

# THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Thị Ngọc Ánh<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hạnh<sup>2</sup>

## TÓM TẮT

Bài báo phân tích thực trạng quản lý và thực hiện quy hoạch sử dụng các khu công nghiệp tại tỉnh Bình Phước trong thời gian từ năm 2010 đến năm 2018. Kết quả cho thấy, Bình Phước có 10 KCN, với diện tích đất sử dụng là 3.759,58ha đã đi vào hoạt động; đã thu hút 216 nhà đầu tư, với số vốn 12.027 tỷ đồng. Về sử dụng đất, trong 10 KCN có 8 KCN có tỷ lệ lấp đầy về diện tích cao > 70%, 02 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy rất thấp là KCN Đồng Xoài III (2,55%), KCN Becamex-BP (3,73%). Do KCN Becamex-BP có diện tích rất lớn, triển khai chậm đã kéo tỷ lệ lấp đầy chung các KCN toàn tỉnh xuống 28,31%. Kết quả hoạt động của các KCN bước đầu đã có hiệu quả khá rõ. Tỷ lệ đóng góp GRDP của các KCN nghiệp tương đối cao và tăng đều qua các năm, năm 2018 đạt tỷ lệ rất cao (34,48% tương ứng 15.706,58 tỷ đồng). Về xã hội đã giải quyết việc làm cho 54.000 lao động, chiếm 11% lao động cả tỉnh; Góp phần nâng nguồn thu nhập của người dân quanh KCN tăng từ 13,4 triệu lên 21,5 triệu/hộ/tháng cùng với điều kiện hạ tầng, các tiện ích phục vụ đời sống người dân tốt hơn.

**Từ khóa:** Bình Phước, khu công nghiệp, quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ lấp đầy.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác lập và thực hiện quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) KCN tại Bình Phước được phê duyệt và đưa vào khai thác. Năm 2018, tốc độ tăng trưởng công nghiệp (CN) 12,03%, định hướng đến năm 2025 mức tăng trưởng là 17%. Theo số liệu thống kê của Phòng Nghiệp vụ cho thấy tổng kim ngạch xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa của Cục Hải quan tỉnh Bình Phước trong tháng 8/2018 đạt 338,04 triệu USD, giảm 1,99% so với cùng kỳ tháng trước. Bình Phước tập trung phát triển công nghiệp ba dạng quy mô lớn, vừa và nhỏ, đặc biệt quan tâm các loại hình doanh nghiệp vừa và nhỏ gắn bó với các vùng nguyên liệu, chú trọng vai trò khu vực kinh tế tư nhân trong việc phát triển Khu công nghiệp nhằm thu hút nguồn lao động địa phương để góp phần tăng thu nhập cho người dân. Trước thực tiễn cần chuyển đổi cơ cấu kinh tế, tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, việc thực hiện quy hoạch, khai thác và quản lý quỹ đất khu công nghiệp đã dần đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp; tuy nhiên, việc vận hành và quản lý còn một số bất cập từ phía nhà quản lý, doanh nghiệp và người dân chịu ảnh hưởng của các khu công nghiệp. Do đó, đề tài: “Đánh giá tình

ình thực hiện và quản lý quy hoạch sử dụng đất các khu công nghiệp tỉnh Bình Phước” được thực hiện.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Thu thập số liệu thứ cấp: Gồm các báo cáo quản lý nhà nước về đất đai, báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch SĐĐ KCN, số liệu niên giám thống kê của tỉnh.

- Thu thập số liệu sơ cấp bằng việc điều tra phiếu soạn sẵn đối với hai đối tượng: Nhà đầu tư vào các KCN và người dân có chịu ảnh hưởng của các KCN. Số lượng phiếu điều tra xác định bằng việc áp dụng theo công thức của Linus Yamane (1973), với mức độ chính xác mong muốn 93%. Trên cơ sở đó đề tài đã điều tra 105 nhà đầu tư và 100 hộ dân chịu ảnh hưởng của các KCN.

- Ngoài ra đề tài còn điều tra phỏng vấn trực tiếp bằng bảng câu hỏi soạn sẵn 20 cán bộ làm công tác quản lý có liên quan đến KCN gồm: Ban Quản lý KCN 5 phiếu, Chi cục Quản lý đất đai 5 phiếu, Sở Kế hoạch Đầu tư 5 phiếu, Sở Tài nguyên và Môi trường 5 phiếu.

- Chỉ tiêu đánh giá: (i) Tỷ lệ lấp đầy của KCN (%): Diện tích đất CN đã cho nhà đầu tư thuê/Tổng diện tích đất CN có khả năng cho thuê × 100. (ii) Tỷ lệ đóng góp cho GRDP của KCN (%): GRDP đóng góp của KCN/Tổng GRDP toàn tỉnh × 100.

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm Tp. Hồ Chí Minh.

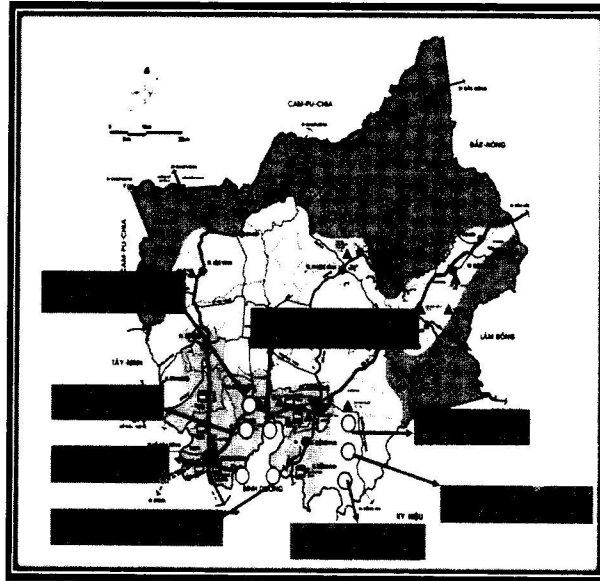
<sup>2</sup>UBND tỉnh Bình Phước.

### 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

#### 3.1. Tình hình quy hoạch sử dụng đất các KCN

Đến năm 2018, trong số 19 dự án KCN được quy hoạch tại tỉnh Bình Phước có 6 KCN bị thu hồi quyết định và có 13 dự án được triển khai thực hiện, trong 13 dự án đó có 10 dự án đã triển khai thực hiện và 3 dự án chưa thực hiện. Số doanh nghiệp (DN) đã đầu tư vào các

KCN là 216 DN với số vốn đầu tư 12.027 tỷ đồng, trong đó KCN Minh Hưng - Hàn Quốc thu hút đầu tư lớn nhất với 64 DN và 5.213 tỷ đồng; thấp nhất là KCN Đồng Xoài III tương ứng là 2 doanh nghiệp và 32 tỷ đồng. Các ngành nghề chủ yếu hoạt động trong khu công nghiệp gồm: sản xuất giày thể thao, may mặc, dệt, nhuộm, chế biến thực phẩm, may balo, túi xách, sản xuất bột giặt...



Hình 1. Vị trí một số dự án KCN

#### 3.2. Tình hình thực hiện sử dụng đất các KCN

Đến năm 2018, Bình Phước có 10 KCN đi vào hoạt động với diện tích đất CN đã cho thuê

và tỷ lệ lấp đầy của các KCN thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Tình hình cho thuê đất tại các KCN, năm 2018

Tên KCN	Số DN đã thu hút ĐT	Số vốn ĐT (tỷ đồng)	Diện tích dự án (ha)	Đất CN có khả năng cho thuê (ha)	Đất CN đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
1. Chơn Thành I	29	218	124,48	73,06	60,5	82,81
2. Minh Hưng - Hàn Quốc	64	5.213	192,28	148,64	141,74	95,36
3. Minh Hưng III	26	1.542	291,52	212,87	192,26	90,32
4. Đồng Xoài I	26	675	162,6	105,37	90,1	85,51
5. Đồng Xoài II	5	2.602	84,7	47,65	35,27	74,02
6. Đồng Xoài III	2	32	120,33	76,96	1,96	2,55
7. Bắc Đồng Phú	35	232	190,4	127,07	93,28	73,41
8. Nam Đồng Phú	11	215	69	47,11	40,3	85,54
9. KCN Chơn Thành II	8	64	76	63,9	61,6	96,40
10. KCN Becamex - Bình Phước	10	1.234	2448,27	1876,76	69,95	3,73
<b>Tổng</b>	<b>216</b>	<b>12.027</b>	<b>3759,58</b>	<b>2779,39</b>	<b>786,96</b>	<b>28,31</b>

(Tổng hợp từ kết quả điều tra).

Qua Bảng 1 cho thấy: Trong 10 KCN, có 8 KCN có tỷ lệ lấp đầy cao > 70%, 2 KCN đạt tỷ lệ lấp đầy rất thấp là KCN Đồng Xoài III (2,55%), KCN Becamex-BP (3,73%). Do KCN Becamex-BP có diện tích rất lớn, hình thành muộn, tiến độ thực hiện hạ tầng chậm do tài chính còn hạn chế đã kéo tỷ lệ lấp đầy chung các KCN toàn tỉnh xuống 28,31%.

### 3.3. Đánh giá việc thực hiện QHSDĐ các KCN

#### 3.3.1. Hiệu quả về kinh tế

So sánh hiệu quả kinh tế sử dụng đất nông nghiệp trước đây với việc chuyển đổi sang đất công nghiệp thì hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại từ các KCN là cao hơn, tạo việc làm cho hàng trăm lao động công nghiệp. Bên cạnh đó, tỷ lệ tăng trưởng trong đóng góp vào ngân sách của các KCN bình quân tăng hàng năm và năm 2018 cao nhất với tỷ trọng 3,65%.

Bảng 2. Doanh thu và đóng góp ngân sách của các KCN

Năm	GRDP (tỷ đồng)	Sản lượng của KCN (tỷ đồng)	Đóng góp GRDP (%)	NS tỉnh (tỷ đồng)	Thuế các KCN (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
1	2	3	4 = (3/2) × 100			
2010	16.235,40	1.532,45	9,44	1078	27,32	2,53
2011	17.214,54	2.321,23	13,48	1121	39,05	3,48
2012	19.325,43	3.258,56	16,86	1890	57,3	3,03
2013	23.325,35	6.518,93	27,95	2578	67,32	2,61
2014	24.334,50	7.392,62	30,38	3121	79,05	2,53
2015	29.233,54	8.865,74	30,33	4390	127,3	2,90
2016	38.243,54	10.008,65	26,17	4763	167,94	3,53
2017	41.423,00	12.535,94	30,26	5823	202,49	3,48
2018	45.546,50	15.706,58	34,48	6337	231,58	3,65

(Tổng hợp từ kết quả thống kê).

Qua Bảng 2 cho thấy tỷ lệ đóng góp GRDP của các KCN tương đối cao và tăng đều qua các năm năm 2018 đạt tỷ lệ rất cao với 34,48% (15.706,58 tỷ đồng). Tuy nhiên, các doanh nghiệp trong KCN đóng góp một khoản rất nhỏ cho ngân sách, chiếm chưa tới 5% trên tổng thu ngân sách của tỉnh. Điều này được lý giải một phần là do một số doanh nghiệp mới đầu tư nên còn trong thời gian được miễn giảm thuế.

#### 3.3.2. Hiệu quả về xã hội

Kết quả điều tra khảo sát 100 hộ dân, cho thấy số người trong độ tuổi lao động sau khi KCN hoạt động tăng 1,43% so với thời điểm trước khi KCN hoạt động, trong đó lao động không có việc làm trước khi các KCN hoạt động của các hộ là 25 lao động, đến thời điểm

sau khi các KCN hoạt động giảm xuống còn 5 người, giảm 80%, lao động có việc làm tăng 26 người (6,57%).

Thu nhập của các hộ dân theo số liệu điều tra, khảo sát 100 hộ, thu nhập trung bình trước khi các KCN hoạt động là 13,4 triệu/hộ/tháng, nhưng sau khi các KCN hoạt động, thu nhập các hộ dân đã tăng lên 21,5 triệu/hộ/tháng. Qua điều tra, các hộ cho rằng, khi KCN hoạt động: điều kiện hạ tầng, các tiện ích phục vụ đời sống người dân tốt hơn.

#### 3.4. Đánh giá thuận lợi và khó khăn trong quản lý, sử dụng đất các KCN

Những khó khăn trong việc đầu tư và quản lý các KCN, bài báo đã điều tra 105 nhà đầu tư đang hoạt động tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Phước, kết quả nghiên cứu cho thấy ở Bảng 3.

**Bảng 3. Các vấn đề liên quan đến đầu tư vào KCN**

Nhận định	Nhà ĐT	Tỷ lệ (%)
1. Chính sách pháp luật về giao đất cho thuê đất là phù hợp	97	92,38
2. Chính sách thu hút đầu tư vào KCN của địa phương là hấp dẫn	91	86,67
3. Khó khăn: Quyền sử dụng đất thuê lại tại KCN không được thể chấp	89	84,76
4. Chỉ có DADT phát triển HT mới được ưu đãi về huy động vốn	99	94,29
5. Cán bộ quản lý Nhà nước về KCN đã thực hiện tốt nhiệm vụ	85	80,95
6. Cán bộ quản lý Nhà nước về KCN không phát sinh tiêu cực	78	74,29
7. Lao động trên địa bàn tỉnh rất dồi dào	101	96,19
8. Quy hoạch KCN chưa hợp lý	79	75,24
9. Tiến độ thực hiện CSHT trong và ngoài KCN đúng theo tiến độ	86	81,90
10. Hệ thống xử lý MT được ĐT đúng tiến độ và đúng theo QH	87	82,86

*(Tổng hợp từ kết quả điều tra).*

Qua Bảng 3 cho thấy vấn đề khó khăn lớn nhất đối với các chủ đầu tư đầu tư vào các KCN là quyền sử dụng đất thuê lại không được thể chấp, huy động vốn, các chính sách ưu đãi về vốn chưa được mở rộng chỉ giới hạn cho các nhà đầu tư kết nối hạ tầng.

Vấn đề được các nhà quản lý khu công nghiệp lý giải qua kết quả khảo sát 20 cán bộ quản lý nhà nước liên quan đến KCN, thể hiện ở Bảng 4.

**Bảng 4. Các vấn đề liên quan đến hoạt động KCN**

Nhận định	Cán bộ	Tỷ lệ (%)
1. Quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất tại các KCN là hợp lý	18	17,14
2. Chính sách thu hút đầu tư vào các KCN là hấp dẫn	17	16,19
3. Việc huy động vốn	16	15,24
4. Chính sách thu hút ĐT với các DN trong và ngoài nước như nhau	15	14,29
5. Chất lượng lao động trên địa bàn tỉnh Bình Phước không cao	16	15,24
6. Công tác quy hoạch các KCN là hợp lý	15	14,29
7. Chủ đầu tư hạ tầng đã triển khai tốt các hạng mục về CSHT KCN	14	13,33
8. Hệ thống xử lý môi trường đã được các chủ đầu tư thực hiện tốt	16	15,24
9. Vương mắc lớn công tác giải phóng mặt bằng thu hồi đất dân	17	16,19

*(Tổng hợp từ kết quả điều tra).*

Qua Bảng 4 cho thấy: Phần lớn cán bộ quản lý liên quan đến KCN cho rằng chính sách, pháp luật về KCN là phù hợp, tuy nhiên việc giao đất, cho thuê đất cần phân loại đối tượng là nhà đầu tư trong nước và nước ngoài để có mức thu tiền sử dụng đất hợp lý.

#### **4. KẾT LUẬN**

Đến năm 2018 tỉnh Bình Phước có 10 KCN, với diện tích đất sử dụng là 3.759,58ha đã đi vào hoạt động; đã thu hút 216 nhà đầu tư, với số vốn 12.027 tỷ đồng. Về sử dụng đất, trong 10 KCN có 8 KCN có tỷ lệ lấp đầy về diện tích cao > 70%, 02

KCN đạt tỷ lệ lấp đầy rất thấp là KCN Đồng Xoài III (2,55%), KCN Becamex-BP (3,73%). Do KCN Becamex-BP có diện tích rất lớn, triển khai chậm đã kéo tỷ lệ lấp đầy chung các KCN toàn tỉnh xuống 28,31%.

Kết quả hoạt động của các KCN bước đầu đã có hiệu quả khá rõ. Tỷ lệ đóng góp GRDP của các KCN nghiệp tương đối cao và tăng

đều qua các năm, năm 2018 đạt tỷ lệ rất cao (34,48% tương ứng 15.706,58 tỷ đồng). Về xã hội đã giải quyết việc làm cho 54.000 lao động, chiếm 11% lao động cả tỉnh; Góp phần nâng nguồn thu nhập của người dân quanh KCN tăng từ 13,4 triệu lên 21,5 triệu/hộ/tháng; Điều kiện hạ tầng, các tiện ích phục vụ đời sống người dân tốt hơn.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Linus Yamane, 1986. Relative price changes and the real distribution income: The case of Brazil, *Economics Letters*, 20(3), 217-220.
2. Đặng Văn Thắng, 2006. Phát triển khu công nghiệp theo mô hình khu liên hợp.
3. <http://tapchicongnghep.vn/News/channel/1/News/98/3939/Chitiet.html>
4. Ngô Thắng Lợi và cộng sự, 2007. Vấn đề phát triển bền vững các khu công nghiệp ở Việt Nam. *Tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam*, số 2/2007, tr.26-28.
5. Lê Thế Giới, 2009. Tiếp cận lý thuyết cụm công nghiệp và hệ sinh thái kinh doanh trong nghiên cứu chính sách thúc đẩy các ngành công nghiệp hỗ trợ ở Việt Nam. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Đại học Đà Nẵng*, số 1(30)/2009, tr. 117 - 127.
6. Đinh Thu Nga, 2012. Một số bất cập trong công tác quản lý môi trường tại các khu công nghiệp hiện nay, *Tạp chí Khu công nghiệp Việt Nam*.
7. UBND tỉnh Bình Phước, 2017. Báo cáo thuyết minh kết quả thống kê đất đai, tỉnh Bình Phước.

## SUMMARY

### Management and implementation situation of land use planning of industrial parks in Binh Phuoc province

Nguyen Thi Ngoc Anh<sup>1</sup>, Nguyen Thi Hanh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Nong Lam University Ho Chi Minh City

<sup>2</sup>People's Committee of Binh Phuoc Province

The article analyzed the current situation of the management and implementation of land use planning of industrial parks in Binh Phuoc province in the period from 2010 to 2018. The results showed that there are 10 industrial parks in Binh Phuoc, with land area 3,759.58ha have been used for operation; that attracted 216 investors, with a capital of 12,027 billion VND. In terms of land use, eight of the 10 industrial zones have a high occupancy rate of > 70%, and 02 industrial parks with a very low occupancy rate such as Dong Xoai III (2.55%), Becamex-BP (3.73%). Because Becamex-BP has a very large area and slow implementation that led to the overall occupancy rate of industrial parks of the province down to 28.31%. The results of the industrial parks' activities were initially quite effective. The GRDP contribution rate of industrial parks is relatively high and steadily increased over the years, in 2018 reached a very high rate (34.48%, equivalent to VND 15,706.58 billion). The society has created jobs for 54,000 workers, accounting for 11% of the province's labors; Contributing to raising the income of people around the industrial parks increased from 13.4 million to 21.5 million/household/month along with infrastructure conditions, facilities to better serve people's life.

**Keywords:** Binh Phuoc province, industrial parks, land use planning, occupancy rate.

Người phản biện: TS. Phạm Quang Khánh  
Email: phamquangkhanh47@gmail.com

Ngày nhận bài: 19/11/2020

Ngày thông qua phản biện: 25/02/2021

Ngày duyệt đăng: 11/3/2021