

ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHẬM TIẾN ĐỘ CỦA DỰ ÁN KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI: NGHIÊN CỨU TẠI THÀNH PHỐ HOÀ BÌNH

Trần Thu Hà¹, Ngô Thị Dinh¹, Nguyễn Thị Hải¹, Phạm Thanh Quế¹,
Phùng Minh Tâm¹, Nguyễn Thị Tâm²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.1.143-151>

TÓM TẮT

Luật Đất đai 2013 quy định Kiểm kê đất đai là một trong 15 nội dung rất quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và được thực hiện 5 năm một lần. Trong nghiên cứu này, tác giả đã khảo sát 130 người cùng 25 biên quan sát, đồng thời sử dụng chỉ số quan trọng tương đối (RII) để xếp hạng các yếu tố gây chậm tiến độ trong nhóm các yếu tố khác nhau. Phương pháp phân tích hồi quy bội được sử dụng và đã khẳng định 5 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến chậm tiến độ của dự án với mức độ ảnh hưởng từ cao đến thấp theo thứ tự: (1) Đơn vị tư vấn, (2) Chủ đầu tư, (3) Cơ quan quản lý nhà nước, (4) Đơn vị giám sát kỹ thuật, (5) Các yếu tố xuất phát từ bên ngoài với hệ số hồi quy tương ứng lần lượt là 0,256; 0,245; 0,198; 0,153 và 0,057. Kết quả nghiên cứu có thể làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp nhằm góp phần đẩy nhanh tiến độ của công tác kiểm kê trong giai đoạn tới tại thành phố Hoà Bình nói riêng và cả nước nói chung.

Từ khóa: chậm tiến độ, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, Hoà Bình, kiểm kê đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Kiểm kê đất đai là một trong những nội dung quan trọng không thể thiếu trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Điều này được quy định cụ thể tại Điều 9, Luật Đất đai năm 1987; Điều 13, Luật Đất đai 1993; Điều 6, Luật Đất đai 2003 và Điều 22, Luật Đất đai 2013. Đối tượng chính của kiểm kê đất đai là diện tích bề mặt của các loại đất trên phạm vi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh, vùng kinh tế và lãnh thổ của cả nước (Thủ tướng chính phủ, 2019).

Tính đến năm 2022, nước ta đã thực hiện được 09 lần kiểm kê đất đai vào các năm 1979, 1984, 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014 và 2019. Trong mỗi giai đoạn thì nội dung kiểm kê và hệ thống chỉ tiêu, biểu mẫu có sự thay đổi ngày càng chi tiết và hoàn thiện hơn phù hợp với điều kiện, yêu cầu về quản lý đất đai trong từng thời kỳ. Tuy nhiên, từ quá trình thực hiện kiểm kê các năm qua còn bộc lộ một số hạn chế vướng mắc dẫn đến thời gian báo cáo kết quả kiểm kê đất đai một số địa phương còn chậm tiến độ, đặc biệt ở cấp xã. Theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT, mốc thời gian phải hoàn thành việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 đối với cấp xã trước ngày 16/01/2020, cấp huyện trước ngày 01/03/2020 và cấp tỉnh trước ngày 16/4/2020.

Chậm tiến độ đề cập đến việc quá thời hạn trong việc phân phối dự án mà các bên liên quan đã cam kết (Assaf và Al Hejji, 2005). Trên Thế giới và tại Việt Nam, loại hình dự án bị chậm tiến độ rất đa dạng có thể là những dự án xây dựng trọng điểm quốc gia như cầu, đường, nhà máy nhiệt điện, thủy điện... hoặc trong công tác quản lý nhà nước về đất như bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, kiểm kê đất đai... Có rất nhiều nghiên cứu đi tìm nguyên nhân của việc chậm tiến độ các dự án. Các nghiên cứu này có thể phân thành 02 loại chính: nghiên cứu tìm những nguyên nhân cụ thể hoặc nghiên cứu tìm những nhóm nguyên nhân của việc chậm tiến độ các dự án. Al-Momani (2000) tiến hành phân tích định lượng về sự chậm trễ trong xây dựng ở Jordan. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng nguyên nhân chính của sự chậm trễ trong xây dựng công trình công cộng có liên quan đến vấn đề thiết kế, thay đổi người sử dụng, thời tiết, điều kiện thi công, chậm bàn giao công trình, các vấn đề về kinh tế và sự gia tăng về số lượng công trình. Tương tự, Odeh và Battaineh (2002) nghiên cứu nguyên nhân của sự chậm trễ các dự án xây dựng ở Jordan từ quan điểm của các nhà thầu xây dựng và tư vấn cho thấy sự can thiệp của chủ đầu tư, sự thiếu kinh nghiệm của nhà thầu, tài chính và thanh toán, năng suất lao động, ra quyết định chậm, quy hoạch không phù hợp và quá nhiều nhà thầu phụ là những yếu tố quan

trọng nhất của sự chậm trễ. Ở Việt Nam, Long và cộng sự (2004) nghiên cứu các vấn đề trong các dự án xây dựng lớn ở các nước đang phát triển, trường hợp tại Việt Nam. Các tác giả phân nhóm các vấn đề theo 05 yếu tố chính: (i) Nhà thiết kế/nhà thầu không đủ năng lực; (ii) Khả năng đánh giá dự án kém và sự thay đổi trong quản lý; (iii) Các vấn đề về xã hội và công nghệ; (iv) Các vấn đề liên quan đến hoạt động và (v) Kỹ thuật và các công nghệ không phù hợp. Theo Vũ Quang Lâm (2015) đã chỉ ra có 4 nguyên nhân quan trọng nhất của tình trạng chậm trễ của các dự án đầu tư công tại Việt Nam là (i) Yếu kém trong quản lý dự án của chủ đầu tư, (ii) Yếu kém của nhà thầu hoặc tư vấn, (iii) Yếu tố ngoại vi và (iv) Yếu tố khó khăn về tài chính đã được tác giả nhận diện và đánh giá mức độ ảnh hưởng. Tổng kết lại, các nghiên cứu về chậm trễ của các dự án đầu tư đều xoay quanh các nhóm yếu tố chính như sau: nhóm yếu tố liên

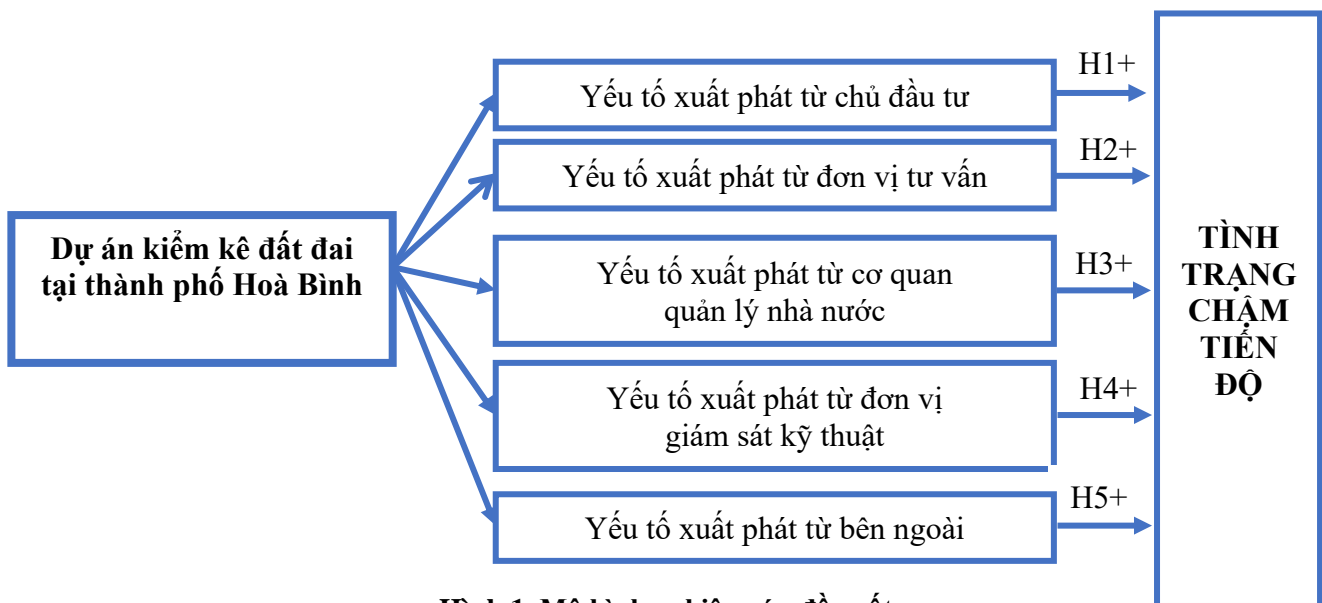
quan đến chủ đầu tư; nhóm yếu tố liên quan đến nhà thầu; nhóm yếu tố liên quan đến tư vấn; nhóm yếu tố liên quan đến tài chính (của chủ đầu tư, nhà thầu hoặc tư vấn) và các yếu tố ngoại vi.

Kiểm kê đất đai cũng là một trong nhiều dự án đầu tư công tại Việt Nam. Chậm tiến độ trong công tác kiểm kê đất đai gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc xây dựng quy hoạch sử dụng đất, hoạch định chính sách phát triển kinh tế một cách đúng đắn nên rất cần được quan tâm. Tuy nhiên, hiện nay các nghiên cứu trong nước về lĩnh vực này còn hạn chế, do vậy kết quả của nghiên cứu sẽ giúp các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai đẩy nhanh tiến độ cho các dự án Kiểm kê nói riêng và các dự án đầu tư công nói chung trong giai đoạn sắp tới.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Mô hình nghiên cứu và giả thiết

Trên cơ sở các nghiên cứu có liên quan, tác giả đề xuất mô hình nghiên cứu như hình 1.



Hình 1. Mô hình nghiên cứu đề xuất

Giả thiết nghiên cứu:

H1: Các yếu tố xuất phát từ chủ đầu tư tương quan cùng chiều với tình trạng chậm tiến độ.

H2: Các yếu tố xuất phát từ đơn vị tư vấn tương quan cùng chiều với tình trạng chậm tiến độ.

H3: Các yếu tố xuất phát từ cơ quan quản lý nhà nước cùng chiều với tình trạng chậm tiến độ.

H4: Các yếu tố xuất phát từ đơn vị giám sát kỹ thuật tương quan cùng chiều với tình trạng chậm tiến độ.

H5: Các yếu tố xuất phát từ bên ngoài tương quan cùng chiều với tình trạng chậm tiến độ.

- Các yếu tố liên quan đến chủ đầu tư (CDT)

Nhóm yếu tố chủ đầu tư, tác giả tham khảo sử dụng thang đo của Alaghbari và cộng sự (2005). Thang đo gồm: Chủ đầu tư chậm trễ trong phê duyệt kết quả đấu thầu (CDT1); Chủ đầu tư sửa đổi hợp đồng (CDT2); Chủ đầu tư chậm trễ trong quá trình ra quyết định (CDT3); Chủ đầu tư thiếu chuyên môn làm việc (CDT4); Chủ đầu tư thiếu sự phối hợp với các đơn vị tư vấn (CDT5); Chủ đầu tư gặp vấn đề tài chính (các khoản thanh toán bị chậm trễ, khó khăn tài chính và các vấn đề kinh tế) (CDT6).

- Các yếu tố liên quan đến đơn vị tư vấn (ĐVTV)

Nhóm yếu tố liên quan đến đơn vị tư vấn sử dụng thang đo của Sambasivan và cộng sự (2007), Alaghbari và cộng sự (2005) có chỉnh sửa và bổ sung thêm thang đo mới cho phù hợp với nghiên cứu. Thang đo gồm 9 biến quan sát: Đơn vị tư vấn thiếu nhân sự có kinh nghiệm và kỹ năng tốt (ĐVTV1); Đơn vị tư vấn thay đổi nhân sự khi thực hiện (ĐVTV2); Đơn vị tư vấn không được cung cấp đủ tài liệu liên quan (ĐVTV3); Đơn vị tư vấn gặp lỗi phần mềm trong khi thực hiện và phải làm lại (ĐVTV4); Đơn vị tư vấn không trao đổi thông tin giữa các thành viên khi thực hiện (ĐVTV5); Đơn vị tư vấn chậm trễ trong rà soát, khảo sát thực địa (ĐVTV6); Đơn vị tư vấn chậm trễ trong sửa chữa, bổ sung khi được góp ý (ĐVTV7); Đơn vị tư vấn chậm trễ trong hoàn thành tài liệu tổng hợp (ĐVTV8); Đơn vị tư vấn nhận được ý kiến bất đồng giữa các bên liên quan (ĐVTV9).

- Các yếu tố liên quan đến cơ quan quản lý nhà nước (QL)

Sau khi thảo luận lấy ý kiến của các chuyên gia kết hợp với thang đo Ahmed và cộng sự (2002) nhóm nghiên cứu đưa ra thang đo của cơ quan quản lý nhà nước như sau: Cán bộ quản lý nhà nước bị luân chuyển nên không nắm rõ địa bàn (QL1); Cán bộ quản lý nhà nước chuyên môn kém, không am hiểu Luật Đất đai, thiếu kinh nghiệm (QL2); Cán bộ quản lý nhà có thái độ thờ ơ, thiếu trách nhiệm (QL3)

- Các yếu tố liên quan đến đơn vị giám sát kỹ thuật (GS)

Nghiên cứu của Long và cộng sự (2008) đã chỉ ra rằng yếu tố gây chậm tiến độ hàng đầu

trong các công trình xây dựng lớn tại Việt Nam là giám sát & quản lý. Nhóm yếu tố đơn vị giám sát tác giả tham khảo thang đo của Long và cộng sự (2008) và có chỉnh sửa. Thang đo gồm 2 yếu tố: Đơn vị giám sát kỹ thuật có sự khác biệt trong các lần kiểm tra và yêu cầu sửa chữa bản đồ và báo cáo (GS1); Đơn vị giám sát kỹ thuật không am hiểu chuyên môn, thiếu kinh nghiệm (GS2).

- Các yếu tố liên quan đến bên ngoài (BN)

Nhóm yếu tố liên quan đến bên ngoài tác giả tham khảo thang đo của Alaghbari và cộng sự (2005) và có chỉnh sửa. Thang đo có 3 yếu tố như sau: Sắp xếp lại đơn vị hành chính (BN1); Khó khăn từ phía chính quyền (BN2); Dịch bệnh Covid – 19 (BN3).

2.3. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp chọn mẫu*: Để đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ của các dự án kiểm kê đất đai nghiên cứu đã sử dụng phương pháp phân tích hồi quy bội. Theo Hair và cs (2006) để đạt được ước lượng tin cậy cho phương pháp này, với tối thiểu 5 quan sát cho một tham số ước lượng, mô hình lý thuyết có 23 tham số cần ước lượng thì dung lượng mẫu tối thiểu là: $n \geq 5 \times 23 = 115$. Tuy nhiên, để tăng độ tin cậy của số liệu điều tra nghiên cứu đã thực hiện với dung lượng mẫu được chọn là 130 quan sát. Đối tượng khảo sát bao gồm chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, đơn vị tư vấn giám sát kỹ thuật và cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Những người được phỏng vấn đều có nhiều kinh nghiệm trực tiếp tham gia hoặc chỉ đạo trong các kỳ kiểm kê và đặc biệt là trong năm 2019. Thông tin chi tiết của các đối tượng phỏng vấn thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Thông tin đối tượng khảo sát

STT	Đối tượng khảo sát	Tổng (Người)	Năm kinh nghiệm		
			Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Trên 5 năm
1	Chủ đầu tư	15	0	2	13
2	Đơn vị tư vấn	30	3	0	19
3	Đơn vị giám sát kỹ thuật	15	0	0	15
	Cơ quan quản lý nhà nước	70	0	5	65
	<i>Trong đó:</i>				
4	Cán bộ địa chính xã, phường	25	0	0	25
	Chủ tịch xã, phường	25	0	0	25
	Phòng tài nguyên và Môi trường	10	0	3	7
	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai	10	0	2	8
Tổng		130	3	15	112

- Phương pháp xử lý số liệu:

+ Kiểm định độ tin cậy của thang đo: Theo Hair và cs (2006), hệ số Cronbach Alpha sẽ được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của thang đo của dữ liệu chính thức. Qua đó các biến quan sát có hệ số tương quan biến – tổng hiệu chỉnh nhỏ hơn 0,3 sẽ bị loại và thang đo được chấp nhận khi hệ số tin cậy Cronbach’s Alpha lớn hơn 0,6.

+ Phân tích hồi quy các nhóm nhân tố: Để xác định các nhân tố ảnh hưởng chủ yếu đến công tác kiểm kê đất đai mô hình hồi quy đa biến với mức ý nghĩa 5% được xây dựng theo công thức:

$$CHAM=B0+B1*CDT+B2*ĐVTV+B3*GS+B4*QL+B5*BN$$

+ Phân tích chỉ số quan trọng tương đối (RII): Chỉ số quan trọng tương đối RII (Relative Importance Index) được Sambasivan và Soon (2007) sử dụng để xếp hạng các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ theo công thức:

$$RII = \frac{\sum w}{A * N}$$

Trong đó:

w: mức độ ảnh hưởng đánh giá bởi người được khảo sát, w thay đổi từ 1 - 5;

A: giá trị cao nhất trong thang điểm đánh giá, A có giá trị là 5;

N: tổng số bảng khảo sát được trả lời.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

Bảng 2. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo

Biến	Tương quan biến–tổng	Biến	Tương quan biến–tổng
CDT1	0,569	ĐVTV7	0,434
CDT2	0,512	ĐVTV8	0,656
CDT3	0,434	ĐVTV9	0,342
CDT4	0,819	QL1	0,632
CDT5	0,823	QL2	0,733
CDT6	0,471	QL3	0,432
ĐVTV1	0,721	GS1	0,357
ĐVTV2	0,765	GS2	0,487
ĐVTV3	0,734	BN1	0,745
ĐVTV4	0,441	BN2	0,844
ĐVTV5	0,623	BN3	0,739
ĐVTV6	0,549		
Hệ số Cronbach's Alpha		0,835	
Số biến quan sát		23	

(Nguồn: Tổng hợp từ phần mềm SPSS)

3.1.3. Phân tích hồi quy bội

Nghiên cứu đã sử dụng phần mềm SPSS cho

3.1. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ của dự án

3.1.1. Tính chất và đặc điểm của mẫu

Kiểm kê đất đai và thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất là công việc mang tính pháp lý cao nên việc phân loại kinh nghiệm cho tất cả các đối tượng là việc rất cần thiết. Theo kinh nghiệm, kết quả thu từ bảng khảo sát sẽ không được đánh giá cao nếu bảng khảo sát có quá nhiều đối tượng với kinh nghiệm dưới 1 năm. Kết quả thống kê cho thấy đối tượng được phỏng vấn có kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm kê đất đai trên 5 năm chiếm 86,15%; trong đó cao nhất là đơn vị giám sát kỹ thuật với tỷ lệ 100%; các đơn vị khác như chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước đều đạt tỷ lệ từ 87 - 93%; thấp nhất là đơn vị tư vấn đạt 60% và cũng là đơn vị duy nhất có 10% người thực hiện có kinh nghiệm dưới 1 năm.

3.1.2. Kiểm định độ tin cậy thang đo

Từ các kết quả thu thập được, nghiên cứu tính hệ số Cronbach’s Alpha nhằm mục đích xác định độ tin cậy của thang đo. Giá trị Cronbach’s Alpha tính được là 0,835 > 0,6 đạt yêu cầu và không có biến nào có tỉ lệ tương quan biến – tổng nhỏ hơn 0,3. Vì vậy, ta chấp nhận tất cả các biến trong thang đo định lượng sơ bộ để đưa vào khảo sát phục vụ nghiên cứu định lượng chính thức.

phân tích mô hình hồi quy đa biến để xác định các nhân tố chính ảnh hưởng đến chậm tiến độ

dự án kiểm kê. Kết quả trong bảng 3 trình bày trọng đến chậm tiến độ dự án. tóm tắt mô hình các nhân tố ảnh hưởng quan

Bảng 3. Tóm tắt mô hình các nhân tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ dự án kiểm kê tại thành phố Hoà Bình

Mô hình	Hệ số chưa chuẩn hóa (Unstandardized Coefficients)		Hệ số chuẩn hóa (Standardized Coefficients)	t	Sig	Hệ số phóng đại (VIF)
	B	Std. Error	Beta			
Constant	0.159	0.115		1.389	0.162	
ĐVTV	0.231	0.053	0.256	4.432	0.000	2.349
CDT	0.187	0.041	0.245	4.425	0.000	2.356
QL	0.155	0.045	0.198	3.443	0.000	2.086
GS	0.098	0.038	0.153	2.584	0.011	2.035
BN	0.037	0.03	0.057	1.072	0.015	1.402

R: 0.823
 R²: 0.796
 R² (hiệu chỉnh): 0.768

(Nguồn: Tổng hợp từ phần mềm SPSS)

Qua bảng 3 ta thấy các biến độc lập của mô hình hồi quy giải thích được 79,6% sự chậm tiến độ trong công tác kiểm kê đất đai. Thông qua kết quả nghiên cứu có thể khẳng định các yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ dự án kiểm kê đất đai như sau: yếu tố xuất phát từ đơn vị tư vấn có ảnh hưởng lớn nhất đến chậm tiến độ (0,256), sau đó đến các yếu tố xuất phát từ chủ đầu tư (0,245), rồi đến các yếu tố từ cơ quan quản lý nhà nước (0,198), đơn vị giám sát (0,153) và cuối cùng là các yếu tố xuất phát từ yếu tố bên ngoài (0,057). Phương trình hồi quy đã được thiết lập như sau:

$$CHAM = 0,245*CDT + 0,256*ĐVTV + 0,198*QL + 0,153*GS + 0,057*BN$$

3.1.4. Chỉ số quan trọng tương đối (Relative Importance Index - RII)

Sau khi phân tích nhân tố khám phá và không loại biến nào sau kiểm định Cronbach’s Alpha, nghiên cứu tính toán chỉ số quan trọng tương đối (Relative Importance Index - RII) đối với từng yếu tố trong nhóm yếu tố, để xác định mức độ tác động của từng yếu tố trong nhóm yếu tố tới chậm tiến độ dự án. Giá trị của RII biến đổi từ 0-1, trong đó giá trị RII càng gần 1 thì độ quan trọng càng cao. Giá trị RII được sử dụng để xếp hạng các yếu tố gây ảnh hưởng đến chậm tiến độ khác nhau nhằm tìm hiểu quan điểm của mỗi nhóm đối tượng về độ quan trọng của các yếu tố. Kết quả được thể hiện ở bảng 4.

Bảng 4. Xếp hạng các yếu tố theo quan điểm chung

Thang đo/ Biến quan sát	Ký hiệu	Xếp hạng (RII)	Xếp hạng
Chủ đầu tư chậm trễ trong phê duyệt kết quả đấu thầu	CDT1	0,733	1
Chủ đầu tư chậm trễ trong quá trình cung cấp tài liệu	CDT3	0,544	2
Chủ đầu tư gặp vấn đề tài chính	CDT6	0,539	3
Chủ đầu tư sửa đổi hợp đồng (thay thế và bổ sung các công việc mới cho dự án)	CDT2	0,521	4
Chủ đầu tư thiếu sự phối hợp với các Đơn vị tư vấn	CDT5	0,497	5
Chủ đầu tư thiếu chuyên môn làm việc	CDT4	0,314	6
Đơn vị tư vấn thiếu nhân sự có kinh nghiệm và kỹ năng tốt	ĐVTV1	0,897	1
Đơn vị tư vấn không được cung cấp đủ tài liệu liên quan	ĐVTV3	0,867	2
Đơn vị tư vấn thay đổi nhân sự khi thực hiện	ĐVTV2	0,851	3
Đơn vị tư vấn chậm trễ trong rà soát, khảo sát thực địa	ĐVTV6	0,846	4
Đơn vị tư vấn chậm trễ trong hoàn thành tài liệu tổng hợp	ĐVTV8	0,808	5
Đơn vị tư vấn chậm trễ trong sửa chữa, bổ sung khi được góp ý	ĐVTV7	0,791	6

Thang đo/ Biện quan sát	Ký hiệu	Xếp hạng (RII)	Xếp hạng
Đơn vị tư vấn gặp lỗi phần mềm trong khi thực hiện và phải làm lại	ĐVTV4	0,712	7
Đơn vị tư vấn không trao đổi thông tin giữa các thành viên khi thực hiện	ĐVTV5	0,596	8
Đơn vị tư vấn nhận được ý kiến bất đồng giữa các bên liên quan	ĐVTV9	0,589	9
Cán bộ quản lý nhà nước bị luân chuyển nên không nắm rõ địa bàn	QL1	0,757	1
Cán bộ quản lý nhà nước có thái độ thờ ơ, thiếu trách nhiệm	QL3	0,452	2
Cán bộ quản lý nhà nước chuyên môn kém, không am hiểu Luật Đất đai, thiếu kinh nghiệm	QL2	0,333	3
Đơn vị giám sát kỹ thuật có sự khác biệt trong các lần kiểm tra và yêu cầu sửa chữa bản đồ và báo cáo	GS1	0,351	1
Đơn vị giám sát kỹ thuật không am hiểu chuyên môn, thiếu kinh nghiệm	GS2	0,337	2
Sắp xếp lại đơn vị hành chính	BN1	0,784	1
Khó khăn từ phía chính quyền	BN2	0,487	2
Dịch bệnh Covid - 19	BN3	0,362	3

(Nguồn: Nghiên cứu của tác giả)

Sau khi phân tích hồi quy bội và kiểm định Cronbach's Alpha, nghiên cứu tính toán chỉ số quan trọng tương đối (Relative Importance Index - RII) đối với từng yếu tố trong nhóm yếu tố, để xác định mức độ tác động của từng yếu tố trong nhóm yếu tố tới chậm tiến độ dự án kiểm kê. Kết quả đạt được như sau:

Trong nhóm yếu tố đến từ chủ đầu tư, yếu tố chủ đầu tư chậm trễ trong phê duyệt kết quả đấu thầu (CDT1) được đánh giá là yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất, tiếp đến là yếu tố chủ đầu tư chậm trễ trong quá trình cung cấp tài liệu (CDT3). Thực tế cho thấy, khâu đầu tiên là lựa chọn Đơn vị tư vấn đã triển khai chậm so với quy định. Trong quá trình thực hiện dự án phải thay đổi Phương án - Dự án theo quy định tại Thông tư số 13/2019/TT-BTNMT ngày 07/8/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về định mức kinh tế - Kỹ thuật thống kê kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 23/9/2019, dẫn đến việc triển khai thực hiện chậm hơn kế hoạch quy định. Tại tỉnh Hòa Bình phải thực hiện hình thức đấu thầu cung cấp dịch vụ công sử dụng ngân sách kinh phí ngân sách nhà nước theo quy định. Việc phải thực hiện các thủ tục phê duyệt kế hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn tư vấn cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước đã làm ảnh hưởng đến thời gian ký hợp đồng với đơn vị tư vấn và triển khai công tác kiểm kê đất đai. Sau khi lựa chọn xong đơn vị tư vấn, chủ đầu tư khẩn trương cung cấp các trích đo trên toàn thành phố nhằm chỉnh lý biến động trong giai đoạn 2015-2019. Tuy

nhiên, trong quá trình rà soát thực địa, đơn vị tư vấn, cơ quan quản lý nhà nước nhận thấy các trích đo vẫn thiếu so với những biến động trên thực tế. Việc cung cấp những trích đo thiếu vẫn còn chậm và chưa đầy đủ. Hơn nữa, theo Thông tư 27/2018/TT – BTNMT yêu cầu bổ sung căn cứ pháp lý như quyết định chuyển mục đích, quyết định giao đất... tương ứng với từng biến động, công tác này mất rất nhiều thời gian trong quá trình hoàn thiện. Bên cạnh yếu tố chủ đầu tư thiếu chuyên môn làm việc (không am hiểu Luật Đất đai và quy định hướng dẫn thực hiện kiểm kê) ảnh hưởng yếu nhất trong dự án kiểm kê, vì các cán bộ của chủ đầu tư tham gia nhiều đợt tập huấn của Bộ tài nguyên và Môi trường tổ chức và là những người có kinh nghiệm lâu năm trong các kỳ kiểm kê giai đoạn trước.

Trong nhóm yếu tố đơn vị tư vấn, yếu tố đơn vị tư vấn thiếu nhân sự có kinh nghiệm và kỹ năng tốt được đánh giá là yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất (ĐVTV1). Vì trong thời điểm tổng kiểm kê đất đai toàn quốc, một đơn vị tư vấn có thể nhận nhiều huyện thậm chí một vài tỉnh khác nhau nên việc thiếu nhân sự có kinh nghiệm và kỹ năng tốt là điều hoàn toàn có thể xảy ra. Do đó, việc liên kết với đơn vị tư vấn phụ là điều tất nhiên. Khi liên kết, việc kiểm soát năng lực, trình độ của đơn vị tư vấn liên kết là khó kiểm soát vì công ty được liên kết lại đi liên kết với 1 bên khác. Chính vì vậy, việc quản lý chất lượng con người cũng như tiến độ dự án rất khó. Tiếp đến yếu tố đơn vị tư vấn không được cung cấp đủ tài liệu liên quan; Đơn vị tư vấn chậm trễ

trong hoàn thành tài liệu tổng hợp; Đơn vị tư vấn chậm trễ trong rà soát, khảo sát thực địa được đánh giá có độ ảnh hưởng rất lớn tới chậm tiến độ của dự án kiểm kê đất đai với ($R_{II} > 0,8$). Theo kết quả khảo sát, đơn vị tư vấn có người tham gia kinh nghiệm trên 5 năm ít nhất và có kinh nghiệm dưới 1 năm trong quá trình thực hiện kiểm kê năm 2019 của thành phố. Có 10 cán bộ kỹ thuật đảm nhiệm 19 xã phường nhưng thực tế là 25 xã phường vì bị sát nhập, nên có độ phức tạp cao, đơn vị tư vấn thiếu nhân lực, cộng với đó kinh nghiệm giải quyết những khó khăn chưa tốt, thay đổi người khi thực hiện. Một số xã, phường đơn vị tư vấn dành thời gian quá ít (chỉ 1 – 2 lần) để khảo sát thực địa như phường Thịnh Lang, phường Phương Lâm, phường Tân Hoà. Những xã, phường này không xảy ra việc sát nhập nhưng là địa phương quan trọng có nhiều biến động như phường Thịnh Lang chuyển toàn bộ trung tâm hành chính của thành phố về phường (hoabinh.gov.vn), xây dựng cầu số 02, 03 (UBND thành phố Hoà Bình, 2018), thêm vào đó cán bộ địa chính luân chuyển nên việc xin số liệu ở phường này rất khó khăn. Yếu tố đơn vị tư vấn nhận được ý kiến bất đồng giữa các bên liên quan có yếu tố ảnh hưởng yếu nhất trong quá trình thực hiện; điều này chứng tỏ việc thống nhất chủ trương, quan điểm trong công tác kiểm kê của các bên có liên quan hoàn toàn đồng nhất.

Trong nhóm yếu tố cơ quan quản lý nhà nước, yếu tố QL1: Cán bộ quản lý nhà nước bị luân chuyển nên không nắm rõ địa bàn được đánh giá là ảnh hưởng nhiều nhất: Trong kỳ thực hiện kiểm kê 2019, các địa phương tiến hành quy trình luân chuyển cán bộ địa chính cấp xã dẫn đến việc cán bộ địa chính chưa nắm bắt sát sao được hiện trạng sử dụng đất, các sai phạm, vi phạm đất đai, nguồn gốc các loại đất cũng như và các vị trí công trình, dự án biến động chưa kịp thời chính xác.

Trong nhóm yếu tố đơn vị giám sát, chỉ có 2 yếu tố, trong đó theo đánh giá thì yếu tố GS1: Đơn vị giám sát kỹ thuật có sự khác biệt trong các lần kiểm tra và yêu cầu sửa chữa báo cáo và bản đồ là yếu tố được đánh giá có sức ảnh hưởng lớn nhất, nhưng xét trên tổng thể 23 yếu tố ảnh hưởng thì thì yếu tố này chỉ đứng thứ 20/23 với R_{II} nhỏ 0,351. Điều này cho thấy rằng, trong quá trình kiểm tra đơn vị giám sát đã thực hiện theo đúng quy định tại thông tư số 27/2018/TT

– BTNMT Quy định về kiểm kê đất đai và thông tư số 49/2016/TT – BTNMT quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai tuy nhiên khi có vấn đề phát sinh đơn vị giám sát vẫn có sự thay đổi, điều chỉnh các vấn đề liên quan đến nội dung bản vẽ, nội dung báo cáo.

Trong nhóm yếu tố bên ngoài, yếu tố sắp xếp đơn vị hành chính (BN1) có ảnh hưởng lớn nhất trong chậm tiến độ. Thực hiện Nghị quyết số 830/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, từ ngày 01/01/2020 thành phố Hoà Bình sát nhập toàn bộ 10 đơn vị hành chính xã của huyện Kỳ Sơn. Trước khi sát nhập thành phố Hoà Bình và huyện Kỳ Sơn có 25 đơn vị hành chính xã, phường. Sau khi sắp xếp thành phố Hoà Bình có 19 đơn vị hành chính cấp xã. Quá trình thực hiện công tác kiểm kê đất đai phải thống nhất đường địa giới sau khi sáp nhập giữa các đơn vị hành chính ở địa phương, ảnh hưởng tiến độ thực hiện dự án.

3.2. Đề xuất một số giải pháp khắc phục tình trạng chậm tiến độ của dự án kiểm kê đất đai

3.2.1. Đối với chủ đầu tư

Ở khía cạnh chủ đầu tư thì yếu tố: Chủ đầu tư chậm trễ trong quá trình cung cấp tài liệu liên quan đến dự án được đánh giá là yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất với tiến độ hoàn thành dự án kiểm kê đất đai. Như vậy, việc chuyển đổi số trong lưu trữ và quản lý tài liệu giữa các cấp (tỉnh, huyện, xã) là việc làm cấp thiết phải thực hiện vì số liệu biến động trong vòng 5 năm của 1 thành phố loại 3 đang chuyển mình lên đô thị loại 2 là không nhỏ. Cùng với sự nỗ lực của các cấp địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng phải đẩy nhanh thời gian ban hành Thông tư quy định về định mức Kinh tế - Kỹ thuật thống kê kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho các giai đoạn sau.

3.2.2. Đối với Đơn vị tư vấn

Kết quả nghiên cứu cho thấy chất lượng cũng như tiến độ thực hiện dự án kiểm kê đất đai phần lớn do công tác tư vấn khảo sát, tư vấn chủ nhiệm điều hành dự án, tư vấn thiết kế bản đồ... Chính vì vậy, chủ đầu tư phải tổ chức nên chọn Đơn vị tư vấn tư vấn có điểm kỹ thuật cao nhất trúng thầu thay vì Đơn vị tư vấn bỏ giá thấp nhất. Trong nhóm yếu tố đến từ đơn vị tư vấn:

Đơn vị tư vấn thiếu nhân sự có kinh nghiệm và kỹ năng tốt ảnh hưởng lớn đến việc chậm tiến độ dự án. Điều này cho thấy Chính phủ cần ban hành những quy định chặt chẽ nhằm kiểm tra năng lực, kinh nghiệm của các đơn vị tư vấn. Để kiểm tra kinh nghiệm của đơn vị tư vấn, phía chủ đầu tư phải căn cứ vào xác nhận của chủ đầu tư các dự án trước đó mà đơn vị tư vấn tham gia. Văn bản xác nhận phải ghi rõ về chất lượng, về tiến độ hoàn thành của các dự án đã thực hiện trước đó. Văn bản này làm cơ sở để bên mở thầu chấm thầu và tổ chức xác minh tính đúng đắn, trung thực trước khi ký hợp đồng đối với đơn vị tư vấn trúng thầu.

Nghiên cứu cũng chỉ ra rằng vấn đề liên kết đơn vị tư vấn phụ cũng là một trong những nguyên nhân gây chậm tiến độ. Do đó, khi thương thảo hợp đồng với đơn vị tư vấn trúng thầu, chủ đầu tư cần xác định rõ những công việc hợp lý được phép ký hợp đồng với đơn vị tư vấn phụ, còn lại không cho phép chuyển giao (bán lại) công việc cho các đơn vị tư vấn phụ. Chủ đầu tư cần phải kiểm soát nghiêm ngặt việc này để đảm bảo việc thi công đúng tiến độ và chất lượng.

3.2.3. Đối với cơ quan quản lý nhà nước

Yếu tố cán bộ quản lý nhà nước bị luân chuyển nên không nắm rõ địa bàn trong thời điểm kiểm kê được đánh giá là ảnh hưởng mạnh nhất. Điều này gợi ý cho những nhà làm chính sách nếu luân chuyển cán bộ cấp cơ sở cũng nên cho họ quản lý địa bàn từ 3 - 3,5 năm trước khi kỳ kiểm kê diễn ra.

3.2.4. Đối với cơ quan giám sát kỹ thuật

Yếu tố đơn vị giám sát kỹ thuật có sự khác biệt trong các lần kiểm tra và yêu cầu sửa chữa được cho là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng mạnh đến chậm tiến độ. Nhưng nếu xét trên toàn thang đo thì yếu tố này chỉ xếp thứ 20/23. Điều này cho thấy, chỉ số ít người được phỏng vấn cho rằng đơn vị giám sát kỹ thuật có sự khác biệt. Chính vì vậy, việc ban hành những văn bản yêu cầu cần sửa chữa là việc hoàn toàn cần thiết đối với đơn vị giám sát.

3.2.6. Đối với yếu tố bên ngoài

Yếu tố sắp xếp lại đơn vị hành chính và khó khăn từ phía chính quyền là 2 yếu tố ảnh hưởng mạnh nhất đến chậm tiến độ tự án kiểm kê. Việc sát nhập cần đi cùng với việc thống nhất đường địa giới để thuận tiện trong việc khảo sát thực địa.

Việc gặp khó khăn từ phía chính quyền chính

là sự bất đồng ý kiến giữa các bên liên quan cụ thể như: chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, cơ quan quản lý nhà nước - là nguyên nhân sâu xa của việc chậm tiến độ. Hơn nữa, sau khi kết quả kiểm kê cấp xã được tổng hợp lên cấp huyện thì Hệ thống quản trị, phê duyệt dự án phải trải qua nhiều tầng lớp phê duyệt (cán bộ phòng tài nguyên và môi trường, chủ tịch huyện, cán bộ và giám đốc văn phòng đăng ký đất đai) cũng là nguyên nhân gây chậm tiến độ. Chính vì vậy, nên có sự phối hợp giữa các bên thì tiến độ thực hiện dự án kiểm kê sẽ được đẩy nhanh.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu này chỉ ra rằng có 5 nhóm yếu tố tác động theo thứ tự từ mạnh đến yếu là: (1) Đơn vị tư vấn, (2) Chủ đầu tư, (3) Cơ quan quản lý nhà nước, (4) Đơn vị giám sát và (5) Các yếu tố xuất phát từ yếu tố bên ngoài là nguyên nhân gây chậm tiến độ trong dự án kiểm kê đất đai năm 2019 tại thành phố Hoà Bình. Nhóm yếu tố xuất phát từ Đơn vị tư vấn như: không được cung cấp đủ tài liệu liên quan; có năng lực cá nhân kém, thiếu kinh nghiệm; chậm trễ trong hoàn thành tài liệu tổng hợp; chậm trễ trong rà soát, khảo sát thực địa; chậm trễ trong sửa chữa, bổ sung khi được góp ý được đánh giá là ảnh hưởng mạnh nhất. Về mặt lý thuyết, nghiên cứu này bổ sung thêm lĩnh vực mới trong việc hoàn thành dự án công. Về thực tiễn, nghiên cứu chỉ ra những yếu tố ảnh hưởng nhiều tới dự án kiểm kê, để từ đó các bên tham gia dự án (chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước) có thêm cơ sở để điều chỉnh và đưa ra những khuyến nghị chính sách để các dự án kiểm kê ở giai đoạn sau được thực hiện chất lượng và đảm bảo tiến độ.

TAI LIỆU THAM KHẢO

1. Ahmed, S. M., Azhar, S., Castillo, M., and Kappagantula, P., 2002. Construction delays in Florida: An empirical study. Final Report Submitted to State Florida, Department of Community Affairs.
2. Alaghbari, W., Salim, A., Abdul Kadir, M. R., Asonway, A., 2005. Factors Affecting Speed Of Industrialized Building System (Ibs) Projects In Malaysia. Universiti Putra Malaysia.
3. Al-Momani, A. H., 2000. Construction Delay: A Quantitative Analysis. International Journal of Project Management, vol. 18; p.51-59.
4. Assaf, S.A. and Al Hejji, S., 2005. Causes of delay in large construction projects. International Journal of Project Management, 24:349-357
5. Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Tatham, R. L. (2006). *Multivariate data analysis* (Vol. 6). Upper Saddle River, NJ: PearsonPrentice Hall.
6. M.Haseeb, Xihai L, Aneesa B, Maloof.U.D, Wahab

R, 2011. Problems of projects and effects of Delay in the construction industry of Pakistan. Australian Journal of Business and Management Research, 1(5): 41-45

7. Odeh, A. M. and Battaineh, H. T., 2002. Causes Of Construction Delay: Traditional Contracts. International Journal Of Project Management, Elsevier, vol. 20, p.67-73.

8. Long LH, Lee Y.D. and Lee J.Y., 2008. Delay and Cost Overruns in Vietnam Large Construction Projects: A Comparison with Other Selected Countries. KSCE Journal of Civil Engineering, 12(6):367:377

9. Long, D. N., Ogunlana, S., Quang T. and Lam, K. C., 2004. Large Construction Projects In Developing Countries: A Case Study From Vietnam. International Journal Of Project Management, Elsevier, vol. 22, p.553-561.

10. Sambasivan, M. and Soon, Y. W., 2007. Causes And Effects Of Delays In Malaysian Construction Industry. International Journal Of Project Management, vol. 25(5), p.517-526.

11. Thủ tướng Chính phủ, 2019. Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019.

12. Quốc hội, 2013. Luật số 45/2013/QH13, NXB Chính trị.

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

14. UBND tỉnh Hoà Bình, 2019, Chỉ thị số 10/CT-UBND ngày 12/8/2019 về việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019

15. UBND tỉnh Hoà Bình, 2019, Kế hoạch số 145/KH-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2019 về việc thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình theo chỉ thị số 15/CT - TTg ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Thủ Tướng Chính Phủ

16. UBND thành phố Hoà Bình, 2018, Quyết định số 406/QĐ -UBND của UBND thành phố Hòa Bình ngày 22/3/2018 Về việc thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Công trình: Cầu Hòa Bình 3 và đường dẫn thuộc Chương trình đô thị miền núi phía Bắc - thành phố Hòa Bình (đợt 2); Quyết định số 2536/QĐ-UBND, ngày 30/10/2018 Về việc thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Công trình: Cầu Hòa Bình 2).

17. Vũ Quang Lâm (2015), Các yếu tố gây chậm tiến độ và vượt dự toán các dự án đầu tư công tại Việt Nam, Tạp chí Phát triển và Hội nhập, vol. 23, pp. 24-31, 2015.

ASSESSMENT OF FACTORS AFFECTING THE BEHIND SCHEDULE OF THE LAND INVENTORY PROJECT: A STUDY IN HOA BINH CITY

**Tran Thu Ha¹, Ngo Thi Dinh¹, Nguyen Thi Hai¹, Pham Thanh Que¹,
Phung Minh Tam¹, Nguyen Thi Tam²**

¹*Vietnam National University of Forestry*

²*Thainguyen Enviroment and Natural Resource Department*

SUMMARY

Land Law in 2013 stipulates land inventory is one of 15 very important contents in the state management of land. Land inventory is conducted once every 5 years. In this study, 130 people were surveyed with 25 observed variables, and used the Relative Importance Index (RII) to rank the factors causing the delay in the different group factors. Multiple regression analysis method was used, and it confirmed 6 groups of factors at behind of the schedule on the progress of the project with the degree of influence from high to low as follows: (1) consulting unit, (2) investor, (3) state management agencies, (4) supervisory units and (5) external factors with corresponding regression coefficients of 0.256; 0.245; 0.198; 0.153 and 0.057 respectively. The research results can be as a basis for proposing solutions to accelerate the progress of Land inventory in the coming periods in Hoa Binh city in particular and the whole country in general.

Keywords: behind schedule, consulting units, Hoa Binh, investors, land inventory.

Ngày nhận bài : 27/9/2021

Ngày phản biện : 25/01/2022

Ngày quyết định đăng : 18/02/2022