

# CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI KHẢ NĂNG NẮM BẮT ĐƯỢC QUY HOẠCH ĐẤT ĐAI CỦA NGƯỜI DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

## FACTORS AFFECTING THE ABILITY TO COMPREHEND LAND PLANNING OF DANANG PEOPLE

Thái Sơn

*Ban quản lý các dự án phát triển đô thị Đà Nẵng; Email: thaison.dnvn@gmail.com*

**Tóm tắt** - Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất là căn cứ pháp lý quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, cơ sở cho người dân thực hiện các quan hệ về đất đai một cách hợp pháp. Thực tế việc nắm bắt được những quy định của các văn bản này với người dân còn nhiều hạn chế dẫn tới những vi phạm các quy định, trong nhiều trường hợp đã gây thêm nhiều vấn đề rắc rối cho quản lý nhà nước về đất đai. Thông qua việc sử dụng mô hình hồi quy Probit để phân tích số liệu điều tra trên địa bàn thành phố Đà Nẵng để đánh giá đúng mức độ tác động của các nhân tố tới khả năng nắm bắt được quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất sẽ là cơ sở để hoàn thiện một nội dung trong quản lý nhà nước về đất đai. Từ kết quả này sẽ kiến nghị cho chính quyền thành phố hoàn thiện công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

**Từ khóa** - quản lý về đất đai; quy hoạch về đất; khả năng nắm bắt về quy hoạch; đánh giá của người dân, người sử dụng đất.

### 1. Đặt vấn đề

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai là một trong những căn cứ pháp lý - kỹ thuật quan trọng cho việc điều tiết các quan hệ đất đai. Đây cũng là một nội dung quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai. Trong thực tiễn quá trình quản lý đất đai ở nhiều địa phương trong đó có Đà Nẵng, việc người dân nắm bắt được quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chưa tốt; từ đó, giải quyết các quan hệ đất đai như giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất... không theo đúng quy định đã giảm đi tính hiệu lực và hiệu quả QLNN về đất đai. Có rất nhiều nhân tố tác động tới khả năng nắm bắt được quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bản thân chúng là khác nhau tùy đặc trưng khác nhau như vùng địa lý, tình hình kinh tế xã hội, đặc điểm dân cư... Để nâng cao tính hiệu lực của Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai nói chung và quản lý nhà nước về đất đai ở Đà Nẵng nói riêng, cần thiết có một nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng tới khả năng nắm bắt được kế hoạch. Đây cũng chính là mục đích của bài báo này.

### 2. Phương pháp nghiên cứu

*Diễn giải cách dùng mô hình hồi quy Probit trong nghiên cứu*

Mô hình hồi quy Probit được sử dụng rất rộng rãi trong các nghiên cứu kinh tế với các lĩnh vực rất đa dạng từ trước đó rất lâu. Riêng về lĩnh vực dịch vụ công, mô hình Probit cho thấy một sự ứng dụng khá rộng rãi với nhiều cách tiếp cận khác nhau.

Sang Chul, Jung Won và Keon [1] nghiên cứu về quản lý tăng trưởng và các chính sách quản lý sử dụng đất đai của chính phủ. Nghiên cứu thực hiện tại bang Florida, Mỹ. Nhóm tác giả đã phát triển thêm các kết quả nghiên cứu

**Abstract** - Land planning is an important legal basis for State management of land, the basis for the people to exercise the relationship of land legally. Indeed, people's understanding of the provisions of this paragraph is limited. This leads to the violation of the provisions and, in many cases, causes more problems for the State management of land. The use of Probit regression model to analyze the survey data on Danang City and assess the extent of impact factors on the ability to grasp planning and land use planning will be the basis for a complete content of State management of land. These results will be proposed to the city authority in view of completing the planning and land use planning.

**Key words** - land management, land planning, the ability to comprehend the planning assessment of the people, land users.

trước bằng khẳng định mối quan hệ nhân quả giữa quá trình thực hiện các chính sách sử dụng đất đai và các kết quả của nó. Dựa trên các phân tích lý thuyết và phân tích định lượng với mô hình Probit, nhóm tác giả đã kết luận rằng các chính sách sử dụng đất phụ thuộc rất lớn bởi các nhóm lợi ích (trong đó có nhóm lợi ích môi trường và nhóm lợi ích phát triển). Ngay cả khi chính quyền địa phương nắm trong tay quyền hành để chọn ra các chính sách phát triển đất đai, họ có xu hướng sử dụng các công cụ sử dụng đất theo hướng tăng trưởng thông minh (với các biến giả được sử dụng: phát triển nhóm, phát triển đa mục đích, phân thường cho sử dụng tập trung...) hơn là ra các quy định trực tiếp về sử dụng đất (với các biến giả: quy định đường biên giới giữa thành thị và nông thôn, quy định đường biên bảo vệ nông thôn...) Nghĩa là các địa phương đang mong muốn mục tiêu đa diện hơn về tài chính, về an ninh, về tính hiệu quả cung cấp các dịch vụ công cộng với cách quản lý phát triển đa chiều thông minh hơn. Kết luận cho thấy xác suất lựa chọn sử dụng các quy tắc trực tiếp quản lý đất đai của các địa phương là thấp.

Nazneen và Chandra [2] đã sử dụng mô hình Probit với dữ liệu bảng không gian để phân tích sự thay đổi trong mức độ chất lượng trong sử dụng đất đai thành thị ở Mỹ qua thời gian. Tác giả sử dụng các biến như: Khoảng cách gần trường học, công viên, khoảng cách tới các phương tiện giao thông, khu vực bên trong hay bên ngoài thành phố, biến giả về thời gian đặc biệt, sự phụ thuộc vào không gian, tính tương tác với các chủ đất khác... để giải thích mức độ chất lượng sử dụng đất đai của người dân. Nghiên cứu này khác với các nghiên cứu khác vì sử dụng mô hình Probit theo không gian vì nghiên cứu tập trung khai thác sự khác biệt về không gian tác động đến quyết định lựa chọn sử dụng đất. Hơn nữa việc áp dụng mô hình này là phù hợp trên các số liệu có sự thay đổi về không gian và được áp dụng đa dạng cho các mẫu nghiên cứu dù nhỏ hay lớn.

Cũng một nghiên cứu về chính sách sử dụng đất đai cho (2007) và cộng sự xem xét tác động của việc sử dụng đường biên giới hạn đất thành thị trong việc phát triển giá trị đất cho tỉnh Knox, Tennessee. Bằng việc áp dụng mô hình Probit hai giai đoạn (Two-stage probit model), giai đoạn trước khi sử dụng chính sách và giai đoạn sau khi sử dụng chính sách. Kết quả cho thấy xác suất làm tăng giá trị của đất sau khi sử dụng chính sách này là cao hơn và mang lại hiệu quả cao trong công tác quản lý đất đai của chính quyền địa phương. Các biến được áp dụng ở đây là các biến về khoảng cách, vị trí, độ lớn của khu vực để xem xét tác động đến việc hưởng thụ các dịch vụ công của người dân và khai thác được tốt nhất giá trị của đất.

Youngho [3] nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến lựa chọn của người dân trong việc tiếp cận với dịch vụ y tế công ở Hàn Quốc. Ông sử dụng mô hình Probit để phân tích xác suất lựa chọn dịch vụ y tế công chịu ảnh hưởng bởi các biến liên quan đến đặc điểm cá nhân và các biến liên quan đến tuyên truyền thông tin của Nhà nước. Theo ông mô hình Probit là sự lựa chọn tốt nhất của định lượng này vì định lượng theo phương pháp bình phương bé nhất không có hiệu quả. Trong hai mô hình Logit và Probit tác giả đã chọn mô hình Probit vì mô hình Probit có nhiều ưu thế hơn của phân phối chuẩn. Mô hình thành công vì các kết quả kiểm định của mô hình này cho thấy có mối liên hệ chặt chẽ giữa các biến phân tích với việc người dân lựa chọn dịch vụ công.

Ngoài lĩnh vực dịch vụ công, mô hình Probit còn được áp dụng trong các nghiên cứu về kinh tế khác trên nhiều lĩnh vực khác nhau. Hackert và Tokle [4] dùng mô hình này để xem xét các nhân tố tác động đến các doanh nghiệp nhỏ trong việc quyết định có nên chấp nhận sử dụng ngoại tệ để thanh toán các buôn bán xuất khẩu. Silvia, Bullard và Lai [5] cũng sử dụng mô hình này để dự đoán về các cuộc khủng hoảng ở Mỹ. Hoặc các nghiên cứu gần đây như Soon [6] phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định ở lại hay về của các sinh viên quốc tế học ở các trường đại học của Newzealand. Hầu hết các nghiên cứu trên đều đạt được các kết quả định lượng rất tốt vì hồi quy Probit cho phép rất nhiều các kiểm định lên mô hình hồi quy.

Mô hình hồi quy còn được sử dụng trong các nghiên cứu với các dữ liệu bảng (panel data) vì ưu điểm của mô hình cho phép số liệu có thể thay đổi theo thời gian như phân trên đã đề cập. Một trong các ứng dụng thành công này là Ahn (2000) nghiên cứu về các lựa chọn của nhân viên trong kế hoạch chăm sóc sức khỏe của mình hay nghiên cứu của Winkelmann (2005) về các nhân tố ảnh hưởng đến phúc lợi cá nhân ở Đức với số liệu trong giai đoạn 1984-1997.

Mô hình Probit khác với các mô hình hồi quy khác vì được hình thành trên cơ sở các yếu tố khác biệt. Theo đó, mô hình được ước lượng sử dụng phương pháp tương đồng tối đa (Maximum Likelihood Method). Mặc dù các mô hình xác suất tuyến tính hay mô hình hồi quy khác với biến phụ thuộc là biến định tính cũng được sử dụng trong các nghiên cứu, nhưng mô hình Probit có nhiều ưu điểm nổi trội hơn: Thứ nhất, các mô hình xác suất tuyến tính thường gặp phải hiện tượng phương sai sai số không thuần nhất và phương sai của mô hình không đạt được thấp nhất như đã

nói ở trên. Hiện tượng này làm cho phương sai lớn hơn và các tham số trong mô hình trở nên không chính xác. Sử dụng mô hình Probit có thể khắc phục được các hiện tượng này. Thứ hai, mô hình Probit cho phép phân tích biến phụ thuộc theo hình thức xác suất tác động đến sự chọn lựa có hoặc không của một vấn đề. Mô hình hồi quy Probit được sử dụng khi biến phụ thuộc trong mô hình hồi quy là biến định tính về bản chất, các trường hợp mà biến phụ thuộc có phạm trù “có” hoặc “không”. Như vậy trong mô hình này không nghiên cứu ảnh hưởng trực tiếp của biến độc lập Xi đối với Y mà xem xét ảnh hưởng của Xi đến xác suất Y nhận giá trị bằng 1. Thứ ba, mô hình Probit cho phép dữ liệu của các biến có thể thay đổi theo thời gian.

Mô hình này đưa ra nhằm để kiểm định giả thiết có ít nhất một nhân tố tác động có ý nghĩa đến việc người dân nắm được các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai. Đây cũng là điều kiện để mô hình tồn tại. Mô hình sử dụng biến phụ thuộc Y là biến tình trạng người dân có biết đến các quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đai của thành phố hay không, được đo lường bằng hai giá trị 0 và 1 (nếu người dân biết thì nhận giá trị mã hóa là 1, nếu người dân không biết thì nhận giá trị mã hóa là 0). Xi là các biến độc lập. Các tham số của mô hình sẽ cho biết tác động của các biến độc lập đối với xác suất biết đến quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đai của thành phố. Từ việc phân tích này sẽ phục vụ cho việc gợi ý các chính sách nhằm nâng cao tính công khai minh bạch của quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đến người dân.

**Bảng 1.** Các biến Xi trong mô hình

| Tên biến | Giải thích biến                                                                                           | Kỳ vọng |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Thunhap  | Thu nhập trung bình/năm của người dân                                                                     | +       |
| Gioitinh | Giới tính: mã hóa 1 nếu là nam và 0 nếu là nữ                                                             | +       |
| Trinhdo  | Trình độ học vấn của người dân                                                                            | +       |
| Tuoi     | Tuổi của người dân                                                                                        | +       |
| Hop      | Số lần họp tổ dân phố/năm                                                                                 | +       |
| Sogio    | Số giờ đọc báo, xem tivi, internet/tuần                                                                   | +       |
| Giaodich | Số lần giao dịch với các trung tâm đất đai/năm                                                            | +       |
| Ttruyen  | Số lần được tham gia vào các buổi tuyên truyền về các dịch vụ công cộng (lớp học ngắn hạn, tập huấn...)   | +       |
| Ktra     | Số lần thanh tra, kiểm tra của các cơ quan chức năng/5 năm                                                | +       |
| Donggop  | Mã hóa 1: nếu người dân đã từng được đóng góp vào các chính sách công của thành phố. Nếu không, mã hóa 0. | +       |

Các biến Xi được sử dụng trong mô hình bao gồm các biến liên quan đến đặc điểm của người được phỏng vấn như: giới tính, trình độ học vấn, độ tuổi. Lê Ngọc Hùng và cộng sự [7] trong nghiên cứu đánh giá hiểu biết của người dân về Luật Phòng chống bạo lực gia đình cho thấy rất rõ các đặc điểm cá nhân như giới tính nam nữ, độ tuổi và trình độ học vấn có tác động khác nhau đến cách hiểu biết và nhận thức đối với Luật này khi ban hành.

Thu nhập của người dân cũng là một biến được chọn. Khi nghiên cứu về chỉ số PAPI (Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam), một trong những yếu tố tác động đến chỉ số này là tình hình kinh tế hộ gia đình hay thu nhập của hộ gia đình, vì nhân tố này ảnh hưởng lớn sự tham gia của người dân ở cấp cơ sở như ảnh hưởng đến các cơ hội tham gia của người dân, chất lượng bầu cử. Nghĩa là thu nhập người dân có ảnh hưởng đến cách quản lý dịch vụ công của chính phủ.

Tương tự, Youngho (1997) nghiên cứu về việc người dân tiếp cận với dịch vụ công (ông lấy trường hợp cụ thể là dịch vụ y tế) đã cho thấy kết quả định lượng về tuổi tác, giới tính, trình độ học vấn, quy mô hộ gia đình, nơi ở và tình trạng kinh tế gia đình là các biến đặc điểm cá nhân có tác động đến khả năng tiếp cận với các dịch vụ công này. Massimo [8] cũng đề cập các biến trên trong nghiên cứu của mình về việc người dân tiếp cận với dịch vụ công của Nhà nước.

Ngoài các biến đặc điểm từ phía người tiếp nhận thông tin, các nhân tố khác tác động đến xác suất người dân hiểu biết được các quy hoạch sử dụng đất của thành phố như: số giờ đọc báo, xem truyền hình, sử dụng internet. Vai trò của các kênh truyền đạt thông tin như truyền hình và Internet đến người dân được nhiều nghiên cứu chỉ rõ. Missingham [9] trong nghiên cứu các cách tiếp cận với các thông tin dịch vụ công ở Úc cho thấy rằng Internet vẫn là kênh thông tin được sử dụng hằng ngày và hiệu quả hơn cả. Internet có vai trò truyền dẫn thông tin rất nhanh vì người dân ngày càng tiếp cận với kênh này nhiều hơn trong cuộc sống và làm việc. Nghiên cứu của Rensel, Abbas và Rao (2006)[10] kết luận rằng một trong những cách tốt nhất để chính phủ và các tổ chức nhà nước có thể tương tác với người dân chính là Internet trong việc công khai các thông tin công cộng.

Mức độ kiểm tra, thanh tra của các cơ quan chức năng có tác động đến việc người dân nắm bắt được nhiều hơn các nội dung về quy hoạch đất đai của thành phố như đã phân tích ở trên. Một số các nghiên cứu khác cũng nâng tầm quan trọng của việc thanh tra, kiểm tra của các cơ quan Nhà nước. Anonymous [11] kết luận trong bài nghiên cứu của mình rằng muốn đạt được hiệu quả trong các dịch vụ công của chính phủ, cần thiết phải thực hiện nghiêm túc sự thanh tra vì chính điều này sẽ mang lại sự hiệu quả trong việc thực hiện chính sách của Chính Phủ.

Sự đóng góp của người dân vào các chính sách công của Nhà nước là một nội dung quan trọng để đánh giá hiệu quả quản trị công. Trong chỉ số PAPI, chỉ số thành phần “Đóng góp tự nguyện” trong trục nội dung 1 đánh giá về mức độ hiệu quả trong việc huy động người dân tham gia đóng góp tự nguyện cho các dự án công trình công cộng. Chính điều này làm tăng sự hiểu biết của họ đối với các dịch vụ công cộng.

Các hình thức tuyên truyền của chính quyền đối với việc công khai minh bạch các thông tin của Nhà nước ảnh hưởng trực tiếp đến sự hiểu biết của người dân. Phạm Sơn Tùng (2012) nghiên cứu về hiểu biết của người dân về chính sách tiết kiệm năng lượng cho thấy ý thức, hiểu biết và hành vi cụ thể của tiết kiệm năng lượng cải thiện đáng kể vì mức độ tiêu thụ điện năng của người dân đã giảm tới 10% sau khi được tiếp xúc với các thông tin thông qua các

chiến dịch bảo vệ môi trường và các lớp tập huấn trực tiếp đến người dân. Vì thế số lần tham dự các lớp tuyên truyền này làm tăng thêm xác suất tiếp nhận các thông tin từ phía cơ quan chính phủ ban hành.

Trong mô hình hồi quy này, tác giả đưa thêm hai biến là biến hợp tổ dân phố và số lần giao dịch với các trung tâm đất đai. Hai nhân tố này cũng là kênh để người dân tiếp cận với các thông tin của thành phố, trong đó có quy hoạch sử dụng đất đai.

*Khái quát dữ liệu điều tra.* Phạm vi điều tra: Điều tra phỏng vấn được thực hiện tại thành phố Đà Nẵng trên quy mô mẫu 150. Đối tượng điều tra: Nhóm 1 là cá nhân người dân thuộc các quận Cẩm Lệ, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn là những nơi có biến động về sử dụng đất nhiều nhất và nhóm 2 là cá nhân làm việc tại các cơ quan thuộc các phòng, ban liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai ở 3 quận trên. Đặc điểm của đối tượng điều tra: (i) độ tuổi trung bình của mẫu là 47.32 tuổi. Với độ tuổi trung bình như vậy, đánh giá về quản lý đất đai của Nhà nước là có tính đại diện cao vì nhóm người này là những người có sự tham gia vào các dịch vụ công nói chung và dịch vụ đất đai nói riêng nhiều hơn cả. (ii) người dân có trình độ học vấn tốt nghiệp cấp II (30%) và cấp III (26%). Số người tốt nghiệp đại học, cao đẳng chiếm 21.3%. Số người có bằng sau đại học chỉ chiếm một phần rất nhỏ (7.4%). (iii) Số người làm trong ngành công nghiệp cũng khá cao nhưng chủ yếu trong khối tư nhân và Nhà nước, khối nước ngoài/liên doanh rất ít. Phương pháp khảo sát được thực hiện ngẫu nhiên và không tập trung khu vực hay một nhóm ngành nghề nào.

### 3. Kết quả và bàn luận

*Bảng 2. Kết quả chạy mô hình*

| Variable             | Coefficient | z-Statistic | Prob.  |
|----------------------|-------------|-------------|--------|
| C                    | -3.663740   | -2.204516   | 0.0275 |
| GIAODICH             | 0.400505    | 1.992591    | 0.0463 |
| TTRUYEN              | 1.488412    | 3.894391    | 0.0001 |
| SOGIO                | 0.069712    | 2.629762    | 0.0085 |
| TUOI                 | -0.011405   | -0.461096   | 0.6447 |
| THUNHAP              | 0.039208    | 2.158301    | 0.0309 |
| HOP                  | 0.317442    | 2.428070    | 0.0152 |
| KTRA                 | 0.356504    | 2.009477    | 0.0445 |
| DONGGOP              | 1.719860    | 2.286660    | 0.0222 |
| GIOITINH             | -0.733042   | -1.565536   | 0.1175 |
| TRINHDO              | -0.442405   | -1.581247   | 0.1138 |
| LR statistic (10 df) | 156.1225    |             |        |
| Probability(LR stat) | 0.000000    |             |        |
| McFadden R - squared | 0.770265    |             |        |

Kết quả cho thấy có 3 biến không có ý nghĩa thống kê  $\alpha=10\%$  khi Prob (z-Statistic) > 0.1. Đó là các biến trinhdo, tuoi và gioitinh. Hơn nữa, các biến này có mức độ tương quan nhiều với biến thu nhập nên loại các biến này ra khỏi mô hình.

Dùng kiểm định WALD để kiểm định loại ba biến trên ra khỏi mô hình. Với giả thuyết  $H_0$ : Biến tuổi, trình độ và

giới tính không có ý nghĩa để giải thích xác suất người dân nắm được các quy hoạch. H1: Biến tuổi, trình độ và giới tính có ý nghĩa để giải thích xác suất người dân nắm được các quy hoạch. Kết quả cho thấy Prob(F-statistic)>0.1 nên ta chấp nhận giả thuyết Ho. Như vậy ba biến tuổi, trình độ và giới tính không có ý nghĩa giải thích nên không cần thiết trong mô hình.

Kết quả bảng trên cho thấy Pr (LR statistic) = 0.00000 chứng tỏ mô hình có tồn tại. Các biến đều có mức ý nghĩa thống kê 10% vì các Prob(z-statistic) <0.1. Hệ số McFadden R-squared = 0.743969 cho thấy mức giải thích của mô hình khá tốt. Các tham số của các biến đều có dấu như kỳ vọng.

Wald Test:

Equation: Untitled

Null C(5)=0

Hypothesis:

C(10)=0

C(11)=0

|             |          |  |             |          |
|-------------|----------|--|-------------|----------|
| F-statistic | 1.460445 |  | Probability | 0.228047 |
| Chi-square  | 4.381335 |  | Probability | 0.223122 |

Loại các biến này ra khỏi mô hình và chạy mô hình mới ta có kết quả (xem phụ lục)

**Bảng 3. Kết quả chạy mô hình**

| Variable             | Coefficient | z-Statistic | Prob.  |
|----------------------|-------------|-------------|--------|
| C                    | -4.909384   | -5.810032   | 0.0000 |
| GIAODICH             | 0.368328    | 2.023715    | 0.0430 |
| TTRUYEN              | 1.259329    | 4.017785    | 0.0001 |
| SOGIO                | 0.055678    | 2.451218    | 0.0142 |
| THUNHAP              | 0.027184    | 2.073967    | 0.0381 |
| HOP                  | 0.269757    | 2.247368    | 0.0246 |
| KTRA                 | 0.316248    | 1.940178    | 0.0524 |
| DONGGOP              | 1.304536    | 2.003693    | 0.0451 |
| LR statistic (7 df)  | 150.7927    |             |        |
| Probability(LR stat) | 0.000000    |             |        |
| McFadden R-squared   | 0.743969    |             |        |

**Phân tích tác động biên của từng nhân tố:**

Các tham số trong mô hình Probit không giải thích trực tiếp tác động biên đến xác suất người dân nắm được quy hoạch hay không. Do vậy, tác động biên được tính theo một công thức khác. Trước hết tính hệ số z, trong đó z là giá trị ước lượng của phương trình hồi quy Probit ở trên với giá trị trung bình của các biến được thay thế vào. Sau đó tính f(z) là giá trị của hàm phân phối chuẩn tương ứng với giá trị z. Sử dụng phần mềm thống kê Eview ta tính được:

$$f(z)=f(-4.909384 + 0.368328 * 1.686667 + 1.259329 * 0.886667 + 0.055678 * 20.01333 + 0.027184 * 49.65867 + 0.269757 * 3.26 + 0.316248 * 1.553333) + 1.304536 * 0.22) = 0.253978.$$

Tính tác động biên của các biến độc lập trong mô hình đối với xác suất biến phụ thuộc bằng cách lấy f(z) nhân với

hệ số của các biến tương ứng trong mô hình hồi quy (được liệt kê ở bảng 4).

Các tác động biên của các biến phản ánh xác suất kỳ vọng xuất hiện của một sự việc. Trong mô hình này sự việc chính là người dân có nắm bắt được các quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đai hay không. Theo bảng trên ta thấy biến donggop và ttruyen tác động đến xác suất biến phụ thuộc nhiều hơn cả. Điều này hàm ý rằng khi người dân được tham gia đóng góp vào quy hoạch và kế hoạch SĐĐ của thành phố hay được thêm một lần tham gia vào các chương trình truyền truyền của cơ quan chức năng thì làm cho xác suất họ biết đến các quy hoạch, kế hoạch này tương ứng là khoảng 33% và 31%. Tương tự khi người dân có số lần giao dịch với các trung tâm đất đai/năm thêm 1 lần, số giờ đọc báo hay xem tv vi tăng thêm 1 giờ, thu nhập tăng thêm một đơn vị, số lần tham gia họp tổ dân phố tăng thêm một buổi hay Số lần thanh tra, kiểm tra của các cơ quan chức năng/5 năm tăng thêm 1 lần thì xác suất họ biết đến các quy hoạch, kế hoạch SĐĐ tăng tương ứng như trên bảng.

**Bảng 4. Tác động biên của các biến độc lập**

|          | f(z)     | Hệ số hồi quy | Tác động biên |
|----------|----------|---------------|---------------|
| GIAODICH | 0.253978 | 0.368328      | 0.093547      |
| TTRUYEN  | 0.253978 | 1.259329      | 0.319842      |
| SOGIO    | 0.253978 | 0.055678      | 0.014141      |
| THUNHAP  | 0.253978 | 0.027184      | 0.006904      |
| HOP      | 0.253978 | 0.269757      | 0.068512      |
| KTRA     | 0.253978 | 0.316248      | 0.08032       |
| DONGGOP  | 0.253978 | 1.304536      | 0.331323      |

Như vậy, việc người dân có nắm được quy hoạch, kế hoạch đất đai của thành phố hay không phụ thuộc rất lớn vào vai trò tuyên truyền của các trung tâm giao dịch đất đai thông qua việc quảng bá các quy hoạch và tổ dân phố, thông qua các cuộc họp tổ thường kỳ. Vai trò kiểm tra, thanh tra đất đai của các cơ quan chức năng cũng rất quan trọng trong việc nâng cao nhận thức của người dân về quy hoạch đất đai. Hơn nữa, khi xây dựng quy hoạch đất đai của thành phố, việc để cho người dân được đóng góp ý kiến của mình sẽ tác động rất lớn đến sự hiểu biết về quy hoạch sử dụng đất đai của thành phố. Đóng góp ý kiến vào chính sách công không những thể hiện tính dân chủ công khai mà còn giúp người dân hiểu biết nhiều hơn về quy hoạch. Các biến liên quan đến cá nhân người dân như thu nhập và thói quen đọc báo, xem tivi, sử dụng internet cũng có tác động lớn đến việc tiếp cận với quy hoạch đất đai.

**4. Một vài kiến nghị để hoàn thiện QLNN về đất đai trên địa bàn Đà Nẵng**

*Thứ nhất:* Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai của thành phố cần phải chủ động tuyên truyền đến người dân có ý nghĩa rất quan trọng trong việc nâng cao nhận thức của người dân đối với các công cụ quản lý đất đai của thành phố như quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Nên mở rộng tuyên truyền bằng các hình thức như mở các lớp học, các lớp tập huấn, các cuộc thi hay chỉ cần thông qua các hình thức đơn giản như các cuộc gặp giữa cán bộ và người dân

hay đơn giản hơn là phát các tờ rơi chứa các thông tin cần cung cấp...đều có tác động lớn đến tiếp cận thông tin của người dân.

*Thứ hai:* Cần thực hiện minh bạch và dân chủ các thông tin trong quản lý đất đai nói chung và quy hoạch kế hoạch sử dụng đất nói riêng của thành phố thông qua việc: (i) tạo điều kiện để người dân tiếp cận các thông tin quản lý đất đai nói chung và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói riêng; (ii) tạo cho họ dễ dàng đóng góp vào các quá trình lập, thực hiện, quản lý quy hoạch và kế hoạch. Điều này làm tăng sự hiểu biết của họ đối với các chính sách.

*Thứ ba:* Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cần làm tốt công việc tăng chất lượng dịch vụ công mà hơn nữa, các cơ quan này phải là nơi quảng bá các chính sách, các công cụ quản lý đất đai của Nhà nước để làm tăng nhận thức của người dân.

*Thứ tư:* Cần lồng ghép nội dung tuyên truyền pháp luật về đất đai cũng như các quyết định quản lý nhà nước đất đai một cách phù hợp với những hình thức thích hợp trong các cuộc họp tổ dân phố vì đây là kênh tuyên truyền trực tiếp đến các hộ gia đình.

*Thứ năm:* Cần nâng cao chất lượng của công tác thanh tra kiểm tra định kỳ trong quản lý nhà nước về đất đai. Công tác thanh tra, kiểm tra đất đai cần phải (i) đi đôi với việc tương tác với người dân để họ hiểu thêm được các chính sách của thành phố; (ii) tham gia của các đoàn thể chính trị xã hội và người dân.

*Thứ sáu:* Quản lý đất đai cần tận dụng hiệu quả các kênh tuyên truyền thông qua phương tiện thông tin đại chúng và Internet.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Sang-Chul Park, Jung-Won Park, Keon-Hyung Lee (2012), Growth management Priority and land-use regulation in local government: Employing a full structural equation model. *International Review of Public Administration*, vol.17, no.1.
- [2] Nazneen Ferdous, Chandra R. Bhat (2012), A spatial panel ordered-respond model with application to the analysis of urban land-use development intensity patterns. *Springer – Verlag* 2012.
- [3] Youngho Oh (1997), Demand for Health Services in Korea: Equity in the delivery of Health Services. *UMI dissertations Publishing*, 1997. 9731688..
- [4] Hackert, Ann M; Tokle, Joanne G (1993), Foreign currency risk management with probit analysis. *The Journal of Business Forecasting Methods & Systems*, Spring 1993, 15.
- [5] Silvia, John; Bullard, Sam; Lai, Huiwen (2008), Forecasting U.S. Recessions with Probit Stepwise Regression Models. *Business Economics*, vol 43, page 7-18.
- [6] Soon, Jan-Jan (2010), A Change of Heart? A Bivariate Probit Model of International Students' Change of Return Intention. *International Journal of Business and Economics*, 115-129
- [7] Lê Ngọc Hùng, Hoàng Bá Thịnh, Lê Thị Mộng Phượng, Phạm Kim Ngọc, Vũ Thị Thanh Nhân (2010), Đánh giá việc thực hiện Luật Phòng Chống Bạo Lực gia đình. *Mạng giới và phát triển cộng đồng*.
- [8] Massimo Baldini; Gilberto Turati (2011), Perceived quality of public services, liquidity constraints, and the demand of private specialist care. *Springer-Verlag* 2011.
- [9] Roxanne Misshingham (2009), Changes needed for Access to public sector Information. *Agenda*, vol 16, no. 3, 2009.
- [10] Rensel, Ann D; Abbas, June M; Rao, H Raghav (2006), Private Transactions in Public Places: An Exploration of the Impact of the Computer Environment on Public Transactional Web Site Use1. *Journal of the Association for Information Systems*, vol 7, pages 19-33.
- [11] Anonymous (2004), The Changing Face of Public Service Inspection. *Public Money & Management*, vol 24, pages 3-5.

(BBT nhận bài: 28/03/2014, phản biện xong: 06/05/2014)