiệp	NNP	875,14	224,08	-651,06	25,61
1.1	Đất trồng lúa	LUA	852,51	146,78	-705,73	17,22
	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	841,33	146,78	-694,55	17,45
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	277,25	75,63	-201,62	27,28
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	32,08	0	-32,08	0
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	20,63	1,07	-19,56	5,19
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,60	0,6	0,00	100
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	681,92	267,09	-414,83	39,17

				Kết quả thực hiện		
				So sánh		
2.1	Đất quốc phòng	CQP	1,13	0	-1,13	0
2.2	Đất an ninh	CAN	0	3,31	3,31	*
2.3	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	7,56	0,99	-6,57	13,10
2.4	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	9,41	1,78	-7,63	18,91
2.5	Đất phát triển hệ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	115,15	38,98	-76,17	33,85
2.6	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	158,58	158,42	-0,16	99,90
2.7	Đất ở tại nông thôn	ONT	326,53	35,12	-291,41	10,76
2.8	Đất ở tại đô thị	ODT	25,91	12,31	-13,60	47,51
2.9	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	3,83	0,99	-2,84	25,88
2.10	Đất cơ sở tôn giáo	TON	7,97	6,09	-1,88	76,37
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	18,40	2,45	-15,95	13,31
2.12	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,32	0,53	-0,79	40,15
2.13	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2,23	2,23	0,00	100
2.14	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,91	2,91	0,00	100
2.15	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,98	0,98	0,00	100

Ghi chú: *: Thu hồi đất ngoài QH được duyệt

Bảng 7. Kết quả các công trình dự án theo phương án điều chỉnh QHSDĐ giai đoạn 2016-2020

Mục đích sử dụng đất	Theo quy hoạch		Thực hiện		Chưa thực hiện	
	Công trình	Diện tích (ha)	Công trình	Diện tích (ha)	Công trình	Diện tích (ha)
1. Đất an ninh	8	5,31	3	0,83	5	4,48
2. Đất quốc phòng	1	2,00			1	2,00
3. Cụm công nghiệp	2	27,10	1	14,1	1	13,0
4. Đất khu công nghiệp	2	106,07			2	106,07
5. Đất thương mại dịch vụ	52	148,76	8	10,75	44	138,01
6. Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	37	46,78	5	2,68	32	44,10
7. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, CTSN	18	28,57	7	3,90	11	24,67
8. Đất có mục đích công cộng	277	576,97	77	105,65	200	471,33
9. Đất di tích lịch sử văn hoá	2	28,67			2	28,67
10. Đất bãi rác xử lý chất thải	5	5,78	1	0,01	4	5,77
11. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6	11,34	3	6,47	3	4,87
12. Đất ở đô thị	132	659,86	46	207,21	86	452,65
13. Đất cơ sở tôn giáo	7	5,08	2	0,24	5	4,84
14. Đất sản xuất vật liệu xây dựng	4	9,71	3	8,91	1	0,80
Tổng	553	1662	156	360,75	397	1301,26

3.2.3. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2021

Trong năm 2021, thành phố Ninh Bình đã thực hiện được 7/49 dự án (tỷ lệ 14,29% về số lượng dự án) với diện tích 26,80 ha/257,88 ha (tỷ lệ 10,39% về diện tích). Diện tích đất nông nghiệp đến năm

2021 được duyệt là 1.298,04 ha [9], thực hiện là 1.443,62 ha, cao hơn 145,58 ha so với chỉ tiêu kế hoạch. Đất phi nông nghiệp được duyệt là 3.266,66 ha, thực hiện là 3.073,63 ha, thấp hơn 193,03 ha, đạt 94,09% so với kế hoạch. Các chỉ tiêu SĐĐ phi nông nghiệp chủ yếu thấp hơn so với kế hoạch được duyệt do việc thực hiện các công trình dự án

đạt kết quả thấp. Một số chỉ tiêu trong nhóm đất phi nông nghiệp kết quả thực hiện cao hơn chỉ tiêu kế hoạch được duyệt nhưng thực chất trong năm không có biến động về đất đai như: đất quốc phòng, đất khu công nghiệp, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất cơ sở thể dục thể thao, đất danh lam thắng cảnh.

Bảng 8. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2021

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích kế hoạch đã duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			
			Diện tích (ha)	So sánh		
				Tăng (+) giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)	Chênh lệch (đ) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)= (4)/(3)×100	(7)=(6)- 100
1	Đất nông nghiệp	1.298,04	1.443,62	145,58	111,22	11,22
1.1	Đất trồng lúa	773,42	879,39	105,97	113,70	13,7
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	258,85	271,27	12,42	104,80	4,8
1.3	Đất trồng cây lâu năm	96,37	108,96	12,59	113,06	13,06
1.4	Đất rừng đặc dụng	78,67	78,67	0,00	100,00	0
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	84,36	98,45	14,09	116,70	16,7
1.8	Đất nông nghiệp khác	6,37	6,88	0,51	108,05	8,05
2	Đất phi nông nghiệp	3.266,66	3.073,63	-193,03	94,09	-5,91
2.1	Đất quốc phòng	27,33	27,36	0,03	100,10	0,1
2.2	Đất an ninh	15,39	8,33	-7,06	54,14	-45,86
2.3	Đất khu công nghiệp	220,82	228,84	8,02	103,63	3,63
2.4	Đất cụm công nghiệp	22,99	22,99	0,00	100,00	0
2.5	Đất thương mại dịch vụ	140,54	92,43	-48,11	65,76	-34,24
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	80,75	89,07	8,32	110,31	10,31
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	1,41	1,41	0,00	100,00	0
2.8	Đất phát triển hạ tầng	1.471,78	1.411,40	-60,39	95,90	-4,1
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	12,83	12,99	0,16	101,22	1,22
2.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	54,47	41,96	-12,51	77,04	-22,96
2.11	Đất ở tại nông thôn	241,17	211,18	-29,99	87,56	-12,44
2.12	Đất ở tại đô thị	681,96	635,38	-46,58	93,17	-6,83
2.13	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	46,51	46,47	-0,04	99,92	-0,08
2.14	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	6,86	6,06	-0,80	88,38	-11,62
2.15	Đất cơ sở tín ngưỡng	8,22	8,21	-0,01	99,85	-0,15
2.16	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	158,23	155,08	-3,15	98,01	-1,99
2.17	Đất có mặt nước chuyên dùng	73,56	74,49	0,93	101,26	1,26
3	Đất chưa sử dụng	110,20	157,69	47,49	143,10	43,1

3.2.4. Đánh giá chung về kết quả thực hiện các chỉ tiêu SĐĐ

Tiến hành tổng hợp và phân nhóm theo độ lệch của chỉ tiêu SĐĐ (%) giữa thực hiện và QH, KHSDĐ được duyệt (Bảng 9) cho thấy giai đoạn 2011-2021, xét tổng số 65 chỉ tiêu SĐĐ, trong đó có 28 chỉ tiêu (chiếm 43,08%) đạt mức thực hiện

rất tốt (lđl <10% so với kế hoạch). Bao gồm 6 chỉ tiêu đất nông nghiệp và 22 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp. Mức thực hiện tốt và rất kém đạt tỉ lệ bằng nhau với 13 chỉ tiêu chiếm 20%. Giai đoạn 2016-2020 kết quả thực hiện đạt tỉ lệ thấp nhất do phương án điều chỉnh QHSDĐ được phê duyệt rất chậm (phê duyệt năm 2018).

**Bảng 9. Kết quả thực hiện QHSDĐ giai đoạn 2011-2021
thành phố Ninh Bình theo mức độ chênh lệch về diện tích**

ĐVT: số chỉ tiêu SĐĐ

Chỉ tiêu sử dụng đất	Tỉ lệ thực hiện/kế hoạch theo nhóm đất (%)	ldl<10%	ldl từ 10-20%	ldl từ 20,01-30%	ldl từ 30,01-40%	ldl > 40%	Tổng số chỉ tiêu SĐĐ
		Rất tốt	Tốt	Trung bình	Kém	Rất kém	
Giai đoạn 2011-2015		6	3	3	1	1	14
Nông nghiệp	22,91	2	0	2	0	0	4
Phi nông nghiệp	-10,26	4	2	1	1	1	9
Chưa sử dụng	12,94	0	1	0	0	0	1
Giai đoạn 2016-2020		8	4	2	3	10	27
Nông nghiệp	167,42	1	1	0	1	3	6
Phi nông nghiệp	-23,98	7	3	2	2	6	20
Chưa sử dụng	64,54	0	0	0	0	1	1
Năm 2021		14	6	1	1	2	24
Nông nghiệp	11,22	3	3	0	0	0	6
Phi nông nghiệp	-5,91	11	3	1	1	1	17
Chưa sử dụng	43,1	0	0	0	0	1	1
GĐ 2011-2021 (chỉ tiêu)		28	13	6	5	13	65
Tỉ lệ (%)		43,08	20,00	9,23	7,69	20,00	100,00

3.3. Đánh giá của công chức, viên chức về kết quả thực hiện QH, KHSDĐ tại thành phố Ninh Bình

Bảng 10. Đánh giá của công chức, viên chức về thực hiện QH, KHSDĐ

Tiêu chí đánh giá	Mức độ đánh giá					Trung bình chung
	Rất thấp/ Rất kém (1 điểm)	Thấp/ kém (2 điểm)	Trung bình (3 điểm)	Cao/Tốt (4 điểm)	Rất cao/ Tốt (5 điểm)	
1. Sự quan tâm chỉ đạo của các cấp	0	0	4	10	16	4,40
2. Sự phối hợp trong chỉ đạo thực hiện QH, KHSDĐ	0	1	5	11	14	4,37
3. Tuyên truyền, phổ biến các văn bản	0	1	5	11	13	4,20
4. Tiếp cận thông tin về QH, KHSDĐ	0	0	5	10	15	4,33
5. Việc công khai QH, KHSDĐ	0	1	5	9	15	4,27
6. Sự phù hợp của các chỉ tiêu SĐĐ	1	6	9	10	4	3,33
7. Công tác huy động vốn để thực hiện QH, KHSDĐ	1	9	9	8	3	3,10
8. Sự tham gia của người dân trong thực hiện QHSDĐ	0	8	10	11	1	3,17
9. Công tác quản lý việc thực hiện QH, KHSDĐ	0	11	10	8	1	2,97
10. Sự đồng bộ của QHSDĐ với các QH khác	7	7	9	7	0	2,53
11. Kết quả thực hiện phương án QH, KHSDĐ	2	7	9	9	3	3,13
Tính trung bình	11	51	80	104	85	3,62

Ghi chú: Trung bình: Rất cao: ≥4,20; cao: 3,40-4,20; trung bình: 2,60-3,40; thấp: 1,80-2,60; rất thấp: <1,80

Việc thực hiện QH, KHSĐĐ thành phố Ninh Bình được cán bộ đánh giá ở mức tốt với điểm trung bình là 3,62 điểm. Kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu tại thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với trung bình 3,54 điểm [10]. Có 5/11 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt (điểm trung bình > 4,20 điểm). Điều đó phản ánh những nỗ lực của Đảng và Nhà nước trong việc phát huy vai trò của các cấp ủy, chính quyền đến công tác quản lý đất đai và thực hiện pháp lệnh dân chủ ở cơ sở. Có 5/11 tiêu chí đánh giá ở mức từ trung bình là sự phù hợp của các chỉ tiêu SĐĐ; công tác huy động vốn để thực hiện QHSĐĐ; sự tham gia của người dân trong thực hiện QHSĐĐ; công tác quản lý việc thực hiện QH; kết quả thực hiện phương án. Sự sai khác của hệ thống chỉ tiêu SĐĐ giữa QH, KHSĐĐ và thống kê, kiểm kê đất đai đã dẫn đến những khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Một số

công trình, dự án liên tục chuyển từ kế hoạch năm này sang năm khác cũng cần phải đánh giá lại khả năng thực hiện. Việc huy động vốn để thực hiện QH, KHSĐĐ đòi hỏi một chiến lược vĩ mô, lâu dài. Những hạn chế này dẫn đến kết quả thực hiện QH, KHSĐĐ của thành phố chưa cao, chỉ đạt mức trung bình (3,13 điểm), kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu tại thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với trung bình 3,07 điểm [10].

Còn 1 tiêu chí là sự đồng bộ của QHSĐĐ với các QH khác được đánh giá ở mức thấp (2,53 điểm). Đây là nhược điểm trong việc lập QHSĐĐ ở nhiều địa phương khác chứ không riêng là thành phố Ninh Bình. Khi thực hiện QHSĐĐ gặp một số nội dung không thống nhất với QH xây dựng, QH nông thôn mới, QH chi tiết, QH ngành, QH đô thị và khu dân cư nông thôn...

Bảng 11. Đánh giá của cán bộ về giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QH, KHSĐĐ

TT	Giải pháp đề xuất	Mức độ đánh giá					
		Rất ít quan trọng	Ít quan trọng	Trung bình	Quan Trọng	Rất quan trọng	Trung bình chung (điểm)
1	Tăng cường công tác dự báo nhu cầu SĐĐ	0	0	3	9	18	4,50
2	Nâng cao chất lượng phương án QH, KHSĐĐ	0	0	5	12	13	4,27
3	Tăng cường tuyên truyền phổ biến kiến thức pháp luật về đất đai	0	0	5	9	16	4,37
4	Tăng cường sự tham gia của người dân trong lập và giám sát thực hiện QHSĐĐ	0	0	7	9	14	4,23
5	Tăng thu hút nguồn vốn để thực hiện QHSĐĐ	0	0	3	12	15	4,40
6	Đẩy mạnh công tác quản lý thực hiện QHSĐĐ	0	0	3	13	14	4,37
7	Xây dựng CSDL đất đai tổng thể	0	2	3	9	16	4,30
8	Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra thực hiện QH, KHSĐĐ	0	2	5	8	15	4,20
9	Tăng cường xử lý các vi phạm liên quan đến QH, KHSĐĐ	0	1	3	8	18	4,43

Ghi chú: Trung bình: Rất cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - < 4,20$; trung bình: $2,60 - < 3,40$; thấp: $1,80 - < 2,60$; rất thấp: $< 1,80$

Kết quả nghiên cứu cho thấy, hầu hết các giải pháp đều được đánh giá ở mức rất quan trọng (với điểm trung bình chung >4,20). Trong đó, 3 giải pháp: tăng cường công tác dự báo nhu cầu SĐĐ; tăng cường xử lý các vi phạm liên quan đến QH,

KHSĐĐ; tăng thu hút nguồn vốn để thực hiện QHSĐĐ có điểm trung bình >4,40. Việc thực tốt các giải pháp này sẽ giúp nâng cao chất lượng lập và thực hiện QH, KHSĐĐ. Các giải pháp như: tăng cường tuyên truyền phổ biến kiến thức pháp luật

về đất đai; đẩy mạnh công tác quản lý thực hiện QHSDĐ; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể có điểm trung bình >4,30. Các giải pháp: nâng cao chất lượng phương án QH, KHSDĐ, tăng cường sự tham gia của người dân trong lập và giám sát thực hiện QHSDĐ, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra thực hiện QH, KHSDĐ có điểm trung bình $\geq 4,20$ điểm.

3.4. Một số tồn tại trong thực hiện QH, KHSDĐ thành phố Ninh Bình

- Tiến độ lập, thẩm định, phê duyệt QH, KHSDĐ các cấp đều chậm so với quy định. QHSDĐ đến năm 2020, KHSDĐ kỳ đầu (2011-2015) thành phố Ninh Bình đến ngày 11/3/2014 mới được phê duyệt. Phương án điều chỉnh QHSDĐ đến năm 2020 đến ngày 14/8/2018 mới được phê duyệt. Điều đó có ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện QHSDĐ.

- QHSDĐ còn thiên về sắp xếp các loại đất theo mục tiêu quản lý hành chính, chưa tính toán đầy đủ về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, chưa phát huy được tiềm năng đất đai.

- Tính đồng bộ giữa các loại hình QH chưa cao.

- Việc đăng ký, xác định nhu cầu SDĐ chưa sát với thực tế về diện tích, vị trí và kế hoạch triển khai dẫn đến có nhiều công trình dự án không phù hợp, thiếu, thừa diện tích hoặc phát sinh ngoài dự báo. Việc cập nhật thông tin về hiện trạng SDĐ chưa được thường xuyên.

- Sự phối hợp của các ngành và các địa phương trong việc cân đối quỹ đất giữa các ngành và phân bổ quỹ đất trên địa bàn chưa được tính toán kỹ và có sự đồng thuận cao.

- Sự tiếp cận và tham gia của cộng đồng trong lập, thực hiện và giám sát QH, KHSDĐ chưa được quan tâm đúng mức. Việc công bố công khai QH, KHSDĐ đã duyệt chưa hiệu quả.

3.5. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QHSDĐ thành phố Ninh Bình

Đổi mới và nâng cao chất lượng phương án QH, KHSDĐ. Đồng thời nâng cao trách nhiệm của các cơ quan trong việc lập, thẩm định, phê duyệt, công bố và giám sát thực hiện QH, KHSDĐ đúng thời hạn quy định. Đảm bảo phương án QH, KHSDĐ phải thể hiện được tính khoa học, tính thời sự, vai trò điều tiết vĩ mô, tầm nhìn dài hạn và có sự tham gia lấy ý kiến rộng rãi của cộng đồng. Đây được coi là nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm trong giai đoạn tới [2].

Phân loại và lựa chọn những chỉ tiêu SDĐ dựa trên kết quả đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Ninh Bình và đánh giá tiềm năng đất, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất với QH của các ngành, các cấp. Thống nhất các chỉ tiêu SDĐ trong hệ thống quản lý đất đai.

Rà soát, đánh giá và xử lý kịp thời những dự án công trình chưa thực hiện. Tập trung thực hiện ngay những công trình có tính khả thi cao; điều chỉnh lại thời gian, quy mô hoặc kế hoạch thực hiện đối với nhóm công trình lớn, cần nhiều vốn; hủy bỏ những công trình không còn phù hợp với thành phố Ninh Bình.

Tăng cường sự tham của cộng đồng trong lập, thực hiện và giám sát việc thực hiện QH, KHSDĐ. Tăng cường thanh tra, kiểm tra để kịp thời phát hiện và có biện pháp xử lý nghiêm đối với các trường hợp cố tình SDĐ không đúng QH.

Tạo điều kiện thuận lợi và linh hoạt để huy động các thành phần kinh tế tham gia đầu tư. Đồng thời hài hòa lợi ích trong SDĐ giữa các bên có liên quan trên cơ sở lấy lợi ích chung, lợi ích lâu dài làm nền tảng.

Tăng cường, củng cố hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể đáp ứng nhu cầu cập nhật, khai thác các thông tin đất đai cho các đối tượng SDĐ.

Ứng dụng công nghệ thông tin trong lập và giám sát thực hiện QH.

4. KẾT LUẬN

Thành phố Ninh Bình có tổng diện tích tự nhiên là 4.674,9 ha, trong đó đất nông nghiệp chiếm 31,8%; đất phi nông nghiệp chiếm 65,4%; đất chưa sử dụng còn 133,3 ha, chiếm 2,9%. Kết quả thực hiện QH, KHSDĐ của thành phố Ninh Bình cho thấy giai đoạn 2011-2015: đất nông nghiệp là thực hiện được 1.714,74 ha (122,91%); đất phi nông nghiệp thực hiện được 2.843,80 ha, (89,74%) và đất chưa sử dụng là 116,37, đạt 112,94% so với kế hoạch đã duyệt. Kết quả chuyển mục đích từ đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp đến năm 2015 là 206,11 ha, chỉ đạt 37,89% kế hoạch. Diện tích đất thu hồi trong giai đoạn này cũng ở mức rất thấp, đất nông nghiệp chỉ đạt 37,89% và đất phi nông nghiệp đạt 38,47% so với kế hoạch. Trong giai đoạn 2016 – 2020 đất nông nghiệp thực hiện đạt 367,42% kế hoạch và đất phi nông nghiệp đạt 76,02%. Diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp là 224,08 ha, chỉ đạt 18,94% so với kế hoạch được duyệt. Tỷ lệ các công trình dự án thực hiện là rất thấp với 156 công trình dự án (chiếm 28,21%) thuộc 14 nhóm đất đã được thực hiện với quy mô diện tích là 360,75 ha (chiếm 27,71% diện tích phê duyệt). Còn tới 397/553 công trình, dự án chiếm 71,79% với diện tích 1301,26 ha chiếm 78,29% chưa được thực hiện. Tỷ lệ các công trình, dự án trong thực hiện KHSDĐ năm 2021 cũng rất thấp với 14,29% về số lượng dự án và 10,39% về diện tích.

Kết quả điều tra cán bộ có 5/11 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt, có 5/11 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình và 1 tiêu chí được đánh giá ở mức thấp. Để nâng cao hiệu quả thực hiện QH, KHSDĐ thành phố Ninh Bình cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: nâng cao chất lượng phương án QH, KHSDĐ; tăng cường quản lý và giám sát thực hiện QH; huy động vốn đầu tư; tăng cường

tuyên truyền, phổ biến pháp luật; hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai 2013*. Nxb Chính trị Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
2. Ban Chấp hành Trung ương (2022). Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
3. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nxb Thống kê, Hà Nội.
4. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55.
5. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình (2010, 2014, 2019). Kiểm kê đất đai thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.
6. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình (2021). Thống kê đất đai năm 2021 thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.
7. UBND tỉnh Ninh Bình (2014). *Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 11/3/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình*.
8. UBND tỉnh Ninh Bình (2018). *Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt phương án điều chỉnh QHSDĐ đến năm 2020 của thành phố Ninh Bình*.
9. UBND tỉnh Ninh Bình (2021). *Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Ninh Bình*.
10. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Duy Kiên, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Thị Hồng Hạnh (2022). Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, số 8/2022, trang 89-100.

**ASSESS THE RESULTS OF IMPLEMENTATION OF PLANNING AND LAND USE PLAN
OF NINH BINH CITY, NINH BINH PROVINCE IN THE PERIOD 2011-2021**

**Do Thi Tam, Nguyen Anh Tuan, Nguyen Thi Hong Hanh,
Nguyen Ba Long, Truong Do Thuy Linh**

Summary

The study aims to evaluate the results and propose solutions to improve the efficiency of the implementing land use planning and plans in Ninh Binh city. Research methods used: secondary data survey, primary survey, evaluation according to Likert's 5-level scale, and assessment according to the deviation between plan and implementation. The results show that among 65 land use indicators assessed there is 43.08% achieved good performance; up to 27.69% achieved poor and very poor performance. The rate of implementation of works and projects was very low. The results of the survey of 30 officials showed that out of 11 criteria, 5 criteria were evaluated as very good, 5 criteria were evaluated at medium level and 1 criterion was evaluated at a low level. To improve the efficiency of the implementation of land use planning and land use plan, the following solutions should synchronously implement: improve the quality of land use planning and land use plan; strengthen the management and supervision of the implementation of master plans and plans on land use; mobilize investment capital; strengthen propaganda and dissemination of the law and complete the land database.

Keywords: *Land management, land use planning, land use plan, Ninh Binh city.*

Người phản biện: TS. Bùi Thị Ngọc Dung

Ngày nhận bài: 14/12/2022

Ngày thông qua phản biện: 6/01/2023

Ngày duyệt đăng: 13/01/2023