

HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP VIỆT NAM



TRƯƠNG ĐỖ THÙY LINH

**NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ
ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU
KHU VỰC BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NHÀ XUẤT BẢN HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP - 2026

HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

TRƯỜNG ĐỒ THÙY LINH

**NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ
ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU
KHU VỰC BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ngành:	Quản lý đất đai
Mã số:	9 85 01 03
Người hướng dẫn:	PGS.TS. Đỗ Thị Tám PGS.TS. Vũ Xuân Cường

HÀ NỘI - 2026

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận án là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2026

Tác giả luận án

Trương Đỗ Thùy Linh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận án, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các Thầy, Cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này, cho phép em xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám đốc, Ban Quản lý đào tạo, Bộ môn Quy hoạch đất đai - Khoa Tài nguyên và Môi trường - Học viện Nông nghiệp Việt Nam đã tận tình giúp đỡ em trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận án.

Đặc biệt, em xin được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc đến PGS.TS. Đỗ Thị Tám và PGS.TS. Vũ Xuân Cường đã tận tình hướng dẫn, dành rất nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho em trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, công chức, viên chức của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đô thị, Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng, Phòng Tài chính - Kế hoạch và Ủy ban nhân dân các xã/thị trấn thuộc khu vực Bình Chánh, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đã giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Em xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh, Ban Chủ nhiệm Khoa Quản lý đất đai và bất động sản cùng tất cả các đồng nghiệp đã tạo điều kiện cho em trong thời gian học tập và nghiên cứu.

Con xin chân thành cảm ơn gia đình, Bố, Mẹ, chồng, con, người thân, bạn bè đã tạo mọi thuận lợi và giúp đỡ con về mọi mặt, động viên khuyến khích con hoàn thành luận án.

Xin trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2026

Tác giả luận án

Trương Đỗ Thùy Linh

MỤC LỤC

	Trang
Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục	iii
Danh sách chữ viết tắt.....	vi
Danh mục bảng	vii
Danh mục hình.....	ix
Trích yếu luận án	x
Thesis summary	xii
Phần 1. Mở đầu	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	3
1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài.....	3
1.3.1. Đối tượng nghiên cứu	3
1.3.2. Phạm vi nghiên cứu	3
1.4. Những đóng góp mới của đề tài	4
1.5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
1.5.1. Ý nghĩa khoa học	5
1.5.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	5
Phần 2. Tổng quan tài liệu	6
2.1. Cơ sở lý luận về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	6
2.1.1. Cơ sở lý luận về phát triển quỹ đất	6
2.1.2. Đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu.....	14
2.1.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	18
2.2. Cơ sở thực tiễn về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	24
2.2.1. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại một số nước	24
2.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất tại Việt Nam	29

2.2.3. Một số công trình liên quan đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	39
2.3. Định hướng nghiên cứu của đề tài	46
Phần 3. Nội dung và phương pháp nghiên cứu	50
3.1. Nội dung nghiên cứu	50
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội liên quan đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại khu vực Bình Chánh.....	50
3.1.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh.....	50
3.1.3. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh.....	50
3.1.4. Đề xuất định hướng và giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh.....	50
3.2. Phương pháp nghiên cứu	50
3.2.1. Phương pháp tiếp cận.....	50
3.2.2. Phương pháp nghiên cứu và kỹ thuật sử dụng.....	51
Phần 4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận.....	62
4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trong mối quan hệ với phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại khu vực Bình Chánh	62
4.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	62
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	65
4.1.3. Hiện trạng ngập lụt và các chương trình chống ngập lụt giai đoạn 2020-2024.....	69
4.1.4. Đánh giá chung	72
4.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại khu vực Bình Chánh	75
4.2.1. Thực trạng đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu	75
4.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2014-2023.....	79
4.2.3. Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu	93
4.3. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh.....	101
4.3.1. Xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	101
4.3.2. Xác định các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu	104

4.3.3. Kiểm định các yếu tố có ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu.....	107
4.4. Đề xuất định hướng và giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh.....	125
4.4.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa	125
4.4.2. Phân tích SWOT về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu.....	126
4.4.3. Phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu	130
4.4.4. Định hướng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu.....	134
4.4.5. Đề xuất một số giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu	142
Phần 5. Kết luận và kiến nghị.....	149
5.1. Kết luận	149
5.2. Kiến nghị	150
Danh mục công trình đã công bố có liên quan đến luận án.....	151
Tài liệu tham khảo	152
Phụ lục	175

DANH SÁCH CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BĐKH	Biến đổi khí hậu
BĐS	Bất động sản
BT-HT-TĐC	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CSHT	Cơ sở hạ tầng
DTTN	Diện tích tự nhiên
ĐTH	Đô thị hóa
GPMB	Giải phóng mặt bằng
KT-XH	Kinh tế xã hội
NSDD	Người sử dụng đất
PNN	Phi nông nghiệp
PTQĐ	Phát triển quỹ đất
PTĐT	Phát triển đô thị
QH, KHSDĐ	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
TĐC	Tái định cư
THĐ	Thu hồi đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

TT	Tên bảng	Trang
2.1.	Biến động diện tích đất đai tại Việt Nam giai đoạn 2014-2023	12
2.2.	Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa.....	19
2.3.	Kết quả giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.....	31
2.4.	Kết quả giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.....	31
2.5.	Thống kê nguồn thu từ đất vào ngân sách Nhà nước giai đoạn 2014-2023	33
2.6.	Kết quả quản lý quỹ đất của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Hồ Chí Minh	37
3.1.	Giá trị tối thiểu của tỷ số giá trị nội dung - CVR.....	54
3.2.	Thống kê số lượng phiếu điều tra cán bộ.....	55
3.3.	Chỉ số đánh giá của thang đo	56
3.4.	Phân cấp mức độ ảnh hưởng theo hệ số tương quan r	57
4.1.	Cơ cấu các ngành kinh tế của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023	65
4.2.	Thống kê số lượng điểm ngập tại Bình Chánh giai đoạn 2020-2024	70
4.3.	Kế hoạch liên quan đến công tác chống ngập tại Bình Chánh giai đoạn 2020-2024.....	72
4.4.	Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023.....	80
4.5.	Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức Nhà nước thu hồi đất giai đoạn 2014-2023.....	81
4.6.	Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư giai đoạn 2014-2023.....	82
4.7.	Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp giai đoạn 2014-2023	82
4.8.	Kết quả tạo quỹ đất phục vụ an ninh giai đoạn 2014-2023	83
4.9.	Kết quả tạo quỹ đất phục vụ mục đích công cộng giai đoạn 2014-2023.....	83
4.10.	Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận giai đoạn 2014-2023	84
4.11.	Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý giai đoạn 2014-2023	85
4.12.	Kết quả khai thác quỹ đất tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023	87
4.13.	Kết quả khai thác quỹ đất thông qua đấu giá giai đoạn 2014-2023.....	88
4.14.	Khai thác quỹ đất bằng phương thức cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.....	88
4.15.	Quỹ đất đã tạo lập nhưng chưa được khai thác tại Bình Chánh	90

4.16. Quỹ đất dồi dư sau bàn giao mặt bằng tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023.....	91
4.17. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo thực trạng phát triển quỹ đất.....	93
4.18. Đánh giá của người sử dụng đất về tạo lập quỹ đất.....	95
4.19. Đánh giá của người sử dụng đất về khai thác quỹ đất.....	97
4.20. Đánh giá của người sử dụng đất về quản lý quỹ đất.....	99
4.21. Thống kê số lượng chuyên gia tham gia khảo sát.....	101
4.22. Đặc điểm của mẫu khảo sát Delphi	102
4.23. Kết quả xử lý số liệu từ hai vòng điều tra Delphi	103
4.24. Đặc điểm nhân khẩu học của mẫu khảo sát cán bộ	105
4.25. Ý kiến của cán bộ về các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu	106
4.26. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất.....	108
4.27. Đánh giá của người sử dụng đất về các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh	109
4.28. Ảnh hưởng của nhóm điều kiện tự nhiên đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu.....	112
4.29. Ảnh hưởng của nhóm kinh tế - xã hội đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu.....	116
4.30. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quản lý đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu.....	119
4.31. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu.....	122
4.32. Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu.....	124
4.33. Phân tích SWOT về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh	127
4.34. Phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh.....	131
4.35. Thống kê kết quả phân loại độ cao	135
4.36. Thống kê kết quả phân loại mức độ sụt lún.....	136
4.37. Diện tích quỹ đất phục vụ đô thị hóa cần tạo lập của Bình Chánh đến năm 2030	140
4.38. Phân nhóm định hướng quy hoạch phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa đến 2030 dựa trên thực trạng ngập và sụt lún đất đã ghi nhận tại Bình Chánh.....	141
4.39. Tổng hợp giải pháp giảm ngập tại Bình Chánh	146

DANH MỤC HÌNH

TT	Tên hình	Trang
2.1.	Mô hình quỹ đất có thay đổi quyền sở hữu.....	8
2.2.	Mô hình quỹ đất không thay đổi quyền sở hữu	8
2.3.	Khái quát quá trình phát triển quỹ đất	10
2.4.	Chỉ số tiếp cận đất đai tại các thành phố lớn giai đoạn 2014-2023	13
2.5.	Thực trạng thu hồi đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (2014-2023)	34
2.6.	Nguồn thu từ đất vào ngân sách Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	38
2.7.	Khung phân tích một số yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu	49
3.1.	Sơ đồ phân vùng điều tra	51
3.2.	Khung phân tích SWOT trong nghiên cứu	58
3.3.	Khung phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR).....	59
3.4.	Quy trình GIS xây dựng mô hình trực quan hóa 3D và bản đồ lồng ghép hỗ trợ phát triển quỹ đất đô thị bền vững tại Bình Chánh	60
3.5.	Quy trình thực hiện đề tài	61
4.1.	Sơ đồ hành chính khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 01/7/2025)	62
4.2.	Sơ đồ hành chính khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (từ ngày 01/7/2025)	62
4.3.	Tỷ lệ đô thị hóa của Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh và Việt Nam giai đoạn 2014-2023	75
4.4.	Tốc độ đô thị hóa theo dân số thành thị của Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh và Việt Nam giai đoạn 2014-2023.....	77
4.5.	Cơ cấu các ngành kinh tế của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023	77
4.6.	Biến động đất đai giai đoạn 2014-2023 tại địa bàn nghiên cứu.....	78
4.7.	Tóm tắt kết quả phân tích Delphi.....	104
4.8.	Trực quan hóa GIS 3D và so sánh ảnh thực địa về tình trạng ngập tại khu vực dọc đường Chánh Hưng, xã Bình Hưng	138
4.9.	Trực quan hóa GIS 3D và so sánh ảnh thực địa về tình trạng ngập tại ngã ba Nguyễn Hữu Trí - Quốc lộ 1A, thị trấn Tân Túc.....	138

TRÍCH YẾU LUẬN ÁN

Tên tác giả: Trương Đỗ Thùy Linh

Tên Luận án: Nghiên cứu phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành: Quản lý đất đai;

Mã số: 9 85 01 03

Tên cơ sở đào tạo: Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Mục đích nghiên cứu

- Đánh giá quá trình đô thị hóa, thực trạng phát triển quỹ đất và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đề xuất định hướng và giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau: (1) Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp; (2) Phương pháp phân vùng nghiên cứu; (3) Phương pháp phân tích Delphi; (4) Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp; (5) Phương pháp phân tích - tổng hợp; (6) Phương pháp xử lý số liệu; (7) Phương pháp đánh giá quá trình đô thị hóa; (8) Phương pháp phân tích SWOT; (9) Phương pháp tiếp cận mô hình khung ma trận Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (Pressure - State - Response framework, PSR); (10) Phương pháp ứng dụng Hệ thống thông tin địa lý (GIS).

Kết quả chính và kết luận

1) Khu vực Bình Chánh là cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích tự nhiên 25.255,99 ha, dân số 839.803 người với mật độ dân số 3.325 người/km². Công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm 98% cơ cấu kinh tế, với 97,9% dân số làm việc trong khu vực phi nông nghiệp; có điều kiện thuận lợi để mở rộng không gian phát triển quỹ đất và thúc đẩy đô thị hóa. Tuy nhiên, mật độ dân số cao, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nhanh và tác động ngày càng rõ của biến đổi khí hậu đã làm gia tăng áp lực đối với phát triển quỹ đất, nhất là trong chuyển đổi sử dụng đất, phát triển cơ sở hạ tầng, kiểm soát ngập lụt, sụt lún và thích ứng với biến đổi khí hậu.

2) Luận án đã phát hiện trong giai đoạn 2014-2023 có sự chênh lệch lớn giữa tỷ lệ đô thị hóa tính (chỉ đạt 3,09%, thấp hơn nhiều so với thành phố Hồ Chí Minh 79,72% và cả nước 35,3% và tốc độ đô thị hóa động (đạt tới 31,38%, vượt trung bình cả nước 26,19% và thành phố Hồ Chí Minh 13,55%). Đây là minh chứng thực tiễn quan trọng làm rõ áp lực chuyển dịch đất đai gay gắt tại khu vực cửa ngõ Tây Nam thành phố Hồ Chí Minh.

Luận án đã phân tích một cách toàn diện thực trạng phát triển quỹ đất tại khu vực Bình Chánh với 1.479,17 ha được tạo lập thông qua 3 phương thức: sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp (901,86 ha, 60,97% tại 709 thửa đất); Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất (517,81 ha, 35,01% tại 59 dự án); và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận (59,5 ha, 4,02% tại 3 dự án). Đồng thời, nghiên cứu đã phát hiện điểm nghẽn cốt lõi trong phát triển quỹ đất là tỷ lệ quỹ đất chưa được khai thác còn rất cao (64,35%) và sự thiếu hụt trầm trọng của cơ chế thị trường công khai (đấu giá quyền sử dụng đất chỉ chiếm 0,05%). Theo đánh giá của người sử dụng đất, công tác phát triển quỹ đất đạt mức tốt (trung bình 4,13 điểm); Vùng 2 và 3 được đánh giá rất tốt (điểm lần lượt là 4,25 và 4,21), trong khi Vùng 1 chỉ đạt mức tốt (3,93 điểm). Kết quả này cho thấy địa phương đã chủ động tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa, nhưng hiệu quả khai thác còn chưa tương xứng với quy mô quỹ đất đã hình thành; đặc biệt là cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất và khai thác quỹ đất sau tạo lập vẫn cần được cải thiện.

3) Kết hợp phương pháp Delphi, điều tra xã hội học và kiểm định phi tham số (hệ số tương quan r_s), luận án đã nhận diện, phân nhóm và đo lường mức độ ảnh hưởng của 21 yếu tố (thuộc 4 nhóm) đến hoạt động phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu.

Kết quả điều tra Delphi xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh; trong đó: 10/21 yếu tố ở mức rất cao và 11/21 yếu tố ở mức cao. Kết quả điều tra cán bộ công chức, viên chức cho thấy: có 6/21 yếu tố ở mức cao và 15/21 yếu tố ở mức rất cao. Kiểm định số liệu từ 450 phiếu điều tra người sử dụng đất đã xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng thuận ở mức từ trung bình đến rất cao ($0,25 \leq r_s < 1$) đến các hoạt động phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh và có sự khác biệt giữa ba vùng. Vùng 3 chịu tác động mạnh nhất với 10 yếu tố ảnh hưởng ở mức rất cao, tiếp theo là Vùng 1 với 8 yếu tố và Vùng 2 với 7 yếu tố. Có 04 yếu tố thể hiện mức độ ảnh hưởng tương đối đồng nhất tại cả 03 vùng, phản ánh những động lực và hạn chế mang tính phổ quát của địa phương; gồm: tiềm năng phát triển thị trường đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao ($r_s \geq 0,75$), nhân lực quản lý và chính sách đất đai đều có ảnh hưởng thuận ở mức cao ($0,50 \leq r_s < 0,75$), ảnh hưởng sau thu hồi đất có ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($0,25 \leq r_s < 0,50$).

4) Tích hợp các phát hiện nêu trên cùng với mô hình 3D trực quan hóa tình trạng ngập lụt, ma trận SWOT, PSR, GIS, phương án quy hoạch sử dụng đất đến 2030, đề tài đã nhận diện các khu vực hạn chế phát triển hoặc kiểm soát nghiêm ngặt, ưu tiên đầu tư hạ tầng, phát triển có điều kiện và ưu tiên tạo lập - khai thác quỹ đất phục vụ đô thị hóa thích ứng với biến đổi khí hậu. Từ đó đề xuất định hướng và giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu đến năm 2030 cho khu vực Bình Chánh. Đây là cơ sở thực tiễn giúp các cơ quan quản lý nhà nước chủ động điều tiết, cụ thể hóa chính sách phát triển quỹ đất theo vùng không gian nhằm giải quyết hài hòa mục tiêu thúc đẩy đô thị hóa nhanh và nâng cao năng lực thích ứng bền vững với biến đổi khí hậu tại cửa ngõ Tây Nam Thành phố Hồ Chí Minh.

THESIS SUMMARY

PhD candidate: Truong Do Thuy Linh

Thesis title: Research on land fund development for urbanization in the context of climate change in Binh Chanh area, Ho Chi Minh City.

Major: Land Management;

Code: 9 85 01 03

Educational organization: Vietnam National University of Agriculture

Research Objectives

- To assess the urbanization process, the current status of land fund development, and identify factors affecting land fund development for urbanization in the context of climate change in Binh Chanh area, Ho Chi Minh City.
- To propose orientations and solutions for land fund development for urbanization in the context of climate change in Binh Chanh area, Ho Chi Minh City.

Research methods

The study used the following research methods: (1) method of investigation and collection of secondary documents and data; (2) research zoning method; (3) Delphi analysis method; (4) method of investigation and collection of primary documents and data; (5) analysis-synthesis method; (6) data processing method; (7) method for assessing the urbanization process; (8) SWOT analysis method; (9) approach based on the Pressure - State - Response framework (PSR); (10) method of applying Geographic Information Systems (GIS).

Main findings and conclusions

1) Binh Chanh area is the southwestern gateway of Ho Chi Minh City, with a natural area of 25,255.99 ha, a population of 839,803 people, and a population density of 3,325 people/km². Industry-construction and trade-services account for 98% of the economic structure, while 97.9% of the population works in the non-agricultural sector, creating favorable conditions for expanding the space for land fund development and promoting urbanization. However, high population density, rapid economic restructuring, and the increasingly evident impacts of climate change have intensified pressure on land fund development, particularly in land-use conversion, infrastructure development, flood and subsidence control, and climate change adaptation.

2) The thesis found that, during the 2014-2023 period, there was a substantial disparity between the static urbanization rate (only 3.09%, far lower than that of Ho Chi Minh City (79.72%) and the national rate (35.3%)) and the dynamic urbanization rate (as high as 31.38%, exceeding the national average (26.19%) and that of Ho Chi Minh City (13.55%)). This provides important empirical evidence clarifying the intense pressure of land-use transition in the southwestern gateway area of Ho Chi Minh City.

The thesis comprehensively analyzed the current status of land fund development in Binh Chanh area, where 1,479.17 ha was created through three methods: using public land under State management that was vacant or used inefficiently or inappropriately (901.86 ha, accounting for 60.97%, across 709 land parcels); State recovery of land in

accordance with land-use plans (517.81 ha, accounting for 35.01%, across 59 projects); and acquisition of land-use rights through investor-negotiated transfers (59.5 ha, accounting for 4.02%, across 3 projects). At the same time, the study identified the core bottlenecks in land fund development as the very high proportion of land fund not yet utilized (64.35%) and the severe lack of transparent market mechanisms (auctions of land-use rights accounted for only 0.05%). According to land users, land fund development was rated good (mean score of 4.13); Zones 2 and 3 were rated very good (4.25 and 4.21, respectively), whereas Zone 1 was rated good (3.93). These results show that the locality has proactively created land funds for urbanization; however, utilization efficiency has not yet been commensurate with the scale of the land fund created. In particular, mechanisms for auctioning land-use rights, leasing land, and utilizing land funds after creation still need to be improved.

3) By combining the Delphi method, a sociological survey, and non-parametric testing (the r_s correlation coefficient), the thesis identified, categorized, and quantified the influence of 21 factors (four groups) on land fund development activities for urbanization in the context of climate change.

The Delphi survey identified 21 factors affecting land fund development for urbanization in the context of climate change in Binh Chanh, of which 10/21 factors were rated very high and 11/21 were rated high. The survey of officials showed that 6/21 factors were rated high and 15/21 were rated very high. Data verification from 450 land-user questionnaires confirmed that all 21 factors had positive influences ranging from medium to very high ($0.25 \leq r_s < 1$) on land fund development activities for urbanization in the context of climate change in Binh Chanh, with differences among the three zones. Zone 3 was the most strongly affected, with 10 factors exerting very high influence, followed by Zone 1 with 8 factors and Zone 2 with 7 factors. Four factors showed relatively consistent levels of influence across all three zones, reflecting common local drivers and constraints: land market development potential had a very high positive influence ($r_s \geq 0.75$); management human resources and land policy both had high positive influences ($0.50 \leq r_s < 0.75$); and post-land-recovery impacts had a medium positive influence ($0.25 \leq r_s < 0.50$).

4) By integrating the above findings with the 3D model visualizing flood conditions, the SWOT matrix, the PSR framework, GIS, and the land-use planning scheme to 2030, the study identified areas where development should be restricted or strictly controlled, areas prioritized for infrastructure investment, areas suitable for conditional development, and areas prioritized for the creation and exploitation of land funds to support urbanization. On this basis, the study proposed orientations and solutions for land fund development for urbanization in the context of climate change to 2030 for Binh Chanh area. This provides an empirical basis for State management agencies to proactively regulate and concretize land fund development policies according to spatial regions, aiming to harmoniously address the goals of promoting rapid urbanization and enhancing sustainable adaptation to climate change at the southwestern gateway of Ho Chi Minh City.

PHẦN 1. MỞ ĐẦU

1.1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là tài nguyên đặc biệt, là nguồn lực chiến lược đóng vai trò then chốt trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) của mỗi quốc gia. Không chỉ là không gian cư trú, đất còn là nguồn sinh kế, là tài sản vô giá giúp người dân ổn định cuộc sống (Oxfam Việt Nam, 2012). Theo Vink (1975), nguồn lực đất đai có tác động trực tiếp đến đời sống của mỗi cá nhân và hầu hết mọi hoạt động phát triển của quốc gia, trong đó có cả quá trình đô thị hóa (ĐTH). Nhận thức rõ vai trò đó, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định mục tiêu trọng tâm là “đảm bảo nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững và đạt hiệu quả cao nhất”, trong đó phát triển quỹ đất (PTQĐ) là một trong những nhiệm vụ cấp thiết hàng đầu (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022b).

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác PTQĐ, Luật Đất đai 2024 đã đưa “phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất” thành một nội dung quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất (Quốc hội, 2024a). Trên cơ sở đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024b) đã bổ sung loại đất mới “Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai chưa giao, chưa cho thuê - mã CGT” vào danh mục các loại đất cần được thống kê, kiểm kê định kỳ, nhằm tăng cường hiệu quả quản lý và khai thác quỹ đất.

Đô thị được hình thành và phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu của sự phát triển xã hội (Chabot 1948). ĐTH là quá trình chuyển đổi cấu trúc không gian và KT-XH theo hướng hiện đại, là xu thế tất yếu của từng quốc gia (Annez & Buckley, 2009; Nguyễn Tổ Lăng, 2021). Sự phát triển đô thị là quy luật khách quan, gắn với tiến bộ trong nông nghiệp, thúc đẩy phát triển nhanh và bền vững (Bairoch, 1998; Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022b). Theo World Bank (2014), một trong sáu lĩnh vực ưu tiên trong mô hình ĐTH mới là “Cải cách quản lý và thể chế đất đai”. Trong quá trình ĐTH, PTQĐ trở thành yêu cầu cấp thiết nhằm chủ động tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất cho phát triển hạ tầng, nhà ở, dịch vụ công cộng và mở rộng không gian đô thị. Thực tiễn cho thấy quá trình ĐTH thường đối mặt với một số thách thức về quản lý sử dụng đất (SDĐ) đô thị, PTQĐ, kiểm soát mở rộng không gian đô thị và thích ứng với biến đổi khí hậu (BĐKH) (Wei, 1993; Li & cs., 2022; Price & Vojinovic, 2008; Teshome, 2020). Tại Việt Nam, PTQĐ còn tồn tại một số khó khăn như: quy hoạch treo, thường xuyên phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ); sự phối hợp chưa đồng bộ giữa các đơn vị thực hiện nhiệm vụ PTQĐ, sự chênh lệch trong chính

sách bồi thường giữa các trường hợp thu hồi đất (THĐ)... (Ban chấp hành Trung ương Đảng, 2022b). Tại các nơi có tốc độ ĐTH cao; sự gia tăng SĐĐ cho PTĐT dẫn đến sự gia tăng chuyển mục đích SĐĐ, chuyển quyền SĐĐ khiến giá đất biến động mạnh; người dân SĐĐ không đúng mục đích, lấn chiếm đất đai, vi phạm pháp luật về QHSDĐ và môi trường... gây áp lực lớn lên PTQĐ (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2022b; Nguyễn Thị Thanh Bình, 2024).

Bình Chánh nằm ở cửa ngõ Tây Nam thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), trên trục kết nối TP.HCM với các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Trước 01/7/2025, Bình Chánh có diện tích tự nhiên (DTTN) là 25.255,99 ha, với 15 xã và 01 thị trấn (sau sáp nhập đơn vị hành chính thành 7 xã), dân số 839.803 người, mật độ dân số 3.325 người/km², diện tích đất phục vụ nông nghiệp là 16.555,10 ha (Cục thống kê TP.HCM, 2024; Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bình Chánh, 2024d). Bình Chánh có tốc độ ĐTH nhanh và được đầu tư nhiều công trình giao thông quy mô lớn nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho PTĐT và thu hút đầu tư. Từ năm 2020, địa phương đã triển khai chuỗi định hướng chiến lược (như: xây dựng đô thị thông minh, thực hiện Đề án chuyển Bình Chánh thành quận và kế hoạch phát triển thành thành phố trực thuộc TP.HCM), qua đó tạo động lực thúc đẩy ĐTH, mở rộng không gian phát triển KT-XH và hạ tầng (UBND huyện Bình Chánh, 2020a; 2022cd). Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, 7 xã thuộc khu vực này vẫn tiếp tục được đầu tư phát triển trở thành đô thị vệ tinh của TP.HCM trong tương lai (UBND huyện Bình Chánh, 2025).

Tuy nhiên, đây cũng là khu vực chịu tác động ngày càng rõ nét của BĐKH, ảnh hưởng đáng kể đến tốc độ phát triển KT-XH và đời sống của người dân (UBND TP.HCM, 2021a; Nguyễn Văn Hồng & Nguyễn Phương Đông, 2021). Đặc biệt, khu vực này đối diện với nguy cơ ngập lụt nghiêm trọng do nước biển dâng, với khoảng 35,40% diện tích có thể bị ngập khi mực nước biển tăng 1m (Sở Tài nguyên & Môi trường TP.HCM, 2021a) cũng như do triều cường, với diện tích ngập dự kiến lần lượt khoảng 660 ha vào năm 2025, 1.618 ha vào năm 2050 và 4.354 ha vào năm 2100 (UNDP, 2016). Do đó, PTQĐ trở nên cấp thiết nhằm tạo lập quỹ đất an toàn, thích ứng với ngập lụt, nước biển dâng và các rủi ro khí hậu; đồng thời đảm bảo PTĐT bền vững. Trong bối cảnh đó, việc đẩy mạnh ĐTH gắn với yêu cầu PTĐT bền vững đang đặt ra những thách thức rất lớn. Sự thay đổi nhanh chóng về cơ cấu SĐĐ và phương thức PTQĐ nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển KT-XH, trong bối cảnh phải thích ứng với các tác động của BĐKH, đòi hỏi phải được nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện.

Mặc dù đã có một số nghiên cứu liên quan đến PTQĐ, song đến nay vẫn còn thiếu các công trình tập trung nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH, đặc biệt đối với khu vực Bình Chánh, TP.HCM. Thực tiễn này đặt ra nhiều vấn đề cần được làm rõ, đó là: Thực trạng ĐTH và PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh diễn ra như thế nào? Những yếu tố nào ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH tại đây trong bối cảnh BDKH? Mức độ tác động của các yếu tố này ra sao? Cần có những giải pháp nào để PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh theo hướng thích ứng với BDKH và phát triển bền vững? Để trả lời các câu hỏi trên, đồng thời góp phần đề xuất SDD của địa phương theo hướng thích ứng và bền vững, việc thực hiện đề tài “*Nghiên cứu phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh*” là thật sự cần thiết.

1.2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

- Đánh giá quá trình ĐTH, thực trạng PTQĐ và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại khu vực Bình Chánh, TP.HCM.

- Đề xuất định hướng và giải pháp PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại khu vực Bình Chánh, TP.HCM.

1.3. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

1.3.1. Đối tượng nghiên cứu

- Hoạt động PTQĐ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành (bao gồm tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất) phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại địa bàn nghiên cứu.

- Quỹ đất của 07 xã Vĩnh Lộc, Tân Vĩnh Lộc, Bình Lợi, Tân Nhựt, Bình Chánh, Hưng Long và Bình Hưng (thuộc huyện Bình Chánh cũ).

- Đối tượng điều tra là: chuyên gia; cán bộ, công chức, viên chức; người sử dụng đất – NSDD (hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi và được giao đất, cho thuê đất tại các dự án thuộc phạm vi nghiên cứu của đề tài).

1.3.2. Phạm vi nghiên cứu

- **Phạm vi không gian:** Đề tài tiến hành tại khu vực Bình Chánh, TP.HCM với diện tích là 25.255,99 ha. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của TP.HCM năm 2025, hiện gồm 7 xã: Vĩnh Lộc, Tân Vĩnh Lộc, Bình Lợi, Tân Nhựt, Bình Chánh, Hưng Long và Bình Hưng.

- Phạm vi thời gian

+ Quá trình ĐTH và kết quả PTQĐ được nghiên cứu trong giai đoạn 2014-2023 thuộc thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 2013 và bảo đảm tính thống nhất của chuỗi số liệu nghiên cứu.

+ Số liệu về điều kiện tự nhiên, KT-XH được lấy đến 31/12/2023.

+ Điều tra sơ cấp và phỏng vấn được thực hiện trong giai đoạn 2023-2025, theo tiến trình thực hiện các nội dung nghiên cứu.

+ Diễn biến ngập lụt được nghiên cứu trong giai đoạn 2020-2024, tương ứng với thời kỳ triển khai các chương trình chống ngập tại địa phương và phạm vi số liệu được cập nhật của nghiên cứu.

- Phạm vi về nội dung:

Đề tài tập trung nghiên cứu về PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa bàn nghiên cứu, gồm quỹ đất được tạo lập từ các hoạt động: Nhà nước THĐ theo QH, KHSDĐ đã được phê duyệt; Nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận QSDĐ trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SDD; Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; không bao gồm quỹ đất công ích do UBND cấp xã được giao quản lý. Trong phạm vi đề tài, BĐKH được xem xét như bối cảnh của PTQĐ phục vụ ĐTH; nghiên cứu tập trung vào hiện trạng ngập lụt, sụt lún có liên quan đến PTQĐ trong tương lai.

1.4. NHỮNG ĐÓNG GÓP MỚI CỦA ĐỀ TÀI

Một là, góp phần hoàn thiện khung lý thuyết tích hợp liên ngành trong quản lý đất đai thích ứng bằng cách vận dụng sáng tạo mô hình ma trận PSR kết hợp không gian 3D và GIS. Kết quả nghiên cứu làm phong phú thêm cơ sở lý luận về mối quan hệ biện chứng giữa tốc độ ĐTH, thực trạng PTQĐ và các tác động cực đoan của biến đổi khí hậu (ngập lụt, sụt lún) tại vùng ven đô của các đô thị lớn.

Hai là, thiết lập quy trình phương pháp luận đánh giá ảnh hưởng thông qua việc tích hợp phương pháp Delphi, điều tra xã hội học và kiểm định phi tham số (hệ số tương quan - r_s). Đóng góp này cung cấp công cụ định lượng khách quan để nhận diện, phân nhóm và đo lường mức độ ảnh hưởng của 21 yếu tố (thuộc 4 nhóm) đến hoạt động PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.

Ba là, làm rõ thực trạng đô thị hóa và những tồn tại trong tạo lập, khai thác, quản lý quỹ đất; đồng thời ứng dụng GIS và mô hình 3D để hỗ trợ sàng lọc không

gian sơ bộ, phục vụ định hướng PTQĐ theo hướng bền vững tại khu vực Bình Chánh trên cơ sở hiện trạng ngập lụt, sụt lún và yêu cầu thích ứng với BĐKH.

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

1.5.1. Ý nghĩa khoa học

- Kết quả nghiên cứu của đề tài góp phần làm phong phú thêm cách tiếp cận và hoàn thiện phương pháp luận về PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.

- Kết quả nghiên cứu cung cấp thêm luận cứ khoa học cho việc xác lập định hướng và xây dựng các giải pháp PTQĐ phục vụ ĐTH theo hướng hiệu quả, bền vững và thích ứng với BĐKH.

1.5.2. Ý nghĩa thực tiễn

- Kết quả nghiên cứu của đề tài tạo cơ sở thực tiễn cho việc hoạch định chính sách và lựa chọn giải pháp PTQĐ bền vững tại địa bàn nghiên cứu, phù hợp với bối cảnh ĐTH nhanh và tác động ngày càng rõ của BĐKH.

- Kết quả nghiên cứu có thể được kế thừa và vận dụng mở rộng trên địa bàn TP.HCM và các địa phương có điều kiện tương tự; đồng thời là nguồn tư liệu tham khảo phục vụ công tác giảng dạy và nghiên cứu khoa học.

PHẦN 2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

2.1.1. Cơ sở lý luận về phát triển quỹ đất

2.1.1.1. Vai trò của đất trong sự phát triển kinh tế - xã hội

Trong xu thế phát triển KT-XH bền vững và hội nhập quốc tế, đất đai bao hàm các ý niệm sau: Về mặt chính trị, ranh giới đất đai là cơ sở để quốc tế công nhận chủ quyền quốc gia (Hồ Đăng Hòa & cs., 2012) và là cơ sở quan trọng để xác định địa giới hành chính các cấp (Quốc hội, 2024a). Về mặt tự nhiên, đất đai là tài nguyên (Nguyễn Đình Bồng, 2011); là nơi nâng đỡ các hệ sinh thái, đa dạng sinh học và các quá trình tự nhiên thiết yếu cho sự sống (Foster & cs., 2003). Về mặt kinh tế, đất đai là tư liệu sản xuất (Quốc hội, 2013b); là tài sản hữu hình, có thể được định giá (Hồ Đăng Hòa & cs., 2012); và là nguồn lực để phát triển (Hoàng Xuân Lương, 2013). Về mặt xã hội, đất đai là nguồn sinh kế đảm bảo cuộc sống (Oxfam Việt Nam, 2012); là không gian sống; là tài sản văn hóa đối với mỗi cá nhân và cộng đồng (Trần Trọng Phương & Đỗ Thị Tám, 2023). Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012a), đất đai là vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể; có thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được; và chịu ảnh hưởng của các yếu tố tự nhiên, KT-XH đối với việc SDD trong hiện tại và tương lai.

Đất đai, vốn, lao động là 3 nguồn lực cơ bản để tăng trưởng và phát triển kinh tế (Smith & cs., 1776, Sharma, 2016). Theo Marx (1872), quyền sở hữu đối với đất đai là nguồn gốc ban đầu của mọi của cải và đã trở thành vấn đề lớn mà việc giải quyết nó sẽ quyết định tương lai của giai cấp lao động. Kinh nghiệm lịch sử cho thấy việc sử dụng, quy hoạch và quản lý đất đai (QLĐĐ) luôn là những vấn đề nhạy cảm nhất, được tranh cãi nhiều nhất và chịu áp lực chính trị nhiều nhất ở bất cứ xã hội nào (Đặng Kim Sơn & Nguyễn Đỗ Anh Tuấn, 2012). Tuy nhiên, tài nguyên đất đai của Việt Nam hiện chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả để trở thành nguồn lực quan trọng phục vụ phát triển KT-XH đất nước, đặc biệt đối với quá trình PTĐT và thị trường bất động sản (BDS) (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2012b).

Để khai thác nguồn lực đất đai “cần có quy định cụ thể về THĐ để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng; thực hiện cơ chế tự thỏa thuận trong chuyển nhượng quyền SDD; hoàn thiện các tổ chức PTQĐ; khai thác hiệu quả quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch SDD (QH, KHSDĐ); hoàn thiện cơ chế, chính sách chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng QSDĐ” (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022b).

2.1.1.2. Vai trò của phát triển quỹ đất

a. Quỹ đất

Theo Milićević (2014), quỹ đất được thành lập nhằm tạo điều kiện cho thu hồi, quản lý và SDD ở khu vực nông thôn để cải thiện sản xuất nông nghiệp. FAO (2020) cho rằng quỹ đất là tập hợp các hoạt động có hệ thống do tổ chức công thực hiện, đóng vai trò trung gian mua bán, cho thuê đất nhằm tăng tính lưu động của đất đai, phát triển thị trường đất đai và thực hiện các mục tiêu chính sách công về phát triển nông nghiệp, nông thôn, SDD bền vững, phục hồi thiên nhiên, thích ứng và giảm thiểu BĐKH, cũng như phát triển cơ sở hạ tầng (CSHT) quy mô lớn. Luật đất đai 2013 quy định quỹ đất là tổng diện tích đất đai mà một đơn vị hành chính hoặc một quốc gia quản lý và sử dụng phục vụ mục tiêu tăng trưởng, phát triển kinh tế; quỹ đất theo mục đích sử dụng được phân theo 3 nhóm đất chính: nông nghiệp, PNN và chưa sử dụng (Quốc hội, 2013b). Quỹ đất được xác định theo lãnh thổ, theo NSDD và theo loại đất (Nguyễn Thị Ngọc Lanh & cs., 2010).

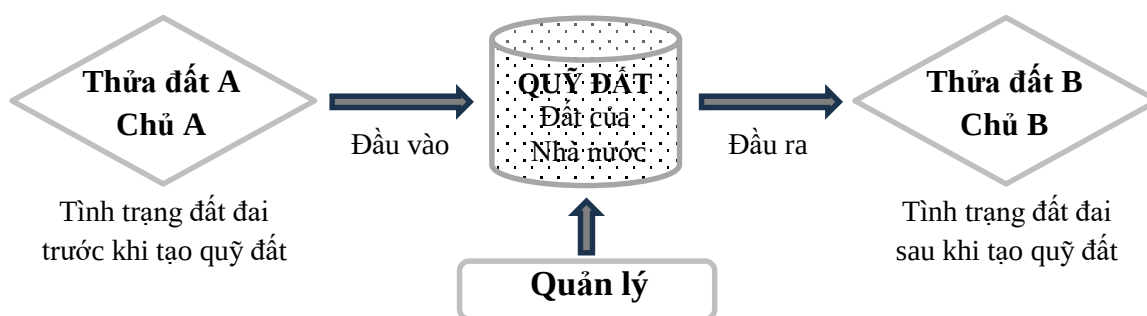
Dưới góc độ lý thuyết, quỹ đất có vai trò quan trọng trong việc hạn chế đầu cơ đất đai, điều tiết thị trường đất đai, hỗ trợ phát triển đô thị theo hướng trật tự, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất và kiểm soát các căng thẳng xã hội phát sinh do phân bổ nguồn lực đất đai không cân bằng (van Dijk & Kopeva, 2006; Louw, 2008). Về thực tiễn, quỹ đất được ví như chìa khóa để thực hiện các chức năng kiểm soát mô hình tăng trưởng đô thị; tạo nguồn thu cho tài chính công (van Dijk & Kopeva, 2006); là công cụ để Chính phủ can thiệp vào thị trường đất đai; cung cấp đất xây dựng khu công nghiệp, CSHT và các dự án phát triển sản xuất... (Milićević, 2014; Busroh & Santiago, 2017).

Như vậy, quỹ đất là phần diện tích đất đai được xác định trong một phạm vi lãnh thổ nhất định; do Nhà nước hoặc tổ chức có thẩm quyền quản lý, tạo lập, phân bổ và khai thác nhằm phục vụ mục tiêu phát triển KT-XH; điều tiết thị trường đất đai; kiểm soát phát triển không gian; tạo nguồn lực tài chính; bảo đảm SDD hiệu quả, bền vững, thích ứng với BĐKH và nâng cao phúc lợi cộng đồng. Tại một số quốc gia, quỹ đất còn được gọi là ngân hàng đất đai.

Damen (2004) cho rằng ngân hàng đất đai là một công cụ QLDD của Nhà nước, nó được hình thành từ việc thu hồi và quản lý tạm thời quỹ đất, được dùng để đảm bảo nguồn cung đất đai cho phát triển trong tương lai. Ngân hàng đất đai phải hài hòa với các chính sách phát triển (Francis, 1975), cải thiện QHSDĐ (Xiaosong & cs., 2008), kiểm soát thị trường đất đai (Yan & cs., 2014), tăng cường nguồn cung nhà ở (Murray, 2020), phục hồi thị trường BĐS (Alexander, 2015) và đảm bảo sử dụng hiệu quả các tài sản bị tịch thu (Fujii, 2021).

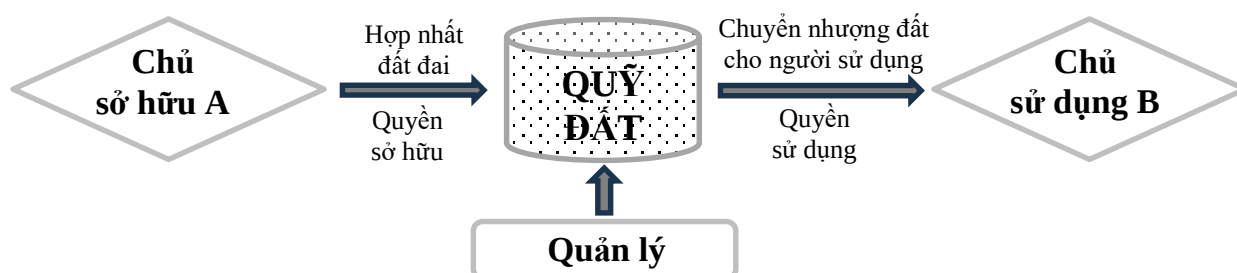
Theo Kania (2014), quyền sở hữu/SĐĐ là một phần trong chiến lược của các nhà phát triển, do đất có khả năng hấp thụ thặng dư tài chính và tạo lợi nhuận nhờ tăng giá, nhất là ở vị trí thuận lợi hoặc ven đô thị phát triển. Tuy nhiên, ngân hàng đất đai lớn có thể làm vốn bị “đóng băng” vì đất chưa sử dụng không tạo lợi nhuận nhưng vẫn phát sinh chi phí (White, 2007). Động cơ và chi phí hình thành ngân hàng đất đai còn phụ thuộc vào chu kỳ thị trường BĐS, biến động giá đất (Kania, 2014) và mức độ sẵn sàng của quỹ đất cho đầu tư, gắn với chính sách đất đai, vị trí, giá trị thị trường, hành vi chủ SĐĐ và quy hoạch không gian (Wierzychowski, 2011).

Theo Milićević (2014), xét về quyền sở hữu, quỹ đất được hình thành theo 02 mô hình: (i) có sự thay đổi quyền sở hữu, được tạo bởi hình thức chuyển đổi quyền sở hữu đất (Hình 2.1); (ii) không làm thay đổi cơ cấu sở hữu, chủ đất vẫn giữ quyền sở hữu ngay cả khi đất được đưa vào quỹ đất (Hình 2.2).



Hình 2.1. Mô hình quỹ đất có thay đổi quyền sở hữu

Nguồn: Milićević (2014)



Hình 2.2. Mô hình quỹ đất không thay đổi quyền sở hữu

Nguồn: Milićević (2014)

b. Phát triển quỹ đất

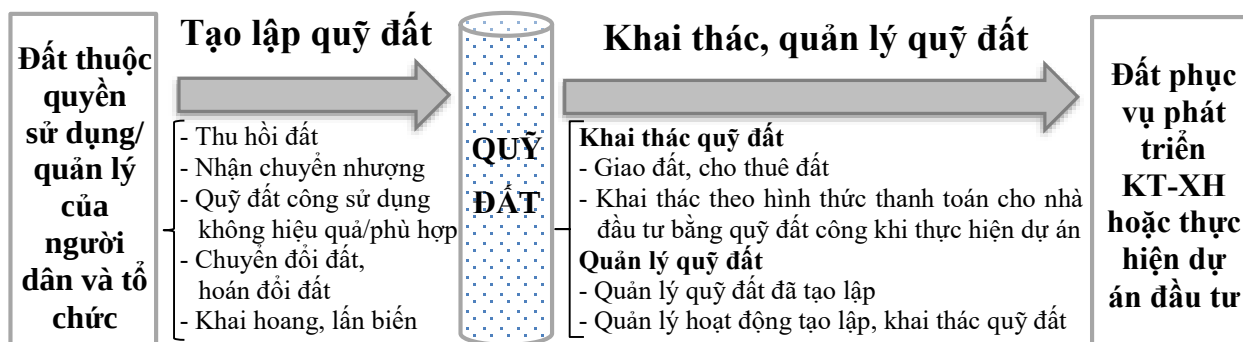
Theo Nguyễn Thị Ngọc Lanh & cs., (2010), PTQĐ là một quá trình gồm: tạo lập quỹ đất (tập trung đất đai); quản lý, phát triển quỹ đất (dự trữ, đầu tư vào quỹ đất); điều tiết, phân bổ đất đai (cung ứng đất đai). Đó là hoạt động do Nhà nước (đại diện là các cơ quan, tổ chức) thực hiện nhằm thu hồi, khai phá, dự trữ, cung ứng đất đai nhằm chủ động nguồn cung về đất đai đảm bảo điều tiết có hiệu quả và gia tăng giá trị thu được từ đất. Phan Trung Hiền & Phạm Duy Thanh (2015) đã làm rõ cơ

chế tạo quỹ đất sạch như một phương thức triển khai PTQĐ quan trọng; theo đó, Nhà nước chủ động ứng vốn THĐ theo KHSĐĐ, sau đó giao hoặc cho thuê đất thông qua đấu giá QSĐĐ. Quá trình này gồm: lập QH, KHSĐĐ, đề xuất dự án và bố trí vốn để tạo quỹ đất sạch, triển khai THĐ, BT-HT-TĐC, khai thác quỹ đất sạch và đánh giá hiệu quả dự án (Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, 2019).

Về phương diện pháp lý, Luật Đất đai 2024 đã thể chế hóa vai trò của PTQĐ thông qua quy định về việc thành lập tổ chức PTQĐ để tạo lập, phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất; các hoạt động này phải tuân thủ QH, KHSĐĐ, bảo đảm SĐĐ đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý và hiệu quả theo quy định; đồng thời, đáp ứng yêu cầu phát triển KT-XH, hỗ trợ TĐC, bảo đảm an sinh xã hội và bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (Quốc hội, 2024a). Giá trị cốt lõi của PTQĐ không chỉ dừng ở tạo lập và cung ứng đất đai, mà còn chủ động dẫn dắt quá trình phát triển không gian và phân bổ nguồn lực đất đai theo định hướng phát triển của địa phương. PTQĐ có kế hoạch giúp sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, giảm thiểu các xung đột trong SĐĐ; đồng thời, tạo dư địa cho PTĐT và KT-XH trong dài hạn. Như vậy, PTQĐ giữ vai trò như một công cụ then chốt trong việc nâng cao hiệu quả SĐĐ, bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu phát triển và các yêu cầu xã hội, môi trường; góp phần tạo nền tảng cho phát triển KT-XH bền vững.

Xét một cách tổng thể, PTQĐ là toàn bộ quá trình tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất theo quy định của pháp luật (Hình 2.3). Trong đó, tạo lập quỹ đất bao gồm các hoạt động: Nhà nước THĐ theo QH, KHSĐĐ đã được phê duyệt; Nhận chuyển nhượng QSĐĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận QSĐĐ trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SĐĐ; Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; Chuyển đổi đất, hoán đổi đất; và Khai hoang, lấn biển. Khai thác quỹ đất bao gồm các hoạt động: Giao đất, Cho thuê đất (thông qua hình thức đấu giá hoặc không thông qua đấu giá QSĐĐ); và Khai thác theo hình thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công khi thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Quản lý quỹ đất bao gồm các hoạt động: Quản lý quỹ đất được tạo lập nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá QSĐĐ (gồm: mốc giới, ranh giới, diện tích, hiện trạng khu đất...); Quản lý các hoạt động tạo lập và khai thác quỹ đất (gồm: đánh giá thường xuyên giá trị đất và thực hiện các chính sách SĐĐ phù hợp; quản lý việc cho thuê sử dụng mặt bằng ngắn hạn; quản lý hồ sơ quỹ đất được giao quản lý; dự trữ, cải tạo quỹ đất, chuẩn bị cho các chức năng khác; đầu tư hạ tầng kỹ thuật để nâng cao giá trị quỹ đất) (Damen, 2004; Zimmermann, 2008; Chính phủ, 2009b; Nguyễn Thị Ngọc Lanh & cs, 2010; Ban chấp hành Trung ương Đảng,

2012b; Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng, 2012; Đỗ Thị Thanh Vân & cs., 2013; Quốc hội, 2013b; Chính phủ, 2014; Milićević, 2014; Quỹ phát triển đất TP.HCM, 2015; Holst & cs., 2015; Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính, 2015; KLRI, 2016; SAFER, 2017; Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, 2019; Mischiu, 2019; UBND TP.HCM, 2021b; Singhapathirana & cs., 2022; Veršinskas & cs., 2022; Ali & cs., 2022; Ban chấp hành Trung ương Đảng, 2022b; Quốc hội, 2024a; Chính phủ, 2024a; Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2024a; Quốc hội, 2025).



Hình 2.3. Khái quát quá trình phát triển quỹ đất

c. Đơn vị Phát triển quỹ đất

Để PTQĐ cần có sự phối hợp nhịp nhàng của nhiều cơ quan/ đơn vị; trong đó, Tổ chức PTQĐ và Quỹ phát triển đất là 02 đơn vị chịu trách nhiệm chính.

➤ Tổ chức phát triển quỹ đất

Tổ chức PTQĐ, trực thuộc Sở TN&MT, là đơn vị sự nghiệp công lập có tư cách pháp nhân, con dấu và tài khoản riêng, thực hiện chức năng tạo lập, phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất theo quy định pháp luật; tổ chức BT-HT-TĐC; nhận chuyển nhượng QSDĐ; tổ chức đấu giá QSDĐ và thực hiện các dịch vụ khác (Quốc hội, 2013b; 2024a; Chính phủ, 2014). Pháp luật Đất đai năm 2024 tiếp tục cụ thể hóa và bổ sung sáu nhiệm vụ của tổ chức PTQĐ (Chính phủ, 2024a). Trong thực tiễn, tổ chức PTQĐ giữ vai trò nòng cốt trong tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá QSDĐ và thực hiện hiệu quả BT-HT-TĐC khi Nhà nước THĐ (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2022b). Về cơ chế tài chính, tổ chức PTQĐ được bảo đảm từ nhiều nguồn lực, gồm: ngân sách Nhà nước; vốn ứng từ Quỹ phát triển đất và các quỹ tài chính được ủy thác; vốn vay tín dụng; vốn liên doanh, liên kết; nguồn thu từ hoạt động của tổ chức PTQĐ và các nguồn hợp pháp khác theo quy định (Quốc hội, 2024a; Chính phủ, 2024a).

Tạo quỹ đất sạch là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Tổ chức PTQĐ, được quy định tại Điều 35 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (Chính phủ, 2009b), Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Chính phủ, 2014) và Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (Chính phủ, 2024a). Theo đó, tạo quỹ đất sạch nhằm sắp xếp lại

quỹ đất để chủ động nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH và nâng cao hiệu quả quản lý, SDD. Việc hình thành Tổ chức PTQĐ góp phần tăng cường tính minh bạch của thị trường đất đai, thúc đẩy thu hút đầu tư và tăng hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, theo Nguyễn Đình Thọ (2019), hoạt động của các Trung tâm PTQĐ vẫn còn hạn chế về cơ chế huy động vốn, tình trạng chồng chéo tổ chức và mức độ phối hợp, hỗ trợ từ các cơ quan, chính quyền liên quan.

➤ *Quỹ phát triển đất*

Quỹ phát triển đất là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, trực thuộc UBND cấp tỉnh; có chức năng tiếp nhận, huy động vốn theo quy định để ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng. Nhiệm vụ của Quỹ gồm: Quản lý, bảo toàn và phát triển vốn; Thực hiện các nhiệm vụ ứng vốn và thu hồi vốn ứng theo quy định; Chấp hành các quy định về quản lý tài chính, tài sản, kế toán, kiểm toán...; Quyết định dùng, thu hồi vốn ứng; Kiểm tra đối với việc sử dụng và thu hồi vốn ứng; Xác định chi phí quản lý vốn ứng; Thực hiện chế độ báo cáo và các nhiệm vụ khác theo quy định (Chính phủ, 2014; Quốc hội, 2024a; Chính phủ, 2024b). Cơ cấu tổ chức, nguồn tài chính, vốn hoạt động, các khoản thu của Quỹ được quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định 104/2024/NĐ-CP (Quốc hội, 2024a; Chính phủ, 2024b).

Nhìn chung, PTQĐ là yêu cầu tất yếu, có vai trò quan trọng trong thu hút đầu tư và phát triển KT-XH bền vững, đặc biệt đối với các quốc gia có quá trình ĐTH diễn ra mạnh mẽ. Nghị quyết số 18-NQ/TW và Nghị quyết số 37/NQ-CP đều đặc biệt nhấn mạnh quan điểm cần phải hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức PTQĐ, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, khai thác, quản lý quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ BT-HT-TĐC khi Nhà nước THĐ (Ban chấp hành Trung ương Đảng, 2022b; Chính phủ, 2023). Việc thể chế hóa định hướng chính trị này trong Luật Đất đai 2024 đã tạo thuận lợi cho công tác PTQĐ; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và SDD, gia tăng giá trị nguồn lực đất đai, định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn, tăng nguồn thu từ đất (Đỗ Thị Tám & cs., 2025). Nghị quyết số 21-NQ/TW tiếp tục định hướng hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai, trong đó yêu cầu hoàn thiện tổ chức và cơ chế hoạt động của các tổ chức PTQĐ, bảo đảm đủ năng lực để tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2026).

d. Vai trò của phát triển quỹ đất trong phát triển đô thị

Thực tiễn cho thấy KT-XH phát triển kéo theo sự gia tăng nhu cầu về quỹ đất để xây dựng CSHT kỹ thuật, đất ở, công trình công cộng, phát triển các cơ sở sản xuất, kinh doanh, an ninh - quốc phòng... Để đáp ứng nhu cầu đó, việc chuyển

đổi cơ cấu SDD là tất yếu. Đó là kết quả quá trình tương tác của các yếu tố KT-XH; sự di cư dân số từ nông thôn ra thành thị, sự xuất hiện và hiệu quả hoạt động của các tổ chức xã hội, các chính sách đất đai, những yếu tố có thể ảnh hưởng đến mô hình chuyển đổi cơ cấu SDD (Lambin & cs., 2001; Monrton & cs., 2006).

Bảng 2.1. Biến động diện tích đất đai tại Việt Nam giai đoạn 2014-2023

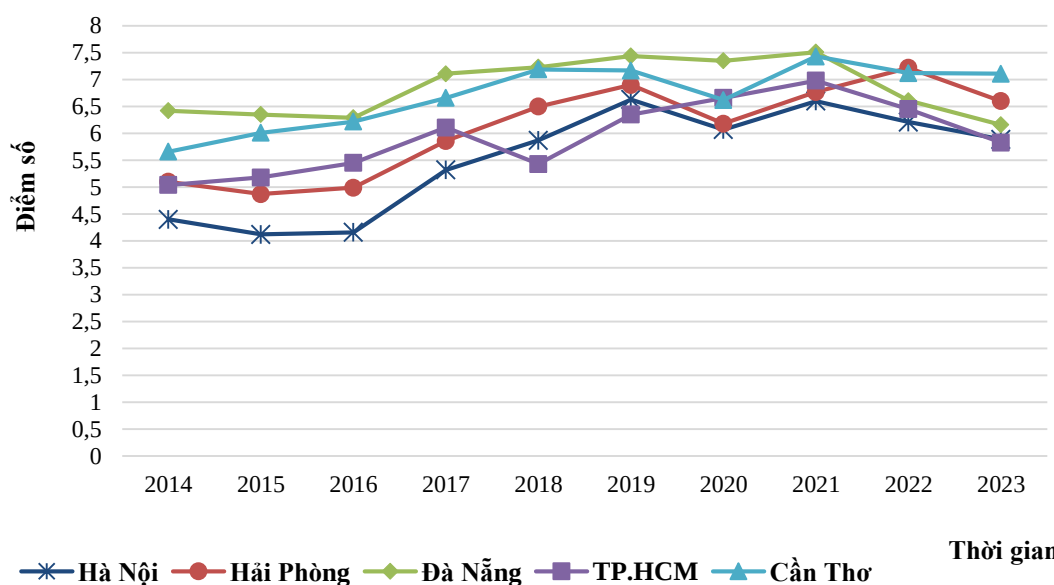
Đơn vị tính: ha

Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích năm 2023	So với năm 2020		So với năm 2014	
			Diện tích	Tăng (+) giảm (-)	Diện tích	Tăng (+) giảm (-)
1. Đất nông nghiệp	NNP	27.976.827	27.983.482	-6.655	27.281.040	695.787
2. Đất PNN	PNN	3.984.523	3.931.119	53.404	3.683.590	300.933
Trong đó: Đất ở tại đô thị	ODT	205.957	190.291	15.666	150.699	55.258
3. Đất chưa sử dụng	CSD	1.172.481	1.219.826	-47.345	2.158.426	-985.945
Tổng DTTN		33.133.831	33.134.427	-596	33.123.056	10.775

Nguồn: Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016, 2022a, 2024c)

Số liệu Bảng 2.1 cho thấy quỹ đất tại Việt Nam biến động theo xu hướng tăng tỷ trọng đất PNN (đặc biệt là đất ở tại đô thị), giảm tỷ trọng đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Xu hướng này phù hợp với quy luật và định hướng phát triển chung của đất nước, trong đó tập trung chủ yếu vào PTĐT và công nghiệp dịch vụ. Tuy nhiên, PTQĐ chưa thật sự trở thành đòn bẩy trong thu hút đầu tư vào các dự án phát triển KT-XH. Theo Nguyễn Thị Hương (2018), chìa khóa vàng để giải quyết vấn đề này là Nhà nước cần phải có quỹ đất, gồm cả quỹ đất dự phòng (quỹ đất đã GPMB) để cung ứng, tham gia vào thị trường BDS, đáp ứng hài hòa các mục đích SDD, đồng thời đảm nhận nhiệm vụ điều tiết, làm chủ được thị trường BDS về đất đai và chống đầu cơ đất đai một cách hiệu quả.

Hiện nhiều nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân có nhu cầu SDD để triển khai dự án phải tự tìm kiếm quỹ đất. Công việc này làm mất nhiều thời gian, ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình đầu tư. Vì vậy, các nhà đầu tư mong muốn Nhà nước có sẵn quỹ đất để giao hoặc cho họ thuê. Trong bối cảnh đó, chỉ số tiếp cận đất đai trở thành một tiêu chí quan trọng phản ánh mức độ minh bạch, thuận lợi và hiệu quả quá trình tiếp cận quỹ đất của nhà đầu tư. Chỉ số này càng cao thì niềm tin và sức hấp dẫn của môi trường đầu tư càng được củng cố. Thực tế cho thấy, PTQĐ đồng bộ, minh bạch và kịp thời chính là yếu tố then chốt để cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai, qua đó nâng cao sức cạnh tranh và thu hút đầu tư.



Hình 2.4. Chỉ số tiếp cận đất đai tại các thành phố lớn giai đoạn 2014-2023

Nguồn: PCI Việt Nam (2025)

Hình 2.4 và Phụ lục 3 cho thấy trong giai đoạn 2014-2023, chỉ số tiếp cận đất đai của thành phố Hải Phòng tăng mạnh từ 5,1 năm 2014 lên 7,22 năm 2022, gắn liền với sự bùng nổ đầu tư cảng biển, khu công nghiệp. Điều đó đòi hỏi thành phố cần mở rộng và quản lý quỹ đất hợp lý, minh bạch hơn. Thành phố Cần Thơ duy trì mức điểm cao, từ 5,66 năm 2014 lên 7,43 năm 2021 và giữ 7,11 năm 2023, cho thấy khả năng cân bằng tốt giữa thu hút đầu tư và PTQĐ bền vững. Trong khi đó, TP.HCM và Hà Nội tuy đạt đỉnh 6,98 và 6,6 vào năm 2021 nhưng đều giảm còn 5,83 và 5,89 năm 2023, phản ánh rõ áp lực rất lớn từ nhu cầu đất đai cũng như sự phức tạp trong quản lý quỹ đất tại các siêu đô thị lớn, nơi mà quá trình GPMB, TĐC và phân bổ đất cho các dự án đầu tư thường chậm và tốn kém hơn các địa phương khác.

Tạo quỹ đất sạch (đất sạch được dự trữ theo quy hoạch của cơ quan Nhà nước) có thể coi là quá trình “trải thảm đỏ” kêu gọi đầu tư. Bởi vì có quỹ đất sạch nhà đầu tư sẽ yên tâm ra quyết định nhanh chóng, từ đó tăng khả năng thu hút đầu tư và hạn chế việc đánh mất cơ hội đầu tư (Đặng Thị Anh Đào, 2018; Phan Trung Hiền & Phạm Duy Thanh, 2015).

Ngoài ra, theo William & cs. (2007), PTQĐ trong triển khai xây dựng và PTĐT có vai trò định hướng đầu tư đối với nền kinh tế. PTQĐ trong xây dựng đô thị được bố trí trực tiếp cho các công trình công cộng, CSHT đô thị và những khu đô thị mới có ý nghĩa làm thay đổi cơ cấu kinh tế và hiện trạng văn hóa - xã hội của địa phương và cả nước. Thông qua PTĐT để tạo lập môi trường thuận lợi tạo sự lan tỏa đầu tư và phát triển kinh doanh, thúc đẩy phát triển xã hội (Farvacque

& McAuslan, 1992). Theo Thái Minh Tuấn (2012) việc tạo quỹ đất phục vụ đầu tư PTĐT và xây dựng CSHT đô thị, các cơ sở sản xuất kinh doanh và các công trình văn hóa, xã hội đã góp phần quan trọng vào việc giải quyết việc làm, tăng thu nhập, cải thiện, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân ở khu vực đô thị và các vùng lân cận. Nguyễn Thanh Lâm (2018), cho rằng trong bối cảnh nhiều đô thị trên thế giới đang chịu áp lực lớn về tài chính và không gian phát triển, bên cạnh việc huy động vốn từ ngân sách, tổ chức tín dụng, khu vực tư nhân và đầu tư nước ngoài, cần khai thác thêm nguồn lực từ phần giá trị gia tăng của đất đai đô thị. Để phát huy nguồn lực này, việc tạo lập quỹ đất sạch cho các dự án đầu tư cần được thực hiện đồng bộ (Đặng Hùng Võ, 2018).

Quỹ đất sạch để thu hút đầu tư có từ rất nhiều nguồn, trong đó có nguồn từ Nhà nước THĐ. Tuy nhiên, thách thức từ cơ chế thị trường là rất lớn. Điều đó khiến giá trị đất sạch bị suy giảm, các doanh nghiệp vừa và nhỏ thiếu sức cạnh tranh trong tiếp cận đất đai. Do vậy cần phải có chế định pháp lý riêng, đặc thù cho toàn bộ quá trình thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư, nhằm đảm bảo lợi ích kinh tế phải gắn liền với lợi ích xã hội và quyền lợi chính đáng của người dân (Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, 2019).

Luật Đất đai 2013 quy định việc GPMB và tạo quỹ đất sạch là bắt buộc; Bộ TN&MT đã đề xuất xây dựng trung tâm PTQĐ ở các địa phương. Việc đánh giá và tạo lập quỹ đất sạch là một trong những nội dung khó khăn nhất trong quá trình PTĐT (Nguyễn Đình Thọ, 2019). Vì vậy, cần xem PTĐT là vì lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng và người dân, làm cơ sở để xây dựng các chính sách phù hợp nhằm thực hiện hiệu quả công tác GPMB và PTQĐ.

Như vậy, PTQĐ, đặc biệt là tạo quỹ đất sạch, không chỉ là yêu cầu tất yếu trong tiến trình công nghiệp hóa, ĐTH, mà còn là cơ chế quan trọng để chuyển hóa tài nguyên đất đai thành nguồn lực phát triển. Khi được thực hiện đồng bộ, minh bạch và theo quy hoạch, PTQĐ giúp Nhà nước chủ động tạo lập và cung ứng đất, cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai, nâng cao sức hấp dẫn của môi trường đầu tư, tạo nguồn lực cho hạ tầng, điều tiết thị trường đất đai và thúc đẩy phát triển KT-XH bền vững, nhất là trong bối cảnh BĐKH ngày càng phức tạp như hiện nay.

2.1.2. Đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

2.1.2.1. Khái quát về đô thị hóa

Đô thị là nơi tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế PNN; là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, chuyên ngành có vai trò thúc đẩy sự phát triển KT-XH của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ (Quốc hội, 2024b); gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị,

ngoại thị của thị xã, thị trấn (Bộ Xây dựng, 2021). Theo Chabot (1948), chức năng đô thị là lý do tồn tại của đô thị, gồm: chính trị, quân sự, tín ngưỡng, văn hóa, công nghiệp, giao thông, thương mại, du lịch, ăn ở, khoa học, đào tạo. Hu & cs., (2023) đã nhận diện 5 nhóm chức năng đô thị trong điều kiện sử dụng hỗn hợp, gồm: công cộng, thương mại, không gian mở, dân cư và giải trí. Tại Việt Nam, trước ngày 01/7/2025, đô thị được phân thành 6 loại (như Phụ lục 1); từ ngày 01/7/2025, gồm 4 loại: đặc biệt, I, II và III (Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 2025).

Đất đô thị là phần đất trong khu vực đô thị, được phân loại và quản lý theo mục đích SDD; đồng thời, được tổ chức trong quy hoạch đô thị theo chức năng (Phụ lục 2) và chỉ tiêu SDD của từng khu vực, ô phố, khu đất hoặc lô đất (Bộ Xây dựng, 2021; Quốc hội, 2024a; Quốc hội, 2024b).

Quản lý và SDD đô thị phải đảm bảo đúng mục đích, chức năng đã được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị; đồng thời, cần chuẩn bị sẵn sàng quỹ đất để PTĐT theo quy hoạch đã phê duyệt (Quốc hội, 2009). Theo UN Habitat (2014), các đô thị Việt Nam đang đối mặt với nhiều hạn chế trong QLDD do cạnh tranh gay gắt về đất đai và CSHT, sự gia tăng các khu định cư phi chính thức và kiểm soát thị trường đất đai. Vẫn còn tình trạng SDD sai mục đích, xây dựng trái phép, đầu cơ đất đai; trong khi tài chính để PTĐT phụ thuộc lớn vào ngân sách trung ương. Do vậy, cần cải cách và tăng quyền chủ động cho địa phương trong huy động nguồn lực, quy hoạch và quản lý đầu tư thông qua hoạt động PTQĐ.

Đô thị hóa là tất yếu khách quan, là động lực cho phát triển KT-XH nhanh, bền vững (Ban Chấp hành Trung Ương Đảng, 2022a), là hệ quả trực tiếp của tiến bộ trong nông nghiệp (Bairoch, 1988), giúp phát triển KT-XH, nâng cao chất lượng sống của con người (Roncayolo, 1990). Đó là quá trình tập trung dân số, tăng tỷ lệ dân cư sống tại thành thị do sự dịch cư từ nông thôn ra hoặc do diện tích đất ở đô thị tăng lên (UN Habitat, 1992). Theo Bộ Xây dựng (2018), Võ Kim Cương (2004) và Đào Đức Hường (2021), quá trình ĐTH được đánh giá qua 04 chỉ số: tỷ lệ ĐTH, tốc độ ĐTH, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và biến động diện tích theo mục đích SDD. Như vậy, ĐTH liên quan mật thiết đến thay đổi về cấu trúc xã hội, cấu trúc dân số, cấu trúc môi trường; gồm quá trình: tăng dân số tự nhiên, dịch chuyển dân cư từ nông thôn sang thành thị, phổ biến lối sống thành thị, xuất hiện nhiều khu công nghiệp, khu đô thị... Đồng thời, ĐTH phải được đánh giá cả về mặt số lượng lẫn chất lượng bằng những chỉ tiêu định lượng cụ thể (Ngô Thúy Quỳnh, 2016).

Trước sáp nhập, Việt Nam có 902 đô thị (02 đặc biệt, 22 loại I, 35 loại II, 46 loại III, 94 loại IV, 703 loại V) với tỷ lệ ĐTH 42%; tốc độ ĐTH ngày càng tăng (từ 30,5% 2010 lên 42,6% 2023) (Đỗ Thu Hương, 2023). Hiện nay còn 4 loại (đặc

biệt, I, II và III); trong đó có 02 đô thị đặc biệt, 05 đô thị loại I, còn đô thị loại II và loại III được xác định theo cơ chế chuyển tiếp và danh mục do địa phương công bố (Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 2025; Bộ Xây dựng, 2026a, 2026b). Theo Ban chấp hành Trung ương Đảng (2022a), Việt Nam phấn đấu hoàn thành mục tiêu tỷ lệ ĐTH đến 2025 đạt 45% và trên 50% vào 2030; gắn với hoàn thiện thể chế, hạ tầng đô thị theo hướng bền vững, thích ứng BĐKH.

Trong bối cảnh ĐTH diễn ra nhanh và ngày càng phức tạp, nhu cầu về đất phục vụ PTĐT gia tăng cả về quy mô, cơ cấu và chất lượng sử dụng. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải chủ động PTQĐ nhằm bảo đảm sự đồng bộ giữa quy hoạch đô thị, phát triển hạ tầng và phân bổ nguồn lực đất đai. Vì vậy, PTQĐ trở thành công cụ quan trọng giúp Nhà nước kiểm soát nguồn cung đất đô thị, định hướng SDD theo mục tiêu phát triển, hạn chế các bất cập trong QLDD đô thị; đồng thời, tạo dư địa cho PTĐT bền vững, thích ứng với BĐKH và đáp ứng yêu cầu phát triển KH-XH dài hạn của vùng.

2.1.2.2. Đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

a. Biến đổi khí hậu

Biến đổi khí hậu là sự thay đổi của khí hậu trong một khoảng thời gian dài do tác động của tự nhiên và hoạt động của con người; biểu hiện thông qua sự nóng lên toàn cầu, mực nước biển dâng và gia tăng các hiện tượng khí tượng thủy văn cực đoan. Trong đó, sự nóng lên toàn cầu (xu thế gia tăng nhiệt độ trung bình của Trái Đất do sự tích tụ ngày càng nhiều các khí nhà kính trong khí quyển) được xem là biểu hiện trung tâm và có vai trò chi phối các biểu hiện khác của BĐKH (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2020). Nước biển dâng là hệ quả trực tiếp của sự nóng lên toàn cầu do các đại dương hấp thụ phần lớn lượng nhiệt dư thừa và hiện tượng tan băng trên đất liền (National Geographic, 2022), đe dọa nghiêm trọng khu vực ven biển do bão, lũ lụt và nước biển dâng, ảnh hưởng đến sinh kế của con người (United Nation, 2023). Một trong những hệ quả trực tiếp của BĐKH tại Việt Nam và trên thế giới là ngập lụt, nhất là đối với đô thị lớn và vùng ven biển. Ngập lụt là hiện tượng mặt đất bị ngập nước do ảnh hưởng của mưa lớn, lũ, triều cường, nước biển dâng (Chính phủ, 2020). Ngập lụt là hệ quả của nhiều yếu tố (thủy văn, ĐTH, BĐKH, sự không phù hợp và hư hỏng của CSHT...), dẫn đến nhiều thiệt hại về chất lượng cuộc sống, tài sản của người dân, sự mất đồng bộ về CSHT đô thị (Teshome, 2020); gây thiệt hại về người, tài sản, môi trường, điều kiện sống và các hoạt động KT-XH (Quốc hội, 2015a). Theo Eckstein & cs., (2018), Việt Nam được xếp vào top 10 quốc gia bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi BĐKH và TP.HCM được xếp vào top 20 thành phố có dân số và tài sản bị ảnh hưởng hàng đầu bởi ngập lụt trong những

năm 2070 (Nicholls & cs., 2007). Để hạn chế nguy cơ của BĐKH đe dọa đến mục tiêu phát triển KT-XH, các quốc gia cần chủ động tăng cường khả năng ứng phó và thích ứng với BĐKH thông qua các kịch bản BĐKH.

b. Đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

Đô thị có khả năng thích ứng với BĐKH là đô thị đảm bảo việc cung cấp và vận hành hệ thống hạ tầng đô thị cho người dân trong tình huống xảy ra thiên tai do tác động của BĐKH (Trần Nhật Nguyên & cs., 2020). Theo Lobo & cs., (2023), việc ứng phó với BĐKH đòi hỏi sự thích ứng của đô thị. Do đó phải nâng cao năng lực quản lý đô thị, tăng cường sự phối hợp, chia sẻ thông tin, hệ thống thể chế chính sách ứng phó phù hợp và đầu tư vào CSHT đô thị (Ngân hàng thế giới, 2014); đặc biệt, cần kiểm soát tiến trình ĐTH đúng quy hoạch và phù hợp quy luật khách quan.

Ngập lụt ảnh hưởng nghiêm trọng đến tốc độ và sự bền vững trong PTĐT (Mugume & Butler 2017), khiến mối quan tâm của con người trong quản lý rủi ro ngập lụt đô thị ngày càng tăng. Theo Nguyễn Hồng Tiến (2022), giải quyết ngập lụt cần có những giải pháp đồng bộ và có lộ trình, có sự quyết tâm của chính quyền các cấp và sự tham gia của các tầng lớp nhân dân. Giải pháp về rà soát, lập mới, điều chỉnh quy hoạch đô thị theo hướng phù hợp tự nhiên để, giảm rủi ro; quy hoạch thoát nước bền vững và thích ứng với BĐKH cần được ưu tiên hàng đầu.

c. Phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

Trong bối cảnh BĐKH ngày càng phức tạp, PTQĐ phục vụ ĐTH cần phải ứng dụng công nghệ đồng bộ với tiếp cận tích hợp, thích ứng với rủi ro khí hậu. Theo Nguyễn Thanh Nghị (2024), quá trình ĐTH làm gia tăng nhu cầu chuyển đổi mục đích SDD, mở rộng không gian xây dựng và tập trung dân cư, trong khi các tác động của BĐKH (nước biển dâng, ngập lụt, sụt lún, nắng nóng cực đoan,...) lại trực tiếp ảnh hưởng đến tính phù hợp, an toàn và hiệu quả SDD đô thị. Nếu PTQĐ không tính đến các yếu tố BĐKH, các khu đô thị mới có nguy cơ hình thành tại những vùng dễ bị tổn thương, làm gia tăng chi phí đầu tư hạ tầng, rủi ro thiên tai và gánh nặng quản lý dài hạn (Lê Anh Đức & Đỗ Phú Hưng, 2023).

Trước những thách thức đó, PTQĐ phục vụ ĐTH cần được thực hiện trên cơ sở đánh giá đầy đủ điều kiện tự nhiên, địa hình - địa chất, kịch bản BĐKH và khả năng thích ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, ... Việc lựa chọn và bố trí quỹ đất cần hạn chế vào các vùng có nguy cơ ngập cao; ưu tiên quỹ đất cho không gian xanh, mặt nước, hạ tầng thoát nước và các công trình phòng chống thiên tai nhằm nâng cao khả năng chống chịu của đô thị. Lồng ghép BĐKH vào PTQĐ không chỉ góp phần giảm thiểu rủi ro và tổn thất do thiên tai gây ra mà còn nâng cao hiệu quả SDD, bảo đảm an toàn cho người dân và tạo nền tảng cho quá trình ĐTH bền vững.

2.1.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

Quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH chịu tác động của nhiều yếu tố khác nhau, vậy nên việc lựa chọn các yếu tố để xác định mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH cần bảo đảm tính thống nhất, bình đẳng đối với tất cả đối tượng liên quan. Đồng thời, quá trình này phải kết hợp hài hòa giữa quyền của NSDD và quyền sở hữu đất đai của Nhà nước; dung hòa mục đích SDD của cá nhân, tổ chức với lợi ích chung của xã hội; bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất. PTQĐ cũng cần đáp ứng yêu cầu tiếp cận, trao đổi và phản hồi thông tin của các tổ chức, doanh nghiệp, NSDD trong các khía cạnh liên quan đến quản lý và sử dụng quỹ đất.

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH đề cập trong Bảng 2.2 và Phụ lục 4 là kết quả được kế thừa và tổng hợp từ 29 công trình; tiêu biểu gồm: Wierzchowski (2011), Kania (2014), Milićević (2014), Hồ Thị Lam Trà (2017), Nguyễn Thị Hương (2018), Trần Trọng Phương & cs., (2018), Dinh & cs., (2019), Nguyễn Hữu Ngữ & cs., (2020), Trần Văn Khải (2021), Huỳnh Văn Chương & cs., (2020), Bùi Hữu Cường & Võ Quang Minh (2021)...

2.1.3.1. Nhóm yếu tố về chính sách

Pháp luật là nhân tố then chốt và là công cụ quyền lực tối cao đối với công tác PTQĐ (Phan Trung Lý & Nguyễn Trung Thành, 2020). Căn cứ quy định Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai (Quốc hội, 2013a), pháp luật Đất đai đã cho phép Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai trên lãnh thổ Việt Nam (Quốc hội, 2013b; 2024a). Nhà nước được quyền giao đất, cho thuê đất, THĐ, cho phép chuyển mục đích SDD, quy định các quyền và nghĩa vụ của NSDD. Điều đó góp phần thúc đẩy phát triển KT-XH, thu hút đầu tư và phát huy nguồn lực đất đai. Đó chính là cơ sở pháp lý để NSDD tham gia vào các quan hệ giao dịch dân sự, hành chính về đất đai, trong đó có PTQĐ. Xét ở góc độ cơ chế chính sách, PTQĐ bị ảnh hưởng bởi một số yếu tố sau:

Chính sách đất đai: Bảng 2.2 và Phụ lục 4 cho thấy có đến 16/19 công trình nghiên cứu về PTQĐ đề cập đến yếu tố chính sách đất đai. Trong đó, chính sách THĐ, BT-HT-TĐC xuất phát từ chính sách phân bổ quỹ đất cho mục tiêu SDD PNN phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước (Đặng Tiến Sĩ & cs., 2016). Hiệu quả và chất lượng của THĐ, BT-HT-TĐC rất quan trọng, quyết định sự thành công hay thất bại của công tác PTQĐ và thực hiện dự án theo QH, KHSDĐ. Chính sách giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ sẽ tăng bền vững nguồn thu từ đất vào ngân sách nhà nước, phát huy tối đa tiềm lực đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2022b). Chính sách về quy hoạch ảnh hưởng trực tiếp đến PTQĐ;

trong đó, QHSDĐ là định hướng đối với PTQĐ (Đỗ Thị Lan Anh & cs., 2022); là căn cứ chính để THĐ, BT-HT-TĐC, GPMB và tạo quỹ đất (Quốc hội, 2017).

Bảng 2.2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

Nhóm	Yếu tố ảnh hưởng
1. Chính sách	- Chính sách đất đai (THĐ, BT-HT-TĐC; Giao đất, cho thuê đất; Quy hoạch gồm: quy hoạch tổng thể quốc gia, QHSDĐ, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị) - Chính sách PTĐT - Chính sách thu hút đầu tư - Chính sách xã hội khác (hỗ trợ; chuyển đổi việc làm; đào tạo nghề; nhà ở cho người có thu nhập thấp...)
2. Điều kiện tự nhiên	- Vị trí địa lý; Địa hình - Nguồn tài nguyên thiên nhiên - Yếu tố liên quan đến thửa đất (vị trí, diện tích, mục đích SDĐ, đặc điểm khu đất...) - Môi trường
3. Kinh tế xã hội	- Giá đất (giá bồi thường - hỗ trợ, giá thuê đất...) - Giá tài sản, nguồn vốn - Tài chính đất đai (vốn ngân sách nhà nước, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, vốn huy động từ nguồn xã hội hóa khác, góp vốn bằng QSDĐ...) - Giá trị tăng thêm của đất - Thu nhập, hành vi và trình độ dân trí của chủ SDĐ - Điều kiện sinh hoạt sau THĐ - Cơ hội việc làm - Phong tục, tập quán - Tôn giáo, tín ngưỡng - Đô thị hóa, mật độ dân số - Hạ tầng đô thị (xã hội, kỹ thuật) - Chính trang, PTĐT - Tiềm năng phát triển thị trường đất đai
4. Quản lý	- Mức độ quan tâm/ đồng thuận của NSĐĐ - Lập và triển khai phương án PTQĐ - Thủ tục đầu tư kinh doanh thuận lợi - Sự chỉ đạo và phối hợp của các bên liên quan trong công tác PTQĐ - Năng lực của cán bộ
5. Tham vấn cộng đồng	- Vai trò của lãnh đạo địa phương - Vai trò của truyền thông, dân vận - Vai trò của các tổ chức chính trị, xã hội cấp cơ sở - Vai trò của già làng - Tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án - Hiểu biết pháp luật về đất đai

Chính sách thu hút đầu tư thể hiện rõ ở chế độ ưu đãi, khuyến khích tổ chức/doanh nghiệp đầu tư vào đất đai (như: miễn, giảm tiền SDD, tiền thuê đất, giao đất theo hình thức đấu giá hoặc không đấu giá QSDĐ). Thực hiện tốt chính sách này giúp thu hút đầu tư, tăng cầu về đất, tác động trực tiếp đến PTQĐ và đưa quỹ đất vào khai thác phục vụ phát triển KT-XH.

Chính sách xã hội khác có vai trò quan trọng, là động lực để phát triển nhanh và bền vững trong mọi giai đoạn phát triển (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2012a). Trong PTQĐ, đây là quá trình cụ thể hóa các quyền nhằm đảm bảo đời sống cho NSDD; giải quyết các vấn đề phát sinh từ quan hệ xã hội; giúp ổn định đời sống, giảm khoảng cách giàu nghèo, tiến tới xã hội công bằng, dân chủ, văn minh theo hướng bền vững. Do vậy, cần kiện toàn chính sách về PTQĐ để kịp thời đáp ứng nhu cầu phát triển đất nước, tạo điều kiện để Nhà nước chủ động về quỹ đất cung ứng cho thị trường sơ cấp và trở thành công cụ hiệu quả trong điều tiết thị trường QSDĐ và BĐS. Chính sách này cần được đề cập đến một cách đầy đủ.

2.1.3.2. Nhóm yếu tố về điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên có tác động trực tiếp đến định hướng phát triển KT-XH, QH, KHSDĐ và PTQĐ (cụ thể trong Bảng 2.2 và Phụ lục 4).

Vị trí địa lý (vị trí địa lý tự nhiên, vị trí địa lý kinh tế, vị trí địa lý vận tải, địa chính trị) là nhân tố có vai trò rất quan trọng trong PTQĐ, quyết định giá đất và giá trị tăng thêm từ đất. Theo Zhou & cs., (2017), trong đô thị, vị trí khu đất, hạ tầng (kỹ thuật, xã hội) tại khu vực xung quanh là cơ sở hình thành giá trị nhà đất; khu đất có vị trí đắc địa và tiềm năng tăng giá sẽ tăng tính cạnh tranh và thúc đẩy PTQĐ.

Địa hình, tài nguyên thiên nhiên và môi trường là những yếu tố có ảnh hưởng đến phương thức SDD. Để phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế và giảm thiểu rủi ro phát sinh tại mỗi địa phương cần bố trí các dự án và công trình hợp lý, tránh rủi ro và trở ngại về địa hình và môi trường (bão, lũ, hạn hán, ngập lụt...).

Các yếu tố liên quan đến thửa đất có ảnh hưởng lớn đến PTQĐ vì đó là yếu tố thể hiện tổng thể giá trị của thửa đất về mặt KT-XH để thu hút đầu tư (Nguyễn Hữu Ngừ & cs., 2020). Vị trí khu đất là tiêu chí quan trọng đối với thửa đất; ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị khu đất, nhất là tại đô thị (Zhou & cs., 2017). Trong đô thị, vị trí thửa đất được phản ánh qua giá đất; mà giá đất lại chịu tác động bởi nhu cầu sử dụng và vị trí địa lý cụ thể; nên những thửa đất có vị trí thuận lợi, tiềm năng sinh lợi cao thường được định giá và có mức bồi thường cao hơn.

Ngoài những yếu tố trên, BĐKH và ngập lụt vẫn chưa được nhắc đến trong các nghiên cứu, trong khi Việt Nam nằm trong nhóm 10 quốc gia chịu tác động nặng nề nhất của BĐKH và TP.HCM cũng thuộc nhóm 20 thành phố có quy mô

dân số và tài sản chịu rủi ro lớn nhất trước nguy cơ ngập lụt vào những năm 2070.

2.1.3.3. Nhóm yếu tố về kinh tế - xã hội

Yếu tố KT-XH là tổng hòa các mối quan hệ tương tác giữa con người và xã hội liên quan trực tiếp đến việc sản xuất, trao đổi, phân phối, tiêu dùng các loại sản phẩm hàng hóa và dịch vụ (Đặng Xuân Hoan, 2021). Một nền KT-XH phát triển năng động, bền vững là điều kiện thuận lợi cho quá trình thực hiện chính sách, bao gồm cả quy định về PTQĐ. Do đó, nhóm yếu tố KT-XH có vai trò đặc biệt quan trọng đối với quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH (Bảng 2.2 và Phụ lục 4).

Giá đất, giá tài sản, nguồn vốn là điều kiện quan trọng giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ; đẩy nhanh tiến độ dự án; đảm bảo hài hòa quyền lợi của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân; đồng thời, có tác dụng ổn định giá đất về lâu dài. Việc xác định chính xác giá trị đất đai mang tính quyết định trong quản lý giá đất và thị trường BĐS (Zhou & cs., 2017). Giá đất và giá trị tài sản gắn liền với đất giữ vai trò then chốt trong QLĐĐ và vận hành thị trường BĐS. Đây là cơ sở quan trọng để thực hiện THĐ, bồi thường, GPMB. Khi phải di dời chỗ ở, thay đổi điều kiện sinh hoạt và công việc, người dân rất quan tâm đến mức giá bồi thường. Giá đất và giá trị tài sản được xác định hợp lý, tương xứng sẽ giúp họ có nguồn lực tài chính lớn hơn để tái tạo sinh kế, phát triển kinh tế, ổn định cuộc sống. Nguồn vốn từ bồi thường không chỉ thể hiện khả năng bảo đảm cho PTQĐ mà còn duy trì tính ổn định trong quá trình triển khai dự án đầu tư (Nguyễn Hữu Ngữ & cs., 2020). Điều này giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ, đẩy nhanh tiến độ thực hiện, đồng thời bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

Tài chính đất đai là nhân tố quyết định thành công của THĐ, BT-HT-TĐC, GPMB và PTQĐ, được 10/23 nghiên cứu nhắc đến. PTQĐ đòi hỏi kinh phí rất lớn; song trong bối cảnh nguồn thu từ đất chưa tương xứng với tiềm năng cùng với yêu cầu giá bồi thường phải dần tiệm cận giá thị trường (Quốc hội, 2024a), thì ngoài nguồn kinh phí từ ngân sách, để hoàn thành nhiệm vụ PTQĐ, cần huy động thêm từ nhiều nguồn khác; trong đó có nguồn từ đầu giá QSDĐ (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022b). Như vậy, Nhà nước cần tăng cường vốn hóa đất đai bằng cách tạo thêm nguồn thu lâu dài, bền vững từ đất vào ngân sách nhà nước để tạo nguồn tài chính ổn định cho hoạt động của Tổ chức PTQĐ (Mai Hạnh Nguyên & cs., 2012).

Giá trị tăng thêm của đất là phần giá trị chênh lệch vượt trội so với giá trị tại thời điểm xác lập QSDĐ cho NSDD. Đây là yếu tố then chốt thúc đẩy NSDD đầu tư và khai thác hiệu quả thửa đất, nhất là tại đô thị, nơi hoạt động sản xuất - kinh doanh PNN chiếm ưu thế. Giá trị này chủ yếu chịu tác động từ hệ thống hạ tầng giao thông, điều kiện KT-XH và có ảnh hưởng trực tiếp đến triển khai các dự

án PTQĐ (Nguyễn Hữu Ngừ & cs., 2020). Nhà nước cần có cơ chế điều tiết phân giá trị tăng thêm của đất không xuất phát từ đầu tư của NSDD, nhằm bảo đảm công bằng xã hội và hạn chế đầu cơ. Một trong những công cụ hữu hiệu để điều tiết nguồn lợi này chính là đẩy mạnh PTQĐ, đặc biệt là đất đô thị.

Phong tục tập quán, điều kiện sinh hoạt sau THĐ và cơ hội việc làm có ảnh hưởng đáng kể đến quá trình PTQĐ, nhất là thông qua mức độ đồng thuận và khả năng ổn định đời sống của người dân có đất bị thu hồi (Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2018; Trần Văn Khải, 2021). Ở khu vực nông thôn hoặc nơi có đông đồng bào dân tộc sinh sống, phong tục tập quán càng cần được chú trọng do gắn chặt với nếp sống và quan hệ cộng đồng của người dân (Trần Văn Khải, 2021). Yếu tố tôn giáo, tín ngưỡng cũng tác động đến PTQĐ do liên quan đến đời sống tinh thần và không gian sinh hoạt cộng đồng (Nguyễn Hữu Ngừ & cs., 2020).

Đô thị hóa và mật độ dân số ĐTH cùng với mật độ dân số gia tăng mạnh mẽ không chỉ thúc đẩy công nghiệp hóa, hiện đại hóa và chuyển dịch cơ cấu SDĐ, mà còn đặt ra áp lực lớn đối với việc tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất. Mật độ dân số và PTQĐ có mối quan hệ qua lại lẫn nhau, cùng tham gia điều tiết quỹ đất nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của các chủ thể và mục đích khác nhau trong xã hội (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2016).

Hạ tầng đô thị và chỉnh trang, PTĐT có ảnh hưởng lớn đến quá trình PTQĐ và sự thay đổi diện mạo đô thị. Sau THĐ và GPMB, việc đầu tư, hoàn thiện CSHT kỹ thuật và xã hội là điều kiện quan trọng để nâng cao giá trị quỹ đất, thu hút nhà đầu tư và đưa quỹ đất vào khai thác hiệu quả, qua đó hoàn tất chu trình PTQĐ (Trần Trọng Phương & cs., 2018).

Tiềm năng phát triển thị trường đất đai là yếu tố then chốt đối với PTQĐ, bởi đây luôn là mối quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư trước khi đưa ra quyết định đầu tư (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2016). Khi thị trường được đánh giá tích cực, các hoạt động đầu tư thường diễn ra nhanh chóng và thuận lợi; ngược lại, thị trường kém hấp dẫn sẽ làm chậm quá trình đầu tư và hạn chế khả năng PTQĐ.

Như các lĩnh vực đời sống KT-XH khác, QLDD cũng bị ảnh hưởng sâu sắc bởi dịch bệnh Covid-19 (Bennett & cs., 2020), trong đó có thị trường BĐS và PTQĐ. Như vậy, ngoài những khía cạnh đã được đề cập, dịch bệnh cũng là một yếu tố cần được nghiên cứu trong quá trình PTQĐ, nhất là PTQĐ phục vụ ĐTH.

2.1.3.4. Nhóm yếu tố về quản lý

Mức độ quan tâm và đồng thuận của NSDD có ảnh hưởng lớn đến quyết định của NSDD và quá trình PTQĐ của Nhà nước. Nếu đạt mức độ nhất định về sự

quan tâm/đồng thuận của NSDD đến quy hoạch, chuyển mục đích SDD, thị trường BĐS.... thì việc di dời nhà cửa, CSHT và GPMB sẽ nhanh chóng, đảm bảo tiến độ PTQĐ (Thái Minh Tuấn, 2012; Nguyễn Hữu Ngữ & cs., 2020). Bởi vì, khi đó, NSDD sẽ nắm bắt được thực trạng và định hướng SDD của thị trường, làm cơ sở để họ đưa ra quyết định đối với thửa đất của mình một cách hợp lý và nhận được nguồn thu nhiều hơn từ giá trị tăng thêm của đất (đầu tư chuyển hướng kinh doanh, chuyển mục đích, nhận hoặc chuyển QSDĐ để đảm bảo có hiệu quả cao nhất). Ngược lại, những người không quan tâm thường thụ động hoặc có quyết định phụ thuộc vào nhu cầu, hoàn cảnh; từ đó, làm giảm giá trị tăng thêm từ đất.

Các yếu tố Lập và triển khai phương án PTQĐ; Sự chỉ đạo và phối hợp của các bên liên quan trong PTQĐ; Năng lực cán bộ được thực hiện tốt và Thủ tục đầu tư kinh doanh thông thoáng, nếu được NSDD ủng hộ, thì sẽ sớm PTQĐ thành công để triển khai các bước tiếp theo (Milićević, 2014; Huỳnh Văn Chương & cs., 2020). Trong đó, yếu tố Sự chỉ đạo và phối hợp của các bên liên quan trong PTQĐ là quan trọng nhất, có vai trò dẫn dắt dự án và giải quyết các vấn đề gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện cũng như đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ các bên liên quan để đảm bảo lợi ích của NSDD và chất lượng công việc (Bảng 2.2 và Phụ lục 4).

Trong thời đại 4.0, ứng dụng khoa học công nghệ, hệ thống thông tin đất đai, CSDL đất đai... cũng là các yếu tố rất quan trọng cần được nghiên cứu bổ sung khi thực hiện PTQĐ; đặc biệt là PTQĐ phục vụ ĐTH.

2.1.3.5. Nhóm yếu tố về tham vấn cộng đồng

Tham vấn cộng đồng là việc một cộng đồng được tham khảo (hỏi hoặc phát biểu ý kiến) về những mối quan tâm của họ về một chủ trương, chính sách hay kế hoạch, dự án nào đó. Đây là cơ hội cho mọi người có thể bày tỏ ý kiến và có thể ảnh hưởng đến việc ra quyết định của họ (Nguyễn Thị Khuy, 2015).

Theo Bảng 2.2 và Phụ lục 4, tham vấn cộng đồng trong quản lý và SDD có thể được thực hiện qua các hình thức: sự tham gia của lãnh đạo địa phương, tổ chức chính trị - xã hội cấp cơ sở, già làng và đặc biệt vai trò của truyền thông, dân vận trong việc phổ biến chính sách pháp luật đến người dân (Trần Trọng Phương & cs., 2018). Tham vấn cộng đồng giúp nâng cao nhận thức của cộng đồng, đề cao vai trò cộng đồng, khuyến khích các sáng kiến cộng đồng và việc tự khởi xướng các hoạt động cộng đồng trong đời sống, xã hội. Tham vấn cộng đồng giúp tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước đối với các chính sách công; cải thiện chất lượng của các quyết định; tạo nên sự đồng thuận, sự thuận lợi trong quá trình thực hiện; trách nhiệm đối mặt với những trường hợp xấu nhất; duy trì sự tín nhiệm và tính hợp pháp; giảm

thiếu chi phí nguồn tài chính, nhân lực, thời gian (Nguyễn Thị Khuy, 2015).

Việc nắm bắt, hiểu biết pháp luật đất đai và tham gia giám sát, quản lý quá trình thực hiện dự án giúp việc thực hiện các công trình, dự án thuận lợi hơn, phụ thuộc vào trình độ dân trí của khu vực triển khai dự án (Trần Trọng Phương & cs., 2018; Nguyễn Hữu Ngữ & cs., 2020; Trần Văn Khải, 2021). Trong quá trình PTQĐ, thực hiện tốt tham vấn cộng đồng sẽ tạo nhiều thuận lợi cho THĐ, BT-HT-TĐC, GPMB; từ đó, quyết định thành công của công tác PTQĐ tại địa phương. Tuy nhiên, theo Đỗ Hậu (2008), vai trò chịu trách nhiệm của cộng đồng còn mờ nhạt trong xây dựng hạ tầng và PTĐT, bởi vì họ cho rằng các hoạt động phát triển cộng đồng là của người ngoài; thiếu chủ động tham gia vào các công việc đang triển khai tại cộng đồng; trông chờ vào nguồn lực và phương pháp tổ chức từ hỗ trợ bên ngoài. Do đó, tăng cường sự tham gia của người dân địa phương trong tất cả các hoạt động là cách làm tốt nhất để phát huy tính chủ động, sáng tạo và trách nhiệm của người dân.

Để đạt hiệu quả tối ưu, quá trình tham vấn nên được thực hiện ngay khi bắt đầu dự án PTQĐ; và đối tượng tham gia tham vấn cũng có vai trò rất quan trọng, quyết định độ chính xác của kết quả tham vấn. Đây là 02 yếu tố quan trọng cần được bổ sung vào nhóm yếu tố tham vấn cộng đồng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH.

2.2. CƠ SỞ THỰC TIỄN VỀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

2.2.1. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại một số nước

Phát triển quỹ đất luôn là vấn đề trọng tâm, có vai trò đặc biệt đối với sự phát triển KT-XH của các nước. Tùy vào thể chế chính trị, đặc điểm và định hướng phát triển riêng mà từng quốc gia có cách thức PTQĐ khác nhau.

a. Tại Hoa Kỳ

Phát triển quỹ đất diễn ra trong bối cảnh gia tăng BĐS bỏ hoang và đất bị tịch thu do nợ thuế, đặc biệt tại PTĐT suy giảm sau quá trình phi công nghiệp hóa và khủng hoảng nhà ở. Thực trạng này khiến chính quyền trở thành chủ thể nắm giữ một lượng lớn đất đai và BĐS không còn khả năng khai thác hiệu quả theo cơ chế thị trường, làm gia tăng chi phí quản lý và gây tác động tiêu cực đến không gian đô thị (Mischiu, 2019).

Phương thức PTQĐ chủ yếu là thông qua mô hình ngân hàng đất đai do Nhà nước hoặc chính quyền địa phương thành lập và quản lý. Ngân hàng đất đai được thiết kế như một thực thể công hoặc bán công, có chức năng tiếp nhận, tích lũy, quản lý và tái phân bổ các BĐS bị bỏ hoang, bị tịch thu do nợ thuế hoặc được chuyển giao từ các cơ quan công quyền khác (Alexander, 2015). Việc hình thành quỹ đất thông qua ngân hàng đất đai cho phép chính quyền địa phương chủ động

nắm giữ đất trong trung và dài hạn, tránh việc bán tháo tài sản công theo tín hiệu thị trường ngắn hạn, đồng thời tạo điều kiện chuẩn bị quỹ đất cho các mục tiêu PTĐT, nhà ở, không gian xanh hoặc tái thiết khu vực suy thoái khi điều kiện thị trường cho phép (Mischiu, 2019). Các phương thức sử dụng quỹ đất sau tích lũy bao gồm cải tạo và chuyển nhượng lại BĐS, phá dỡ để tái SDD, chuyển đổi sang không gian xanh hoặc giữ đất chờ cơ hội phát triển phù hợp, tùy thuộc vào sức hấp dẫn thị trường và định hướng phát triển của từng địa phương (Mischiu, 2019).

Thông qua mô hình ngân hàng đất đai do chính quyền bang quản lý, địa phương chủ động nắm giữ, điều tiết quỹ đất trong trung và dài hạn, phục vụ PTĐT, nhà ở, không gian xanh và tái thiết các khu vực suy thoái. Cách tiếp cận này thể hiện PTQĐ mang tính điều tiết và chiến lược, nhấn mạnh vai trò can thiệp của Nhà nước thay vì tối đa hóa lợi ích tài chính ngắn hạn (Alexander, 2015; Mischiu, 2019).

b. Tại Đan Mạch

Tại Đan Mạch, PTQĐ diễn ra trong bối cảnh đất đai (nhất là đất nông nghiệp), bị phân mảnh và chịu áp lực từ ĐTH, phát triển hạ tầng và bảo vệ môi trường. Dù quyền sở hữu tư nhân được bảo hộ chặt chẽ, Nhà nước vẫn giữ vai trò điều tiết nhằm tổ chức lại SDD và phục vụ các mục tiêu công cộng; từ thập niên 1990, PTQĐ được mở rộng sang các mục tiêu môi trường và phát triển nông thôn, với quy mô dự án ngày càng được sàng lọc theo lợi ích công (Veršinskas & cs., 2022).

Phương thức PTQĐ chủ yếu là sự kết hợp giữa đòn điền đổi thửa và ngân hàng đất đai do Nhà nước quản lý. Ngân hàng đất đóng vai trò mua, nắm giữ tạm thời và tái phân bổ đất nhằm hỗ trợ đòn điền đổi thửa, cung cấp đất bồi hoàn cho các chủ SDD bị ảnh hưởng và tạo điều kiện triển khai các dự án hạ tầng, môi trường và công ích. Việc tích lũy và phân bổ đất mang tính phi lợi nhuận, dựa trên cơ chế tự nguyện, giúp giảm chi phí bồi thường bằng tiền và hạn chế xung đột xã hội. Hiệu quả của ngân hàng đất không được đánh giá chủ yếu bằng lợi ích tài chính mà bằng giá trị KT-XH và môi trường trong dài hạn (Marošán & cs., 2014; Veršinskas & cs., 2022). PTQĐ mang tính chiến lược, dài hạn và đa mục tiêu, trong đó ngân hàng đất đai là công cụ hỗ trợ điều tiết đất đai hơn là cơ chế tích trữ đất vì mục tiêu tài chính. Mô hình này cho phép Nhà nước can thiệp hiệu quả vào quá trình phân bổ và SDD, đồng thời vẫn tôn trọng quyền sở hữu tư nhân và cơ chế thị trường, qua đó hài hòa giữa phát triển kinh tế, bảo vệ môi trường và lợi ích công cộng (Veršinskas & cs., 2022).

c. Tại Pháp

Tại Pháp, PTQĐ diễn ra trong bối cảnh áp lực ĐTH, nhu cầu đất cho nhà ở xã hội và hạ tầng công cộng gia tăng, trong khi quyền sở hữu tư nhân về đất đai được bảo hộ chặt chẽ. Thị trường đất chịu sự phân mảnh mạnh, giá đất tăng cao

tại các vùng đô thị và ven đô, gây khó khăn cho việc tiếp cận đất phục vụ các mục tiêu phát triển công. Trước thực trạng này, Nhà nước ngày càng phải can thiệp chủ động thông qua hệ thống quy hoạch, quản trị SDD đa cấp và các công cụ tích lũy quỹ đất nhằm điều tiết thị trường và bảo đảm quỹ đất cho phát triển dài hạn (OECD, 2017b; Veršinskas & cs., 2022).

Phương thức PTQĐ chủ yếu được thực hiện qua các thiết chế phát triển và ngân hàng đất đai công lập, kết hợp giữa pháp lý và can thiệp thị trường có chọn lọc. Pháp vận hành hiệu quả hệ thống Công ty Phát triển đất đai và Thiết lập nông thôn (SAFER - Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) trong khu vực nông nghiệp với quyền ưu tiên mua đất để tích lũy, tái phân bổ và chống phân mảnh đất canh tác. Đồng thời, sử dụng thiết chế công lập của Nhà nước (EPF - Établissement Public de l'État) để tích lũy và quản lý đất đô thị, ven đô nhằm chuẩn bị quỹ đất cho nhà ở xã hội, tái thiết đô thị và hạ tầng công cộng (Veršinskas & cs., 2022). Các công cụ này cho phép Nhà nước đóng vai trò trung gian điều tiết thị trường đất, không thay thế cơ chế thị trường mà định hướng tích lũy và phân bổ quỹ đất gắn với hệ thống quy hoạch không gian và quản trị SDD (OECD, 2017b). PTQĐ mang tính can thiệp có định hướng và dài hạn, trong đó ngân hàng đất đai là công cụ quan trọng nhằm ổn định thị trường đất, bảo vệ đất nông nghiệp và bảo đảm quỹ đất cho PTĐT bền vững. Việc kết hợp quy hoạch, chính sách đất đai và ngân hàng đất đai giúp Nhà nước can thiệp hiệu quả vào thị trường đất trong bối cảnh bảo hộ mạnh quyền sở hữu tư nhân (Veršinskas cs., 2022; OECD, 2017b).

d. Tại Úc

Theo Luật Đất đai Úc, đất đai thuộc sở hữu Nhà nước và sở hữu tư nhân. Nhà nước có quyền trưng thu đất tư nhân để dùng vào mục đích công cộng, phục vụ phát triển KT-XH và việc trưng thu đó gắn liền với việc Nhà nước thực hiện bồi thường khi THĐ với hai loại THĐ (bắt buộc, tự nguyện) (UN Habitat, 2005). Đối với THĐ, thỏa thuận là nguyên tắc cơ bản; chủ có đất cần được thu hồi và người THĐ sẽ thỏa thuận giá bồi thường đất trên tinh thần đồng thuận theo giá thị trường, không cưỡng ép hay áp đặt. Đối với THĐ bắt buộc (khi Nhà nước có nhu cầu SDD cho các mục đích công cộng và các mục đích khác), Nhà nước có được đất đai thông qua đàm phán (Australian Government, 1989). Tại khu vực có nhu cầu về đất đai phát triển cao, Nhà nước Bang thành lập các tổ chức PTQĐ dưới dạng mô hình Công ty đất đai. Đây là công ty Nhà nước có chức năng tìm kiếm quỹ đất, đầu tư phát triển rồi đưa quỹ đất vào thị trường BĐS thông qua các phương thức: Công ty tự phát triển đất rồi bán; Nhà nước giao đất cho công ty quản lý, phát triển đất đai rồi bán nền; hoặc Hợp tác, liên doanh với các công ty khác để phát triển đất

đai, xây dựng nhà rồi bán (Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012b)).

Phát triển quỹ đất tại Úc thể hiện rõ vai trò chủ động của Nhà nước trong tạo lập và điều tiết quỹ đất qua cơ chế trung thu gắn với bồi thường theo giá thị trường và mô hình công ty đất đai do Nhà nước sở hữu. Cách tiếp cận này cho phép chính quyền vừa bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, vừa chủ động chuẩn bị và phát triển quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH trong bối cảnh thị trường BĐS vận hành theo cơ chế cạnh tranh Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012b).

e. Tại Trung Quốc

Tại Trung Quốc, PTQĐ diễn ra trong bối cảnh ĐTH nhanh và nhu cầu lớn về vốn cho phát triển hạ tầng và đô thị. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước giữ quyền tối cao trong phân bổ và chuyển nhượng quyền SDD, tạo điều kiện để chính quyền địa phương kiểm soát và khai thác quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH. Tuy nhiên, áp lực tăng trưởng, suy giảm nguồn thu truyền thống và cạnh tranh giữa các địa phương đã khiến đất đai trở thành nguồn lực tài chính quan trọng, dẫn đến xu hướng tài chính hóa đất đai và phụ thuộc ngày càng lớn vào nguồn thu từ đất (Ye & Wu, 2018; Wu, 2022).

Phương thức PTQĐ chủ đạo là thông qua cơ chế “Huy động tài chính dựa vào đất”, trong đó chính quyền địa phương sử dụng QSDĐ như công cụ để huy động vốn và thúc đẩy PTĐT. Quỹ đất được hình thành chủ yếu thông qua thu hồi, GPMB và chuyển đổi mục đích SDD; sau đó được đưa ra thị trường thông qua đấu giá, cho thuê hoặc thế chấp. Bên cạnh đó, các công cụ như doanh nghiệp tài chính của chính quyền địa phương, thế chấp QSDĐ và trái phiếu đô thị được dùng rộng rãi nhằm biến đất đai thành nguồn vốn cho đầu tư hạ tầng và tái thiết đô thị (Ye & Wu, 2018; Wu, 2022). Cách tiếp cận này cho phép chính quyền chủ động tạo lập và khai thác quỹ đất trong ngắn và trung hạn, song cũng làm gia tăng rủi ro tài chính và mất cân đối SDD. PTQĐ mang tính Nhà nước chi phối mạnh, gắn với chiến lược tài chính hóa đất đai phục vụ PTĐT. Mô hình này giúp huy động nhanh nguồn lực cho tăng trưởng và hạ tầng nhưng cũng đặt ra thách thức về bền vững tài chính, hiệu quả SDD và ổn định thị trường BĐS, đòi hỏi điều chỉnh theo hướng giảm phụ thuộc vào cơ chế huy động tài chính dựa vào đất và tăng cường quản trị dài hạn (Wu, 2022).

f. Tại Nhật Bản

Phát triển quỹ đất diễn ra trong bối cảnh quyền sở hữu tư nhân về đất đai được bảo hộ chặt chẽ, trong khi quá trình ĐTH nhanh khiến đất nông nghiệp và đất ven đô bị phân mảnh, thiếu hạ tầng và khó đáp ứng yêu cầu PTĐT hiện đại. Việc THĐ theo phương thức cưỡng chế gặp nhiều hạn chế về xã hội và chi phí, buộc Nhà nước phải tìm kiếm các công cụ mềm dẻo hơn để tổ chức lại không gian

SDD và tạo lập quỹ đất phục vụ PTĐT (Nagamine, 1986; World Bank, 2013).

Phương thức PTQĐ chủ đạo là mô hình tái điều chỉnh đất, được áp dụng từ đầu thế kỷ XX và thể chế hóa trong Luật Tái điều chỉnh đất năm 1954. Theo đó, Nhà nước hoặc chính quyền địa phương tổ chức tập hợp các thửa đất tư nhân trong khu vực dự án, đầu tư hạ tầng kỹ thuật - xã hội, sau đó phân chia lại đất cho các chủ sở hữu với diện tích nhỏ hơn nhưng giá trị cao hơn; phần đất trích lại được sử dụng cho công trình công cộng hoặc bán để bù đắp chi phí phát triển. Cơ chế này cho phép hình thành quỹ đất PTĐT mà không cần thu hồi toàn bộ đất tư nhân, đồng thời chia sẻ lợi ích giữa Nhà nước, cộng đồng và thị trường (Nagamine, 1986; Souza & cs., 2018). PTQĐ mang tính điều tiết linh hoạt, dựa trên công cụ tái điều chỉnh đất do Nhà nước tổ chức và định hướng, thay vì thu hồi cưỡng chế. PTQĐ vẫn có thể hiệu quả trong bối cảnh bảo hộ mạnh quyền sở hữu tư nhân nếu có khung pháp lý rõ ràng, cơ chế chia sẻ lợi ích hợp lý và sự tham gia của cộng đồng (World Bank, 2013; Souza & cs., 2018).

g. Nhận xét chung

Phát triển quỹ đất là công cụ then chốt để Nhà nước can thiệp và định hướng quá trình ĐTH, song mức độ và cách thức can thiệp rất khác nhau giữa các quốc gia, phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai, thể chế chính trị và mô hình phát triển kinh tế. Các nước bảo hộ mạnh quyền sở hữu tư nhân (Hoa Kỳ, Đan Mạch, Pháp, Nhật Bản và Úc) đều không dựa hoàn toàn vào thu hồi cưỡng chế, mà sử dụng các công cụ trung gian như ngân hàng đất đai, tái điều chỉnh đất, dồn điền đổi thửa hoặc công ty đất đai để tạo lập và quản lý quỹ đất phục vụ phát triển.

Ngân hàng đất đai và các thiết chế tương đương là một phương thức PTQĐ phổ biến, đặc biệt tại Hoa Kỳ, Đan Mạch và Pháp. Tuy nhiên, vai trò của các công cụ này không đồng nhất: ở Hoa Kỳ, ngân hàng đất gắn với tái thiết đô thị suy thoái; ở Đan Mạch, phục vụ mục tiêu môi trường và công ích; ở Pháp, hướng tới ổn định thị trường đất và bảo đảm quỹ đất cho nhà ở xã hội và hạ tầng. Điều này cho thấy PTQĐ không chỉ là hoạt động tích lũy đất thuần túy, mà là công cụ chính sách đa mục tiêu, gắn chặt với quy hoạch và quản trị SDD.

Trường hợp Trung Quốc thể hiện một mô hình PTQĐ khác biệt, khi Nhà nước nắm quyền kiểm soát tuyệt đối đất đai và gắn PTQĐ chặt chẽ với cơ chế “Huy động tài chính dựa vào đất”. Mô hình này giúp huy động nhanh nguồn lực cho PTĐT và hạ tầng, nhưng cũng bộc lộ những rủi ro lớn về bền vững tài chính, hiệu quả SDD và ổn định thị trường BĐS, qua đó cho thấy giới hạn của cách tiếp cận thiên về tài chính hóa đất đai.

Để PTQĐ hiệu quả cần kết hợp hài hòa giữa vai trò điều tiết của Nhà nước,

cơ chế thị trường và sự tham gia của cộng đồng. Dù theo mô hình nào, PTQĐ bền vững đều tập trung chuẩn bị quỹ đất cho các mục tiêu PTĐT dài hạn, ổn định thị trường đất đai, bảo đảm lợi ích công cộng và nâng cao hiệu quả SDD. Nhà nước đóng vai trò kiến tạo và định hướng, lựa chọn công cụ PTQĐ phù hợp với bối cảnh thể chế và giai đoạn phát triển, đồng thời tăng cường quản trị dài hạn.

2.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất tại Việt Nam

2.2.2.1. Chính sách phát triển quỹ đất

a. Nhiệm vụ phát triển quỹ đất

Đơn vị được Nhà nước giao để thực hiện nhiệm vụ PTQĐ bao gồm: tổ chức đơn vị sự nghiệp công về đất đai, Trung tâm PTQĐ và Hội đồng BT-HT-TĐC. Các tổ chức này có thể thuê doanh nghiệp thực hiện dịch vụ BT-HT-TĐC cũng như thực hiện nhiệm vụ được giao như quy định tại Điều 113, Luật Đất đai năm 2024 (Quốc hội, 2013b; 2024a) và Điều 41, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (Chính phủ, 2024a). Qua đó giúp minh bạch thị trường đất đai, đẩy mạnh thu hút đầu tư, giảm thiểu phiền hà trong giao đất và cho thuê đất.

b. Nguyên tắc phát triển quỹ đất

Theo Luật Đất đai 2013, phải đảm bảo thống nhất, công bằng; kết hợp giữa quyền sử dụng và sở hữu; dung hòa mục đích sử dụng; sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả (Quốc hội, 2013b). Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể hơn việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo QH, KHSDĐ, SDD đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển KT-XH, hỗ trợ TĐC, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định (Quốc hội, 2024a).

c. Phương thức phát triển quỹ đất

Tại Việt Nam PTQĐ được thực hiện qua các hình thức: (1) Nhà nước THĐ và BT-HT-TĐC cho người có đất bị thu hồi; (2) Nhà đầu tư tự thỏa thuận (nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê lại... QSDĐ); (3) Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; (4) Chuyển đổi đất, hoán đổi đất; (5) Khai hoang, lấn biển (Nguyễn Thị Ngọc Lan & cs, 2010; Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng, 2012; Đỗ Thị Thanh Vân & cs., 2013; Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân, 2019; Quốc hội, 2013b; 2024a). Khi nhà nước THĐ theo quy hoạch mà chưa có dự án đầu tư thì giao Trung tâm PTQĐ lập

phương án BT-HT-TĐC và đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp (Quốc hội, 2013b; 2024a). Quá trình PTQĐ tại Việt Nam (2014-2023) được khái quát tại Hình 2.3.

Quá trình PTQĐ ngày càng mở rộng về đối tượng qua cơ chế tự thỏa thuận, giúp giá trị QSDĐ ngày càng phù hợp với thực tế; giúp bảo đảm hơn quyền của NSDD và sự bình đẳng trong mối quan hệ thị trường đối với các dự án SDD vì mục đích kinh tế. Trường hợp PTQĐ theo cơ chế thỏa thuận, sự thành công của các giao dịch phụ thuộc vào các quy định liên quan đến giao dịch dân sự theo Bộ Luật Dân sự 2015. Việc PTQĐ qua hình thức này phải được lập thành hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, góp vốn, mua tài sản, thuê lại đất, có công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền (Quốc hội, 2015b).

2.2.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất tại Việt Nam giai đoạn 2014-2023

a. Tại Việt Nam

➤ Thực trạng phát triển quỹ đất

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022bc, 2023, 2024a), thực trạng PTQĐ tại Việt Nam trong giai đoạn thi hành Luật Đất đai 2013 (2014-2023) như sau:

Việc tạo lập quỹ đất chủ yếu được đánh giá thông qua hoạt động THĐ. Việc THĐ cơ bản đáp ứng nhu cầu đất đai cho mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển KT-XH; đảm bảo lợi ích của các bên liên quan. Giai đoạn này, Nhà nước đã thu hồi 1.179.879,78 ha đất để thực hiện 25.362 dự án; gồm: 109.402,8 ha tại 930 dự án quốc phòng, an ninh; 1.070.476,98 ha tại 24.432 dự án phát triển KT-XH. Đối với các dự án không thuộc trường hợp Nhà nước THĐ mà phù hợp với QH, KHSDD thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê QSDĐ, nhận góp vốn bằng QSDĐ theo quy định. Giai đoạn này, có 3.691 dự án với diện tích 105,86 nghìn ha thực hiện theo phương thức thỏa thuận với NSDD (với 3.395 dự án thỏa thuận thành công đạt 99,73%, 296 dự án chưa thỏa thuận được hết diện tích chiếm 38,92%). Bồi thường đất gồm bồi thường bằng đất (17.375,54 ha) và bồi thường bằng tiền (218.416,70 tỷ đồng); bồi thường về tài sản gắn liền với đất (183.913,17 tỷ đồng); hỗ trợ bằng tiền (75.855,05 tỷ đồng; hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm chiếm 66,02%). Năm 2022 có 40 tỉnh/thành phố báo cáo bố trí TĐC, chủ yếu bằng giao đất ở, với hơn 43.000 căn nhà do Nhà nước trực tiếp xây dựng tại một số địa phương.

Việc khai thác quỹ đất chủ yếu qua các hình thức giao đất và cho thuê đất không thông qua đấu giá (Bảng 2.3) và thông qua đấu giá QSDĐ (Bảng 2.4), đã từng bước đáp ứng nhu cầu phát triển KT-XH, giúp giải quyết các vấn đề xã hội, tạo bình đẳng

hơn giữa các chủ thể SDD; khắc phục dần tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan. Thông qua giao đất, cho thuê đất, các công trình, dự án đã được triển khai, góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế và chuyển đổi cơ cấu SDD, từng bước hình thành khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn; tăng nguồn thu ngân sách từ đất.

Bảng 2.3. Kết quả giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

STT	Hình thức khai thác quỹ đất	Số dự án	Diện tích (nghìn ha)	Tỷ lệ (%)
1	Giao đất không thu tiền SDD	23.061	349,17	26,60
2	Giao đất có thu tiền SDD	13.208	8,82	0,67
3	Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	1.561	12,69	0,97
4	Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm	13.063	942,09	71,76
Tổng cộng		50.893	1.312,77	100,00

Nguồn: Bộ TN&MT (2022bc, 2023)

Bảng 2.4. Kết quả giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

STT	Thời gian	Diện tích (nghìn ha)	Số tiền thu ngân sách (tỷ đồng)
1	Năm 2014	5.053,97	22.224,77
2	Năm 2015	1.171,62	38.498,59
3	Năm 2016	1.024,21	37.321,13
4	Năm 2017	976,74	40.653,5
5	Năm 2018	12.273,18	43.437,76
6	Năm 2019	2.289,64	34.525,43
7	Năm 2020	27.467,18	43.186,69
8	Năm 2021	15.876,45	38.145,76
9	Năm 2022	17.464,10	41.960,34
10	Năm 2023	20.956,91	50.352,40
Tổng cộng		104.554,00	390.306,37

Nguồn: Bộ TN&MT (2022bc, 2023)

Về đối tượng quản lý và SDD, phần lớn diện tích đất đã được giao cho các chủ thể sử dụng, trong khi phần còn lại do các tổ chức, cộng đồng dân cư và UBND cấp xã quản lý. Cơ cấu này cho thấy vai trò quan trọng của cơ chế giao đất, cho thuê đất

và quản lý quỹ đất trong điều tiết nguồn lực đất đai.

Giao đất có thu tiền SDD dần thu hẹp, chủ yếu là Nhà nước cho thuê đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền SDD phổ biến hơn. Nhờ đó, số tiền ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền SDD tăng hàng năm; đã từng bước sàng lọc các nhà đầu tư kém năng lực, khắc phục dần tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng. Việc chú trọng hơn đối với đất ở giúp tăng thu ngân sách.

➤ *Tình hình hoạt động của Tổ chức Phát triển quỹ đất*

Việc kiện toàn Tổ chức PTQĐ theo mô hình một cấp khá chậm so với quy định. Tính đến 2023, cả nước có 24/63 địa phương đã kiện toàn Tổ chức PTQĐ theo quy định; còn 39/63 địa phương chưa kiện toàn vì: chưa thống kê, rà soát thực trạng và nhu cầu về tổ chức, hoạt động của Tổ chức PTQĐ tại địa phương; việc lấy ý kiến thống nhất của các cơ quan liên quan về Phương án kiện toàn Tổ chức PTQĐ còn có nhiều ý kiến khác nhau... Giai đoạn 2014-2021, có 3.691 dự án với diện tích là 105,86 nghìn ha đất thực hiện theo phương thức thỏa thuận với NSDD để thực hiện dự án. Điều này tạo nên cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện vì mục đích kinh tế, cơ bản theo nguyên tắc thị trường.

Hiện các tổ chức PTQĐ đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại Luật Đất đai 2013, 2024 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Nguồn vốn của Tổ chức PTQĐ là nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp và các nguồn vốn khác theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

➤ *Thực trạng tài chính đất đai*

Để khuyến khích đầu tư sản xuất nông nghiệp, Quốc hội thông qua Nghị quyết 55/2010/QH12 và Nghị quyết 107/2020/QH14 về miễn giảm và kéo dài thời hạn miễn thuế SDD nông nghiệp đến hết 31/12/2025. Nhờ vậy, trung bình mỗi năm Nhà nước đã miễn giảm cho trên 11,2 triệu hộ nông dân với tổng số thuế miễn, giảm là 1,85 triệu tấn quy thóc, thành tiền là 2.837 tỷ đồng và tiền thu thuế SDD nông nghiệp giảm dần hàng năm. Cụ thể: 69 tỷ (năm 2013), 61 tỷ (2014), 57 tỷ (2015), 60 tỷ (2016), 39 tỷ (2017), 28 tỷ (2018), 20 tỷ (2019) và 6 tỷ (2020). Nghị quyết 132/2020/QH14 đã quy định về việc thu tiền SDD hằng năm khi SDD quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế. Nghị quyết 54/2017/QH14 và Nghị quyết 115/2020/QH14 cho phép ngân sách địa phương được hưởng 50% khoản thu tiền SDD khi bán tài sản công gắn liền với đất.

Giai đoạn 2014-2023, thu ngân sách từ đất đai không ngừng tăng so với tổng thu ngân sách cả nước, từ 69.580 tỷ đồng (tương đương 8,89%) năm 2014 lên 202.943 (11,57 %) năm 2023, trong đó chủ yếu là thu tiền SDD, tiền thuê đất (từ năm 2013 đến năm 2020, tiền SDD chiếm 67,26% và tiền thuê đất chiếm 15,23%

tổng các nguồn thu từ đất), cụ thể tại Bảng 2.5 (Bộ Tài chính, 2021; Tổng cục Thống kê, 2022; 2024b). Kết quả này cho thấy tầm quan trọng và vị trí của ngành QLDD (đặc biệt là PTQĐ) đối với phát triển KT-XH của đất nước.

**Bảng 2.5. Thống kê nguồn thu từ đất vào ngân sách Nhà nước
giai đoạn 2014-2023**

STT	Năm	Nguồn thu từ đất đai vào ngân sách (tỷ đồng)	Tỷ lệ đóng góp vào ngân sách (%)
1	2014	69.580	8,89
2	2015	85.965	8,42
3	2016	145.801	14,37
4	2017	185.957	15,34
5	2018	180.779	12,63
6	2019	193.337	12,44
7	2020	212.970	14,10
8	2021	228.275	14,34
9	2022	255.386	14,03
10	2023	202.943	11,57
TỔNG CỘNG		1.760.993	

Nguồn: Bộ Tài chính (2021), Tổng cục Thống kê (2022, 2024b)

➤ *Thực trạng quản lý giá đất*

Theo Bảng 2.5, đến 2023, các địa phương đã xây dựng và công bố Bảng giá đất. Công tác xác định giá đất cụ thể được quan tâm, cơ bản đáp ứng yêu cầu, được thực hiện theo quy trình chặt chẽ, kết quả xác định phù hợp với thực tiễn, góp phần bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, tăng thu ngân sách.

Nhìn chung, giai đoạn 2014-2023, công tác PTQĐ tại Việt Nam đã góp phần đáp ứng nhu cầu quốc phòng, an ninh và phát triển KT-XH và hình thành các khu đô thị, khu dân cư mới. Hoạt động THĐ, BT-HT-TĐC ngày càng được chuẩn hóa, cơ chế bảo đảm quyền lợi của người SDD từng bước được hoàn thiện. Việc khai thác quỹ đất thông qua giao đất, cho thuê đất và đặc biệt là đấu giá QSDĐ giúp tăng thu ngân sách và nâng cao hiệu quả SDD. Tuy nhiên, do chậm kiện toàn Tổ chức PTQĐ nên năng lực thực hiện chưa đồng đều giữa các địa phương, cơ chế tài chính đất đai và quản lý giá đất còn hạn chế, đòi hỏi tiếp tục hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước nhằm PTQĐ hiệu quả và bền vững hơn.

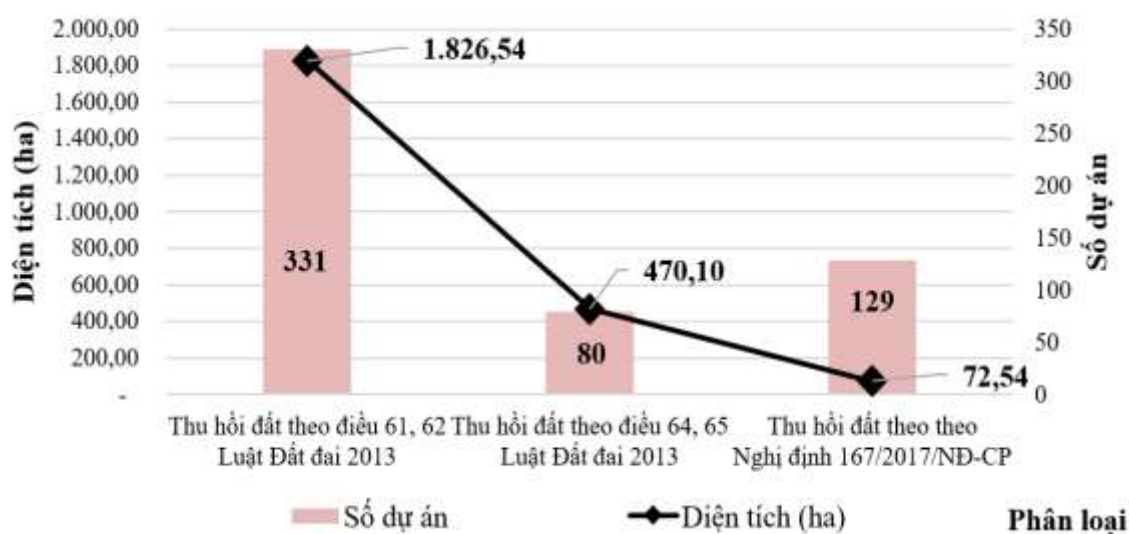
b. Tại thành phố Hồ Chí Minh

Giai đoạn 2014-2023, công tác BT-HT-TĐC và PTQĐ tại TP.HCM được

thực hiện bởi sự phối hợp của nhiều đơn vị: Trung tâm PTQĐ, Phòng BT-HT-TĐC, Phòng Quản lý đất (thuộc Sở TN&MT); Ban Chỉ đạo BT-HT-TĐC, Quỹ phát triển đất (UBND TP.HCM), Trung tâm Quản lý nhà (Sở Xây dựng) và Ban Bồi thường GPMB cấp huyện; trong đó, đơn vị chịu trách nhiệm chính là Trung tâm PTQĐ và Quỹ phát triển đất.

➤ *Thực trạng phát triển quỹ đất*

Về tạo lập quỹ đất, giai đoạn 2014-2020, TP.HCM đã thu hồi 275 dự án (1.700 ha) theo Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013; 80 khu đất (470,1 ha) theo Điều 64, 65; 5 khu đất vi phạm (61.018 m²) và 124 khu đất (66,44 ha) theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP (UBND TP.HCM, 2021b). Năm 2021, quy mô thu hồi giảm mạnh, chỉ tiếp nhận 5 khu đất (3,49 ha). Đến 2022, thu hồi 4 khu đất (16.423 m²) và xử lý 25 khu đất (12,41 ha) hết hạn hợp đồng thuê. Sang 2023, thu hồi 10 khu đất (96 ha) và tiếp nhận 12 khu đất (13 ha) tại nhiều quận, huyện và TP. Thủ Đức; đồng thời, triển khai cơ chế thu hồi quỹ đất hình thành từ hạ tầng giao thông (Điều 62 Luật Đất đai 2013) để tái đầu tư, cơ bản hoàn thành (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2023).



Hình 2.5. Thực trạng thu hồi đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (2014-2023)

Nguồn: UBND TP.HCM (2021b); Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2021c; 2022; 2023)

Hình 2.5 cho thấy TP.HCM là địa phương có quy mô THĐ lớn trên cả nước. Tuy TP.HCM đã có Quy chế tạo quỹ đất và Quy chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, nhưng công tác này vẫn gặp hạn chế do khung pháp luật thiếu đồng bộ và cơ chế khai thác quỹ đất sau khi được tạo lập chưa rõ ràng; đặc biệt, chưa có quy định cụ thể về việc lập Phương án bồi thường, di dời đối với các hộ dân đang sinh sống trên khu đất đã có Quyết định THĐ (UBND TP.HCM, 2021b; Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c; 2022; 2023).

Liên quan đến BT-HT-TĐC, TP.HCM đã ban hành nhiều chính sách quan trọng (như: Quyết định 23/2015/QĐ-UBND, 28/2018/QĐ-UBND, 07/2020/QĐ-UBND, 10/2021/QĐ-UBND) nhằm đẩy nhanh tiến độ GPMB (UBND TP.HCM, 2021b). Năm 2021, triển khai 291 dự án có BT-HT-TĐC, Hội đồng Thẩm định giá đất thông qua 79 dự án và giải quyết 22 hồ sơ nghĩa vụ tài chính (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c). Năm 2022, ban hành quyết định 05/2022/QĐ-UBND về quy chế phối hợp BT-HT-TĐC; đã phê duyệt 85 quyết định về BT-HT-TĐC (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2022). Đến 2023, thẩm định 66 hồ sơ giá bồi thường, thông qua 55 hồ sơ; ban hành cơ chế hệ số hỗ trợ chuyển đổi nghề (K'); tổ chức Hội nghị tổng kết công tác BT-HT-TĐC giai đoạn 2018-2023; tổ công tác đã theo dõi 153 dự án với tổng vốn bồi thường 26.012 tỷ đồng và giải ngân 13.466 tỷ đồng (51,77%); ban hành 57 quyết định điều chỉnh tiến độ dự án, giải quyết 344 hồ sơ vướng mắc BT-HT-TĐC, tham gia thẩm định 249 hồ sơ đầu tư công (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2023).

Về khai thác quỹ đất, giai đoạn 2014-2020, TP.HCM ban hành 750 quyết định giao/cho thuê đất (2.800 ha), chủ yếu phục vụ hạ tầng và phúc lợi xã hội; từ 2016-2020, tổ chức 432 phiên đấu giá (43,48 ha), thu 7.763 tỷ đồng (UBND TP.HCM, 2021b). Năm 2021, bàn giao 10 khu đất (0,55 ha) (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c). Năm 2022, ban hành 07 quyết định giao đất/ cho thuê đất (17,83 ha) (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2022). Năm 2023, tham mưu cơ chế cho phép tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền hàng năm nhưng vẫn có quyền thế chấp, chuyển nhượng, cho thuê quyền thuê đất; triển khai thủ tục giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất sắp xếp lại trong hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) theo Nghị quyết 98/2023/QH15 (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2023). Tuy nhiên, tình trạng thủ tục pháp lý phức tạp, nhiều dự án chậm triển khai hoặc bỏ cọc sau đấu giá vẫn diễn ra, gây lãng phí và mất ổn định thị trường. Năm 2023, TP.HCM đã xã hội hóa nguồn vốn đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); triển khai 153 dự án (tổng đầu tư 466.074 tỷ đồng); trong đó 23 dự án đã hoàn thành (tổng đầu tư 71.127 tỷ đồng), 130 dự án đang thực hiện (tổng đầu tư 394.947 tỷ đồng). TP.HCM đã kêu gọi tổng mức đầu tư 844.858 tỷ đồng đối với 238 dự án phục vụ phát triển KT-XH, CSHT và PTĐT (Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM, 2023).

Về quản lý quỹ đất, năm 2022, trung tâm PTQĐ TP.HCM đã chấm dứt Hợp đồng khai thác ngắn hạn và tiếp nhận lại mặt bằng 08 khu đất (1,32 ha). Hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc khai thác ngắn hạn quỹ đất sạch, do vậy các đơn vị

còn lúng túng trong việc triển khai thực hiện đối với các địa chỉ nhà, đất mà Trung tâm PTQĐ được giao quản lý (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2022).

Như vậy, giai đoạn 2014-2023, TP.HCM đã thu hồi hơn 2.200 ha đất từ nhiều nguồn, triển khai gần 300 dự án BT-HT-TĐC với giá trị giải ngân gần 40 nghìn tỷ đồng, tổ chức hàng trăm phiên đấu giá QSDĐ (thu ngân sách trên 60.000 tỷ đồng). Các kết quả này khẳng định vai trò then chốt của quỹ đất trong phát triển hạ tầng và tạo nguồn lực tài chính cho ngân sách thành phố. Tuy nhiên, còn tồn tại một số hạn chế như: cơ chế định giá chưa sát thị trường, tình trạng khiếu kiện trong BT-HT-TĐC, dự án chậm triển khai sau khi giao đất, và hiện tượng bỏ cọc trong đấu giá. Do đó, TP.HCM cần hoàn thiện khung pháp lý đất đai theo hướng đồng bộ và minh bạch; đồng thời, tăng cường giám sát SDĐ sau khi giao đất/ cho thuê đất, gắn với ứng dụng công nghệ số để đảm bảo hiệu quả và bền vững (UBND TP.HCM, 2021b; Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c; 2022; 2023).

➤ *Cơ cấu tổ chức và chức năng của Trung tâm Phát triển quỹ đất TP.HCM*

Năm 2003, Trung tâm PTQĐ trực thuộc Sở TN&MT TP.HCM được hình thành trên cơ sở đổi tên của Trung tâm Thu hồi và Khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư; hoạt động theo quy chế, mục tiêu, nhiệm vụ mới nhằm đáp ứng quy định của Luật Đất đai 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP và Thông tư liên bộ số 38/2004/TTLT-BTNMT-BNV. Cụ thể, Trung tâm PTQĐ TP.HCM được giao tổ chức thực hiện BT-HT-TĐC đối với các trường hợp Nhà nước THĐ sau khi có QH, KHSĐĐ; quản lý quỹ đất thuộc khu vực đô thị, khu vực đã có quy hoạch PTĐT và THĐ nhưng chưa giao, chưa cho thuê (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2012). Sau thời gian dài, TP.HCM vẫn chỉ dừng ở thành lập Trung tâm PTQĐ TP.HCM trực thuộc Sở TN&MT, sau sáp nhập thuộc UBND TP.HCM.

Về cơ cấu tổ chức, Trung tâm PTQĐ TP.HCM có 01 Giám đốc, 02 Phó giám đốc, 05 đơn vị trực thuộc. Về chức năng hoạt động, Trung tâm thực hiện đầy đủ các chức năng của Tổ chức PTQĐ theo Luật Đất đai (Trung tâm Phát triển quỹ đất TP.HCM, 2025). Năm 2023, Trung tâm PTQĐ được giao thêm nhiệm vụ “Nghiên cứu lấy định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch PTĐT theo mô hình thí điểm (TOD) tại Nghị quyết số 98/2023/QH15” (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2023).

Giai đoạn 2014-2023, Trung tâm PTQĐ đã tổ chức đấu giá 17 khu đất với 14,78 ha, thu 4.116,948 tỷ đồng; năm 2021, đấu giá 4 lô đất tại Thủ Thiêm thu 37.346 tỷ đồng, cao gấp 7 lần giá khởi điểm. Đồng thời, tham mưu rà soát quỹ đất

được giao quản lý, xây dựng kế hoạch đấu giá công khai, minh bạch; năm 2023 đã tham mưu đấu giá 3.790 căn hộ và nhiều lô đất tại Thủ Thiêm (UBND TP.HCM, 2021b; Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c; 2022; 2023).

**Bảng 2.6. Kết quả quản lý quỹ đất của Trung tâm phát triển quỹ đất
Thành phố Hồ Chí Minh**

STT	Trạng thái khu đất	THĐ và xử lý đấu giá		THĐ các khu thuộc đối tượng sắp xếp theo NĐ 167/2017/NĐ-CP	
		Số lượng (khu đất)	Diện tích (ha)	Số lượng (khu đất)	Diện tích (ha)
1	Đã chuyển giao	23	53,4563	18	5,7129
2	Đã thu hồi đang quản lý	40	354,2605	85	52,3494
3	Đang xử lý thu hồi	21	65,4065	21	8,3799
TỔNG CỘNG		80	470,1149	124	66,4422

Nguồn: UBND TP.HCM (2021b); Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2021c; 2022; 2023)

Nhìn chung, Trung tâm PTQĐ TP.HCM đã cơ bản phát huy tốt chức năng, nhiệm vụ được giao, góp phần cho công tác QLĐĐ trên địa bàn có hiệu quả, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, vẫn gặp nhiều khó khăn trong ứng vốn, cấp vốn từ ngân sách nhà nước.

➤ *Hiện trạng cơ cấu tổ chức và chức năng Quỹ phát triển đất TP.HCM*

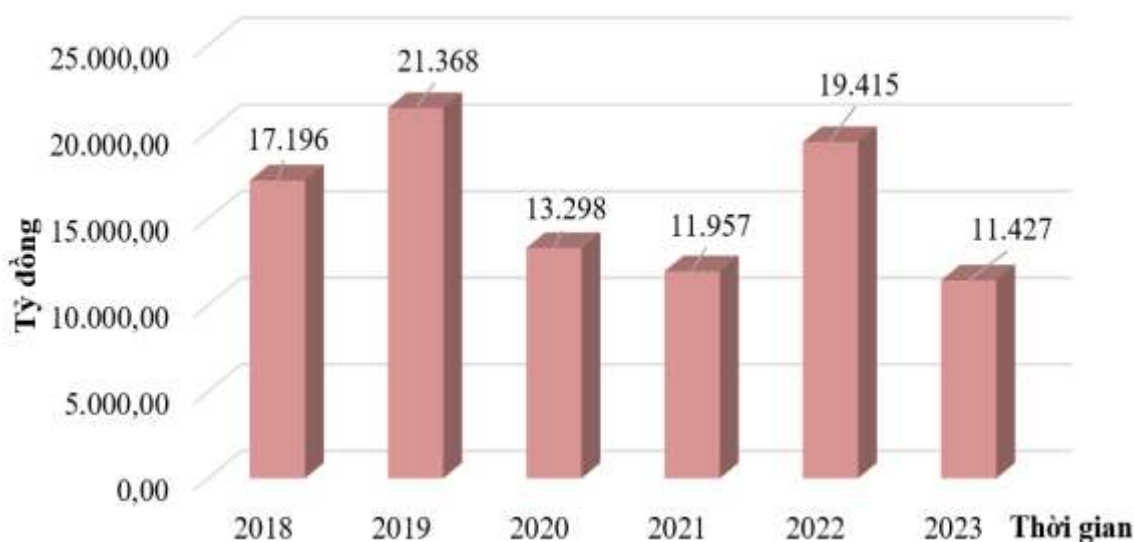
Theo UBND TP.HCM (2021b), Quỹ phát triển đất thành lập năm 2013 và chính thức hoạt động vào 2015. Quỹ đã thực hiện các chức năng cơ bản theo Luật đất đai 2013, 2024 (Quốc hội, 2013b; 2024a) và đạt nhiều kết quả như: Hỗ trợ kịp thời nguồn vốn khi ngân sách chưa bố trí đủ vốn để chi trả bồi thường, GPMB, giúp hạn chế khiếu nại, khiếu kiện; Ứng vốn tạo quỹ đất và đầu tư, PTQĐ để đấu giá đã đóng góp đáng kể vào việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Quỹ, tăng thu ngân sách nhà nước, thu hút đầu tư, góp phần phát triển KT-XH. Tuy nhiên, các bất cập trong cơ chế tài chính khiến cách hiểu và thực hiện không thống nhất, gây nhiều khó khăn cho hoạt động của Quỹ. Quỹ hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn nguồn vốn và thu hồi đầy đủ, đúng hạn các khoản vốn đã ứng. Song, trên thực tế, thủ tục hoàn trả vốn cho Quỹ còn nhiều bất cập, làm hạn chế hiệu quả trong việc xoay vòng vốn của Quỹ cũng như tăng thu ngân sách.

Về ứng vốn cho PTQĐ, giai đoạn 2014-2023, Quỹ đã thẩm định 28 dự án, giải ngân 09 dự án bồi thường, GPMB với 285 tỷ đồng và 01 dự án mua quỹ nhà

TĐC với 1.256 tỷ đồng; đồng thời triển khai 12 đề án, 02 chương trình hành động giai đoạn 2020-2025 để huy động nguồn lực phát triển hạ tầng, KT-XH và kết nối vùng gắn với bố trí, cơ cấu lại sản xuất và phân bố dân cư (UBND TP.HCM, 2021b; Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2021c; 2022; 2023).

➤ *Thực trạng tài chính đất đai*

Tổng nguồn thu từ đất năm 2023 đạt 11.427 tỷ đồng, chiếm 2,25% tổng thu ngân sách (Cục Thống kê TP.HCM, 2022; 2025). Giai đoạn 2018-2023, nguồn thu từ đất biến động mạnh thay vì duy trì xu hướng tăng ổn định (Hình 2.6). Sau khi đạt mức cao nhất 21.368 tỷ đồng vào 2019, nguồn thu giảm xuống 13.298 tỷ đồng năm 2020 và tiếp tục giảm còn 11.957 tỷ đồng năm 2021. Đến 2022, nguồn thu phục hồi lên 19.415 tỷ đồng (tăng 7.458 tỷ đồng so với năm 2021), trước khi giảm trở lại còn 11.427 tỷ đồng vào 2023. Điều đó cho thấy đất đai là nguồn lực tài chính quan trọng cho ngân sách, song tính ổn định chưa cao và phụ thuộc lớn vào chu kỳ thị trường BĐS và chính sách đất đai từng thời kỳ. Nguồn thu này chủ yếu dựa vào tiền SDD và tiền thuê đất; trong đó, nguồn thu từ tiền SDD là nguồn chỉ thu được một lần đầu khi giao đất và sẽ giảm dần trong quá trình phát triển của thành phố (UBND TP.HCM, 2021b).



Hình 2.6. Nguồn thu từ đất vào ngân sách Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn: Cục Thống kê TP.HCM (2022, 2025)

Giai đoạn 2014-2023, công tác PTQĐ tại TP.HCM đạt nhiều kết quả, góp phần phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị và tăng thu ngân sách. Trung tâm PTQĐ và Quỹ phát triển đất từng bước phát huy vai trò trong tạo lập, khai thác, quản lý

quỹ đất. Tuy nhiên, vẫn còn hạn chế về định giá đất, thủ tục pháp lý, hoàn trả vốn, chậm triển khai dự án và bỏ cọc sau đấu giá; do đó cần có giải pháp nâng cao hiệu quả, tính bền vững của công tác PTQĐ.

2.2.3. Một số công trình liên quan đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

2.2.3.1. Một số công trình nghiên cứu trên thế giới

a. Công trình về đô thị hóa và phát triển đô thị

Chính sách đất đai và quy hoạch không gian có vai trò rất quan trọng trong bảo đảm nguồn lực tài chính và nâng cao hiệu quả đầu tư hạ tầng đô thị. Peterson (2009) chỉ ra rằng khi nguồn vốn đầu tư hạ tầng và chỉnh trang đô thị hạn chế, việc chủ động khai thác giá trị gia tăng từ đất là giải pháp quan trọng nhằm tạo nguồn lực tài chính cho PTĐT. Tương tự, nghiên cứu của Tominaga (2011) cho thấy hiệu quả đầu tư hạ tầng vào đô thị phụ thuộc vào chính sách đất đai, gắn với giá đất, điều kiện tự nhiên, môi trường, phát triển hạ tầng và khả năng thu hút đầu tư.

Các nghiên cứu về chuyển đổi và mở rộng SĐĐ đô thị cho thấy ĐTH chịu tác động đồng thời của quản lý nhà nước, gia tăng dân số và các hệ quả môi trường. Wei (1993) đã chỉ ra những hạn chế trong quản lý SĐĐ đô thị và đề xuất giải pháp điều chỉnh như tăng quỹ đất đô thị, tổ chức lại cơ cấu SĐĐ thông qua giá thuê đất, tuân thủ pháp luật đất đai và tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước. Trong khi nghiên cứu của Li & cs., (2022) cho thấy gia tăng dân số là động lực chính thúc đẩy mở rộng đô thị, hình thành các hạt nhân đô thị ngoại vi, kéo theo sự thay đổi mạnh mẽ cơ cấu đất đai đô thị. Ở góc độ môi trường, Alharthi & El-Damaty (2022) đã cảnh báo nguy cơ suy giảm hệ sinh thái do mở rộng đô thị tại TP.Taif và nhấn mạnh sự cần thiết phải kiểm soát mở rộng đô thị nhằm hướng tới PTĐT bền vững.

Trong bối cảnh BĐKH, nhiều nghiên cứu về ngập lụt đô thị đã nhấn mạnh vai trò của quản lý tổng hợp hệ thống thoát nước mưa gắn với quy hoạch đô thị. Price & Vojinovic (2008) nhấn mạnh giảm thiểu ngập lụt đô thị cần quản lý tích hợp chu trình nước mưa, kết hợp giải pháp cấu trúc và phi cấu trúc, đồng thời bảo đảm sự tham gia của các bên liên quan. Trên cơ sở tổng hợp 78 nghiên cứu trong giai đoạn 1990-2018, Teshome (2020) đã hệ thống hóa các khái niệm về ngập lụt đô thị, phân tích các chiến lược quản lý rủi ro và đề xuất các định hướng nghiên cứu nhằm nâng cao hiệu quả quản lý thoát nước mưa và ngập lụt đô thị trong tương lai. Về vai trò của trung tâm của đô thị trong thích ứng với BĐKH, Egerer & cs., (2021) cho rằng các biến đổi đô thị về sinh thái, công nghệ và xã hội có thể trở thành cơ hội để nâng cao năng lực thích ứng, phát triển của thành phố và cộng

đồng trong bối cảnh BĐKH. Tương tự, Lobo và cs., (2023) nhấn mạnh rằng việc ứng phó hiệu quả với BĐKH đòi hỏi phải đặt thích ứng đô thị ở vị trí then chốt, thông qua việc tích hợp khoa học đô thị với nghiên cứu thích ứng khí hậu đô thị.

b. Công trình về phát triển quỹ đất

Về vai trò của QHSDĐ đô thị và sự điều tiết của Nhà nước trong PTQĐ, Haar & Wolf (1989) cho rằng những sai lầm trong xây dựng quy hoạch có thể gây ra hậu quả nghiêm trọng; vì vậy, quy hoạch đô thị cần bảo đảm khoa học, tầm nhìn dài hạn, sự tham gia xã hội, gắn đa dạng hóa PTQĐ với điều chỉnh cơ chế kiểm soát SĐĐ, hệ thống thông tin đất đai và tài chính BĐS. Ở góc độ lý thuyết, Masahisa (1991) nhấn mạnh yêu cầu minh bạch hóa thị trường đất đai thông qua hệ thống thông tin đất đai hiện đại, quản lý chặt chẽ đăng ký, định giá và tạo lập quỹ đất; đồng thời tăng cường dịch vụ tài chính và phối hợp Nhà nước với các tổ chức để phát triển bền vững thị trường BĐS.

Các nghiên cứu về quỹ đất ở châu Âu và một số quốc gia cho thấy sự khác biệt đáng kể về mục tiêu, mô hình, tổ chức quản lý và cơ chế tài chính. Milićević (2014) cho rằng quỹ đất hiện hữu tại các nước châu Âu khác nhau ở nhiều yếu tố, bao gồm mục tiêu cần đạt, mô hình, tổ chức quản lý và tài chính. Gučević & cs., (2016) khẳng định quỹ đất là một ví dụ về thông lệ quốc tế tốt mà các quốc gia nên tuân thủ và điều chỉnh theo cách phản ánh di sản quốc gia và hoàn cảnh hiện tại. Ở góc độ vận hành quỹ đất, First London (2021) cho rằng tạo quỹ đất có thể thực hiện qua ba bước: xác định cấu trúc quỹ và công cụ tài chính, nhận diện cơ hội hợp tác đầu tư, tìm hiểu cơ hội đầu tư và khả năng tiếp cận thị trường.

Khi phân tích các điều kiện thể chế và các quy hoạch có ảnh hưởng đến việc hình thành, tập trung, điều chỉnh quỹ đất, Nakajima (2015) đã phân tích điều kiện, rào cản, lý do, phương thức thúc đẩy tập trung đất nông nghiệp ở Nhật Bản; đề xuất một số chính sách, trong đó nhấn mạnh vai trò của ngân hàng đất nông nghiệp. Šoškić & cs. (2022) lại cho rằng bản chất của các mô hình điều chỉnh đất đai tại Serbia và Đông Nam Âu được quyết định chủ yếu bởi sự tồn tại và tính phù hợp của quy hoạch PTĐT, cùng với cơ chế phân bổ lợi ích từ giá trị tăng thêm của đất.

Trong bối cảnh ĐTH nhanh, Zhou & cs., (2017) phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển và tái phát triển đất đai tại TP.Hải Khẩu để xác định bốn yếu tố chính: thửa đất, vị trí, khu dân cư và chính trị; với chính trị là quan trọng nhất.

Dưới góc độ quản lý SĐĐ trong điều kiện ĐTH nhanh, Hidayat & Kajita (2019) phân tích quá trình chuyển đổi đất đai từ nông thôn sang đô thị, ranh giới tăng trưởng, nâng cấp đô thị và xây dựng trái phép tại Kabul; đề xuất biện pháp SĐĐ hướng tới PTĐT bền vững, có liên quan đến tạo lập và quản lý quỹ đất.

Dưới góc nhìn thể chế và cộng đồng, McFarlane & Diffley (2021) cho rằng quỹ đất Scotland hỗ trợ cộng đồng tăng khả năng chống chịu và phát triển bền vững thông qua sở hữu, QLDD và công trình; đồng thời mở rộng cơ hội cải tạo đất đai và công trình tại địa phương.

Trong bối cảnh BĐKH, PTQĐ cần được tiếp cận theo hướng lựa chọn, tạo lập, phân bổ và khai thác quỹ đất phù hợp với rủi ro khí hậu, đặc biệt tại các khu vực ĐTH nhanh, có nguy cơ ngập lụt hoặc biến động mạnh về SDD. Mitchell & cs. (2015) cho rằng PTĐT thích ứng với khí hậu cần lồng ghép quy hoạch, kiểm soát SDD và quản lý rủi ro khí hậu trong quá trình phân bổ nguồn lực đất đai. Stańczuk-Gałowicz & cs. (2018) nhấn mạnh việc kết hợp quản lý nước với đồn điền đổi thửa là một công cụ tổ chức lại không gian SDD nhằm thích ứng với BĐKH. Ở khía cạnh tài chính đất đai phục vụ PTQĐ thích ứng với BĐKH, Dunning & Lord (2020) cho rằng cơ chế điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất có thể bổ sung nguồn lực cho các đô thị đầu tư hạ tầng và ứng phó với rủi ro khí hậu.

c. Công trình về xây dựng mô hình 3D trực quan hóa và mô tả diễn biến ngập lụt

Nhiều nghiên cứu tập trung ứng dụng GIS kết hợp mô hình 2D và 3D nhằm trực quan hóa diễn biến ngập lụt theo không gian và thời gian, giúp dự báo, quản lý rủi ro và ra quyết định khẩn cấp. Dempsey & cs., (2003) đã xây dựng bản đồ ngập lụt 2D, 3D theo thời gian dọc sông Tar trong trận bão Floyd năm 1999, dựa trên DEM, dữ liệu thủy văn, mưa và khảo sát thực địa, qua đó trực quan hóa diễn biến ngập và hỗ trợ phân tích, dự báo, giảm thiểu thiệt hại. Azad Hossain & cs., (2012) đã kết hợp mô hình CCHE2D Flood với ArcScene để mô phỏng ngập lụt 3D tại New Orleans sau bão Katrina, trực quan hóa quá trình ngập trong môi trường đô thị thực tế, qua đó hỗ trợ nhận diện rủi ro và quản lý thiên tai.

Theo hướng tập trung xây dựng mô hình ngập lụt 3D nhằm đánh giá mức độ rủi ro và hỗ trợ lập kế hoạch ứng phó, cảnh báo sớm, Sufiyan & Zakariya (2018) ứng dụng GIS-RS mô phỏng lũ 3D tại lưu vực sông Terengganu, qua đó phân vùng nguy cơ, hỗ trợ nhà quản lý trong lập kế hoạch cảnh báo sớm và giảm thiểu thiệt hại. Nasrin & cs., (2018) đã xây dựng mô hình ngập lụt 3D theo thời gian thực tại lưu vực Ary Creek (Australia), chứng minh hiệu quả của trực quan hóa 3D trong hỗ trợ ra quyết định, lập kế hoạch phòng ngừa và giảm nhẹ tác động của lũ lụt.

Nhấn mạnh vai trò của mô phỏng ngập lụt 3D trong quy hoạch đô thị, Naima & cs. (2019) đã phát triển quy trình đánh giá rủi ro ngập lụt cho TP. Mohammedia (Morocco); sử dụng ArcScene xây dựng mô hình hạ tầng và trực quan hóa dạng 3D; hỗ trợ quan sát, dự báo ngập lụt và cung cấp cơ sở khoa học quy hoạch và PTĐT.

2.2.3.2. Một số công trình nghiên cứu tại Việt Nam

a. Công trình về đô thị hóa và phát triển đô thị

Về phân tích thực trạng quản lý và SDD đô thị trong bối cảnh ĐTH nhanh, Trần Thị Thu Lương (2008) chỉ ra những thách thức trong quản lý và SDD đô thị tại TP.HCM; xác định các nhóm nguyên nhân dẫn đến các hạn chế trong thực tiễn quản lý. Ở phạm vi rộng hơn, Phạm Sĩ Liêm (2010) cho rằng quá trình PTQĐ đô thị ở Việt Nam gắn với quá trình ĐTH, làm mở rộng nhanh đất đô thị, chuyển dịch khỏi nông thôn và hình thành đặc trưng SDD phục vụ kinh tế PNN. Ở cấp độ khu đô thị cụ thể, Phó Quốc Bình & cs., (2016) đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng và khai thác đất tại khu đô thị Nam Cần Thơ, cho thấy hiệu quả trong khai thác quỹ đất ở do Nhà nước quản lý và sử dụng hợp lý các trục hạ tầng giao thông chính.

Ở góc độ thể chế, chính sách và quản lý vĩ mô, Châu Hoàng Thân (2012) đã phân tích những bất cập trong hệ thống văn bản pháp luật hiện hành, chỉ ra sự thiếu thống nhất trong phân loại đô thị và đề xuất các giải pháp hoàn thiện khung pháp lý. Nguyễn Đình Bồng (2021) cũng chỉ ra ba nghịch lý trong PTĐT ở Việt Nam: ĐTH đi trước công nghiệp hóa, hạ tầng kỹ thuật chậm phát triển và xu hướng lấn chiếm đất vành đai xanh, phản ánh các bất cập cấu trúc trong quản lý, định hướng PTĐT.

Khi phân tích các thách thức môi trường và BĐKH trong quá trình ĐTH, Phạm Thị Thu Hà (2015) cho thấy ĐTH đặt ra nhiều thách thức môi trường đối với các đô thị ven biển (như: bão, nước biển dâng, mưa lớn kéo dài...); ảnh hưởng đến KT-XH, dịch vụ và du lịch. Trần Nhật Nguyên & cs., (2020) lại nhận định PTĐT TP.HCM đang đối diện với nhiều thách thức đa chiều do tác động kết hợp của ĐTH và BĐKH.

Trong các hệ lụy môi trường, ngập lụt đô thị được nhiều nghiên cứu nhấn mạnh như một vấn đề nổi cộm. Hoàng Thị Tố Nữ & cs., (2020) cho rằng ĐTH nhanh kéo theo nhiều áp lực về CSHT, trong đó ngập lụt là vấn đề nghiêm trọng tại TP.HCM. Nguyễn Hồng Tiến (2022) cũng khẳng định ngập lụt đô thị ngày càng trầm trọng do tác động tổng hợp của tự nhiên, khí tượng thủy văn, hệ thống tiêu thoát nước, quy hoạch, PTĐT, năng lực quản lý và ý thức cộng đồng; đặc biệt là BĐKH.

Ở cấp độ chính sách và định hướng phát triển, Chính phủ (2021) xác định yêu cầu chủ động ứng phó với BĐKH trong PTĐT, sử dụng hợp lý đất đai cho cải tạo, nâng cấp đô thị và hoàn thiện pháp luật, quy hoạch, quản lý đầu tư PTĐT. Huỳnh Thị Huyền Trân & cs., (2022) lại chỉ ra nhiều khó khăn, bất cập trong PTĐT công nghiệp tại Châu Thành (tỉnh Hậu Giang cũ), gồm hạn chế pháp lý, nhu cầu lớn về quỹ đất, vốn đầu tư, kết nối hạ tầng kỹ thuật, thu hút lao động và dân cư.

b. Công trình liên quan đến phát triển quỹ đất

Khi phân tích hiện trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến tạo quỹ đất, Nguyễn Văn Quân (2019) và Hồ Thị Lam Trà (2017) đã xác định yếu tố tác động và khả năng tạo quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH, từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện. Theo hướng định lượng, Nguyễn Thị Hương (2018) xác định các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến tạo quỹ đất tại TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, gồm: tài chính, chính sách pháp luật, KT-XH, điều kiện tự nhiên và CSHT, quy hoạch. Trên cơ sở phân tích nhân tố khám phá EFA, Hoàng Phương Anh (2023) đã khái quát các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ tỉnh Cao Bằng thành 4 nhóm: Nhà nước, nhà đầu tư, người dân có đất bị thu hồi và điều kiện tự nhiên - CSHT.

Ở quy mô đô thị, Trần Trọng Phương & cs., (2018) và Trần Văn Khải (2021) chỉ ra các yếu tố tác động đến PTQĐ xây dựng CSHT và PTĐT tại TP. Pleiku; phản ánh đặc thù về tự nhiên, KT-XH và văn hóa đô thị khu vực Tây Nguyên.

Một số công trình tiếp cận tạo quỹ đất từ góc độ cơ chế, chính sách và chủ thể SDD. Nguyễn Hữu Ngữ & cs., (2020) xác định bốn nhóm yếu tố ảnh hưởng đến tạo quỹ đất tại TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, gồm: chính sách, giá đất bồi thường và nguồn vốn, đặc điểm thửa đất và NSDD. Tương tự, Bùi Hữu Cường & Võ Quang Minh (2021) nhấn mạnh vai trò của chính sách, KT-XH và tự nhiên - môi trường trong quản lý, khai thác quỹ đất công tại quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Ở góc độ quản lý nhà nước, một số nghiên cứu tập trung vào định hướng và công cụ tạo quỹ đất theo quy hoạch. UBND TP.HCM (2021c) nhấn mạnh cần nâng cao hiệu quả tạo quỹ đất thông qua THĐ, giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch và đấu giá QSDĐ. Trong khi Đỗ Thị Lan Anh & cs., (2022) cho rằng chính sách, tài chính và QHSDĐ là các yếu tố then chốt ảnh hưởng đến tạo quỹ đất ở cấp huyện.

Liên quan đến cơ sở định hướng PTQĐ trong bối cảnh BĐKH, Huang & Pathirana (2013) chỉ ra rằng ĐTH kết hợp với BĐKH có thể làm gia tăng rủi ro ngập tại Cần Thơ. Kết quả này gợi mở yêu cầu PTQĐ cần được xem xét gắn với điều kiện ngập lụt, quy hoạch thích ứng và phân bổ không gian phát triển phù hợp.

c. Công trình về xây dựng mô hình 3D trực quan hóa và mô tả diễn biến ngập lụt

Theo hướng ứng dụng 3D trong mô phỏng ngập lụt, một số nghiên cứu tập trung vào trực quan hóa không gian ngập nhằm hỗ trợ tiếp cận thông tin và phân tích rủi ro. Đỗ Thành Long & cs., (2016) đã xây dựng mô hình ngập lụt 3D trên nền WebGIS cho TP.HCM, cho phép hiển thị trực quan độ cao nước dâng, vị trí ngập và các vùng ảnh hưởng theo các kịch bản mực nước khác nhau. Mở rộng theo hướng tích hợp dữ liệu chi tiết và mô hình thủy lực, Ngô Anh Tú & cs., (2021) đã

ứng dụng UAV kết hợp mô hình HEC-RAS để mô phỏng 3D vùng ngập lụt tại xã An Hòa, huyện An Lão, tỉnh Bình Định trong trận lũ lớn tháng 12/2016, giúp phản ánh chi tiết diễn biến và phạm vi ngập lụt theo không gian.

2.2.3.3. Một số công trình nghiên cứu tại khu vực Bình Chánh

a. Công trình về đô thị hóa

Theo hướng tiếp cận liên vùng, một số nghiên cứu đã làm rõ vị thế của Bình Chánh trong cấu trúc PTĐT TP.HCM. Trần Hữu Phúc Tiến (2021) phân tích Bình Chánh như mô hình chuyển tiếp đặc thù, nhấn mạnh thế mạnh liên kết vùng trong PTĐT. Khương Văn Mười (2021) khẳng định Bình Chánh hội đủ các điều kiện để hình thành và PTĐT, đóng vai trò kết nối TP.HCM với Đồng bằng sông Cửu Long.

Dưới góc độ quy hoạch và tổ chức không gian, các nghiên cứu về Bình Chánh đã nhận diện những nguồn lực chính chi phối quá trình chuyển đổi nông thôn - đô thị. Phan Sỹ Châu (2021) nhấn mạnh 6 nhóm nguồn lực cần được cụ thể hóa trong quy hoạch xây dựng, gồm: dân số - lao động, quỹ đất, mặt nước - vùng đất thấp, quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch, chính sách, cơ chế đặc thù. Nguyễn Anh Tuấn & cs., (2021) bổ sung cách tiếp cận cảnh quan, hạ tầng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế để đề xuất ý tưởng “Chuỗi ngọc Bình Chánh”.

Một số nghiên cứu nhấn mạnh hạ tầng giao thông và kỹ thuật là động lực quan trọng của PTĐT. Lý Khánh Tâm Thảo & Nguyễn Thái Thành (2021) cho rằng ĐTH tại Bình Chánh còn dàn trải, mật độ thấp và chịu áp lực lớn từ gia tăng dân số, di cư. Võ Kim Cương (2021) xem phát triển hạ tầng đô thị là nhiệm vụ quản lý trọng yếu, đồng thời là điều kiện nền tảng thúc đẩy PTĐT.

Theo hướng bền vững, một số nghiên cứu đề xuất lồng ghép kinh tế tuần hoàn, nông nghiệp đô thị và nhà ở xã hội trong quá trình ĐTH đối với Bình Chánh. Nguyễn Hồng Quân & cs., (2021) kỳ vọng Bình Chánh phát triển thành đô thị hiện đại, bền vững, gắn với kinh tế tuần hoàn và xây dựng nông thôn mới kiểu mẫu. Trong bối cảnh đó, Thạch Phước Hùng & cs., (2021) nhấn mạnh mô hình kinh tế tuần hoàn, nông nghiệp đô thị gắn với nhà ở cho công nhân sau dịch Covid-19. Trần Quốc Ngọc & Ngô Lê Minh (2021) đề xuất giải pháp nhà ở cho người di cư vùng ven đô, trước áp lực gia tăng dân số và dòng di cư trong quá trình ĐTH.

Những công trình trên giúp bổ sung góc nhìn đa chiều về quá trình ĐTH của Bình Chánh; không chỉ làm rõ đặc trưng và xu hướng phát triển của địa phương mà còn gợi mở nhiều giải pháp thực tiễn, hỗ trợ hoạch định chính sách và quy hoạch đô thị phù hợp với điều kiện KT-XH và bối cảnh BĐKH. Đây chính là nền tảng quan trọng cho các nghiên cứu tiếp theo liên quan đến PTĐT tại Bình Chánh.

b. Công trình về phát triển quỹ đất

Nhiều nghiên cứu đã khẳng định Bình Chánh có tiềm năng lớn về PTQĐ nhờ vị trí chiến lược và quy mô đất đai lớn. Khương Văn Mười (2021) nhấn mạnh cần chủ động tạo quỹ đất thương mại, không gian kinh tế - văn hóa, công trình công cộng. Nguyễn Ngọc Hiếu (2021) xem quỹ đất Bình Chánh là “của để dành” cho PTĐT bền vững. Phan Sỹ Châu (2021) cho rằng DTTN lớn và chỉ số đất bình quân cao là lợi thế quan trọng cho PTĐT, KT-XH dài hạn.

Khi nghiên cứu PTQĐ gắn với định hướng quy hoạch và quản lý không gian bền vững, Nguyễn Anh Tuấn & cs., (2021) cho rằng PTQĐ Bình Chánh cần gắn với rà soát, điều chỉnh quy hoạch nông thôn và quản lý không gian bền vững; trọng tâm là khai thác quỹ đất theo hướng hành lang xanh của vùng TP.HCM.

Ở góc độ sử dụng quỹ đất cụ thể, khi tập trung vào khai thác các không gian đô thị chưa sử dụng nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, Trần Quốc Ngọc & Ngô Lê Minh (2021) khẳng định Bình Chánh có lợi thế khai thác quỹ đất trống và không gian đô thị chưa sử dụng để phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội cho người nhập cư, góp phần đảm bảo an sinh xã hội và sử dụng hiệu quả quỹ đất ven đô.

Các nghiên cứu trên khẳng định Bình Chánh có quỹ đất lớn, vị trí chiến lược và tiềm năng khai thác cao, tạo lợi thế cho PTĐT, hạ tầng và nhà ở. Đây chính là cơ sở khoa học và thực tiễn quan trọng để triển khai các nghiên cứu chuyên sâu hơn về công tác PTQĐ, nhất là PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh trong thời gian tới.

c. Công trình về biến đổi khí hậu, ngập lụt và điều kiện môi trường

Dưới góc độ BĐKH và môi trường đô thị, Nguyễn Duy Hưng & cs. (2021) cho rằng quy hoạch PTĐT Bình Chánh cần được xem xét theo hướng nâng cao khả năng thích ứng và phát triển bền vững. Nguyễn Thị Mai Lan & cs. (2021) cho thấy các giải pháp SUDS có khả năng giảm thời gian và tổng lượng ngập tại các khu vực đang ĐTH tại Bình Chánh. Truong & cs. (2022) xác định mức độ dễ bị tổn thương do BĐKH có sự phân hóa giữa các khu vực của Bình Chánh.

Ở khía cạnh xâm nhập mặn và SĐĐ, Tran Thi Thuy An & cs. (2025) chỉ ra ảnh hưởng của độ mặn đến năng suất, thiệt hại kinh tế và chi phí cải tạo đất tại Tân Nhựt, Bình Lợi; trong khi Phan Thi Ha & cs. (2026) phân tích biến động độ mặn giai đoạn 2007-2024 và mối quan hệ với các yếu tố khí hậu tại Bình Chánh.

Nhìn chung, các nghiên cứu đã làm rõ một số vấn đề về ngập lụt, tính dễ bị tổn thương và xâm nhập mặn, nhưng chủ yếu tiếp cận dưới góc độ môi trường, thủy văn và kỹ thuật; việc gắn các điều kiện này với quá trình tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất phục vụ ĐTH vẫn còn hạn chế.

2.2.3.4. Nhận xét chung

Tổng hợp các công trình nghiên cứu cho thấy, các vấn đề ĐTH, PTĐT và PTQĐ đã được tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau, nhưng phần lớn đều có cách tiếp cận theo hướng phân tích riêng lẻ từng khía cạnh của vấn đề. Các công trình nghiên cứu về PTQĐ tại Việt Nam từ năm 2010 đến nay chủ yếu tập trung đánh giá công tác PTQĐ và tạo quỹ đất sạch phục vụ phát triển KT-XH theo đặc trưng của từng địa phương. Nhiều phương pháp nghiên cứu định lượng và định tính được áp dụng, như phân tích SWOT, thang đo Likert, kiểm định Cronbach's alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA), T-test và ANOVA. Qua đó, xác định mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố (gồm: chính sách, pháp luật đất đai; tài chính và định giá đất; QHSDĐ; điều kiện tự nhiên; CSHT; điều kiện KT-XH và sự tham gia của cộng đồng), làm cơ sở đề xuất các nhóm giải pháp giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ tại địa bàn nghiên cứu. Đặc biệt, các nghiên cứu về BĐKH và ngập lụt đô thị chủ yếu dừng lại ở đánh giá hiện trạng, mô phỏng rủi ro hoặc đề xuất giải pháp về kỹ thuật và quy hoạch; trong khi việc gắn kết với công tác PTQĐ như một nội dung trung tâm trong quản lý và tổ chức không gian đô thị còn hạn chế.

Đối với các nghiên cứu ứng dụng GIS và mô hình không gian ba chiều (3D), dù đã chứng minh hiệu quả trong mô tả và trực quan hóa diễn biến ngập lụt, rủi ro thiên tai, song chủ yếu là cảnh báo, quản lý rủi ro hoặc hỗ trợ quy hoạch đô thị nói chung. Việc lồng ghép các kết quả phân tích không gian, mô hình ngập lụt và sụt lún vào định hướng PTQĐ trong bối cảnh BĐKH chưa được nghiên cứu một cách hệ thống.

Nhìn chung, tại Việt Nam, các nghiên cứu về PTQĐ chưa xem BĐKH, ngập lụt và sụt lún đất là các yếu tố nền tảng, xuyên suốt trong toàn bộ chu trình PTQĐ; đặc biệt đối với các khu vực ven đô, địa hình thấp và chịu tác động mạnh của ngập lụt như khu vực Bình Chánh, TP.HCM. Các nghiên cứu tại địa bàn này chủ yếu tiếp cận dưới góc độ quy hoạch - kiến trúc, chưa có công trình nào nghiên cứu toàn diện, gắn kết đánh giá điều kiện tự nhiên, rủi ro ngập lụt - sụt lún với công tác quy hoạch, quản lý và định hướng PTQĐ trong bối cảnh BĐKH. Do vậy, việc thực hiện đề tài “Nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh” là cần thiết và có ý nghĩa khoa học, thực tiễn cao.

2.3. ĐỊNH HƯỚNG NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

Kết quả nghiên cứu các công trình có liên quan cho thấy PTQĐ là hoạt động tạo lập, khai thác và quản lý nguồn lực đất đai nhằm thực hiện các mục tiêu phát triển của Nhà nước, giữ vai trò then chốt trong quá trình xây dựng, vận hành và

PTĐT, đặc biệt trong bối cảnh ĐTH nhanh. Để đạt hiệu quả và bền vững, PTQĐ cần tuân thủ các quy luật vận động của đất đai trong phát triển KT-XH và thích ứng với BĐKH. Trong bối cảnh đó, vai trò của PTQĐ được thể hiện rất rõ tại vùng ven các đô thị lớn như TP.HCM, nơi vừa chịu áp lực phát triển thực tiễn, vừa phải đảm nhận chức năng vùng ven trong điều kiện năng lực đầu tư công suy giảm và chịu tác động ngày càng tăng của ngập lụt, BĐKH và thời tiết cực đoan.

Bình Chánh là cửa ngõ phía Tây Nam TP.HCM, có tốc độ ĐTH nhanh. Giai đoạn 2020-2025, địa phương tập trung thúc đẩy phát triển và thay đổi diện mạo đô thị thông qua Kế hoạch chuyển huyện thành thành phố thuộc TP.HCM theo định hướng đô thị thông minh; sau sáp nhập, 7 xã thuộc khu vực này cũng đang được TP.HCM tiếp tục đầu tư phát triển theo định hướng trở thành các đô thị vệ tinh trong tương lai. Quá trình này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với công tác PTQĐ nhằm bảo đảm quỹ đất cho PTĐT, hạ tầng và dịch vụ xã hội. Tuy nhiên, Bình Chánh đồng thời chịu tác động mạnh của BĐKH (như: hạn khí tượng, mưa cực đoan, xâm nhập mặn và nguy cơ ngập lụt do nước biển dâng và triều cường), gây áp lực lớn đến việc điều chỉnh cơ cấu và chức năng SDD. Vì vậy, nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với khu vực này.

Trên cơ sở tham khảo kinh nghiệm PTQĐ của một số nước, tiếp thu những bài học thực tiễn về PTQĐ ở Việt Nam, xuất phát từ đặc điểm đặc thù của địa bàn nghiên cứu, đề tài xác định rõ đối tượng, nội dung phương pháp nghiên cứu của đề tài là:

Về nội dung: Trên cơ sở phân tích quá trình ĐTH, thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH và các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH, đề tài được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp giúp nâng cao hiệu quả công tác này tại khu vực Bình Chánh.

Đề tài “Nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh” được xây dựng theo quan điểm phát triển bền vững trên cơ sở xem xét mối quan hệ tác động đa chiều giữa PTQĐ với mục tiêu phát triển KT-XH; giữa tiềm năng đất đai với khả năng khai thác; giữa SDD đai với QLDD trong mối tương quan với các nguồn lực khác để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của một vùng lãnh thổ đang trong quá trình ĐTH mạnh và chịu nhiều tác động của BĐKH.

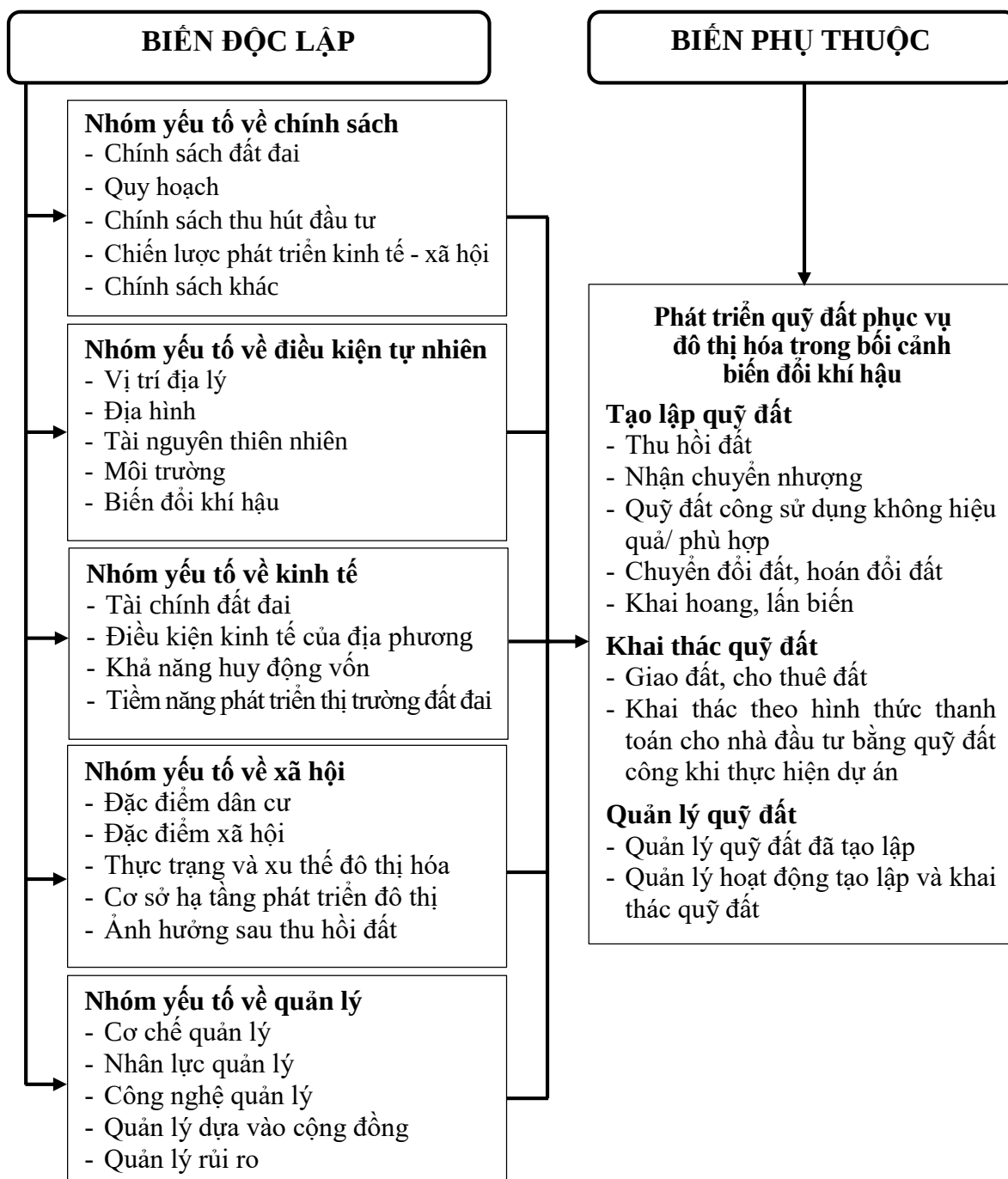
Giả thiết nghiên cứu là trong những năm qua sự thay đổi về chính sách đất đai, ĐTH đã ảnh hưởng đến PTQĐ của Bình Chánh. Sự thay đổi đó là rất cần thiết để thích ứng với xu hướng phát triển kinh tế trong bối cảnh mới và sự gia tăng của

các hiện tượng BĐKH. Đồng thời, sự thay đổi đó cũng là cần thiết trong bài toán phát triển bền vững nhằm giảm các tác động tiêu cực do ĐTH và BĐKH gây ra. Khi lý thuyết và thực tiễn đã khẳng định, việc nghiên cứu tác động cụ thể này có thể thực hiện bằng biện pháp thực nghiệm thông qua khảo sát nhận thức của cán bộ quản lý, của cộng đồng dân cư về mức độ tác động.

Biến độc lập trong nghiên cứu được lựa chọn là các yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp tới quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH. Qua kết quả nghiên cứu tổng quan, ý kiến chuyên gia, các bộ địa phương (ở các lĩnh vực quản lý về đất đai, đô thị, môi trường, BĐKH); các biến độc lập được đề tài lựa chọn gồm 24 yếu tố (thuộc 5 nhóm), đó là: chính sách, điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, quản lý. Các nhóm này phản ánh toàn diện bối cảnh thể chế, điều kiện tự nhiên, nguồn lực kinh tế, đặc điểm xã hội và năng lực quản lý có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả PTQĐ (các yếu tố thành phần của từng nhóm được liệt kê chi tiết tại Hình 2.7).

Biến phụ thuộc được xác định sao cho thể hiện đầy đủ các hoạt động cơ bản của quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH. Thứ nhất, có thể lựa chọn nhóm biến về kết quả tạo lập quỹ đất, gồm các hoạt động: Nhà nước THĐ theo QH, KHSDĐ đã được phê duyệt; Nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận QSDĐ trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SDD; Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; Chuyển đổi đất, hoán đổi đất; Khai hoang lấn biển; đây là nhóm biến mô tả trực tiếp khả năng hình thành quỹ đất phục vụ ĐTH. Thứ hai, có thể lựa chọn nhóm biến kết quả về khai thác quỹ đất, thể hiện qua các hoạt động: Giao đất và cho thuê đất (theo hai hình thức thông qua đấu giá QSDĐ và không thông qua đấu giá QSDĐ); Khai thác theo hình thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công khi thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; nhóm biến này phản ánh mức độ và hiệu quả sử dụng quỹ đất nhằm đáp ứng yêu cầu PTĐT và KT-XH. Thứ ba, có thể lựa chọn nhóm biến về kết quả quản lý quỹ đất, gồm các hoạt động: Quản lý quỹ đất được tạo lập nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá QSDĐ; và Quản lý các hoạt động tạo lập và khai thác quỹ đất. Đây là nhóm biến thể hiện vai trò điều tiết của Nhà nước nhằm bảo đảm SDD hiệu quả, bền vững và thích ứng với BĐKH.

Mối quan hệ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc được thể hiện cụ thể tại Hình 2.7.



Hình 2.7. Khung phân tích một số yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

PHẦN 3. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội liên quan đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại khu vực Bình Chánh

- Điều kiện tự nhiên, điều kiện KT-XH, thực trạng PTĐT và nông thôn, hiện trạng ngập lụt và các chương trình chống ngập lụt.
- Đánh giá chung.

3.1.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh

- Thực trạng ĐTH tại địa bàn nghiên cứu: tỷ lệ ĐTH, tốc độ ĐTH, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và biến động SDD giai đoạn 2014-2023.
- Thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2014-2023: Thực trạng tạo lập quỹ đất, khai thác quỹ đất và quản lý quỹ đất.
- Đánh giá thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa bàn nghiên cứu.

3.1.3. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh

- Xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.
- Xác định các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa bàn nghiên cứu.
- Kiểm định các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa bàn nghiên cứu.

3.1.4. Đề xuất định hướng và giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại khu vực Bình Chánh

- Quan điểm, mục tiêu.
- Phân tích SWOT về PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.
- Phân tích PSR trong PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.
- Định hướng PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.
- Đề xuất giải pháp PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa bàn nghiên cứu (về thể chế, chính sách; tài chính; quy hoạch; cơ chế và tổ chức thực hiện; tuyên truyền vận động; quản lý rủi ro theo vùng; ứng dụng công nghệ thông tin).

3.2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.2.1. Phương pháp tiếp cận

Phát triển quỹ đất phục vụ ĐTH nhằm điều chỉnh lại cơ cấu, chức năng SDD phù hợp với chủ trương của Nhà nước, hướng tới phát triển thích ứng và bền vững

gắn với một số tiêu chí phát triển đặc thù của Việt Nam. Như vậy, cần nghiên cứu thực trạng, đề xuất định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác này trên cơ sở tổng quan cơ sở lý luận và thực tiễn về PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc PTQĐ phục vụ ĐTH; với sự kết hợp hài hòa các phương pháp tiếp cận: tiếp cận tổng hợp và hệ thống; tiếp cận phát triển bền vững; tiếp cận liên ngành, đa ngành và tiếp cận đa chiều về chức năng của đất.

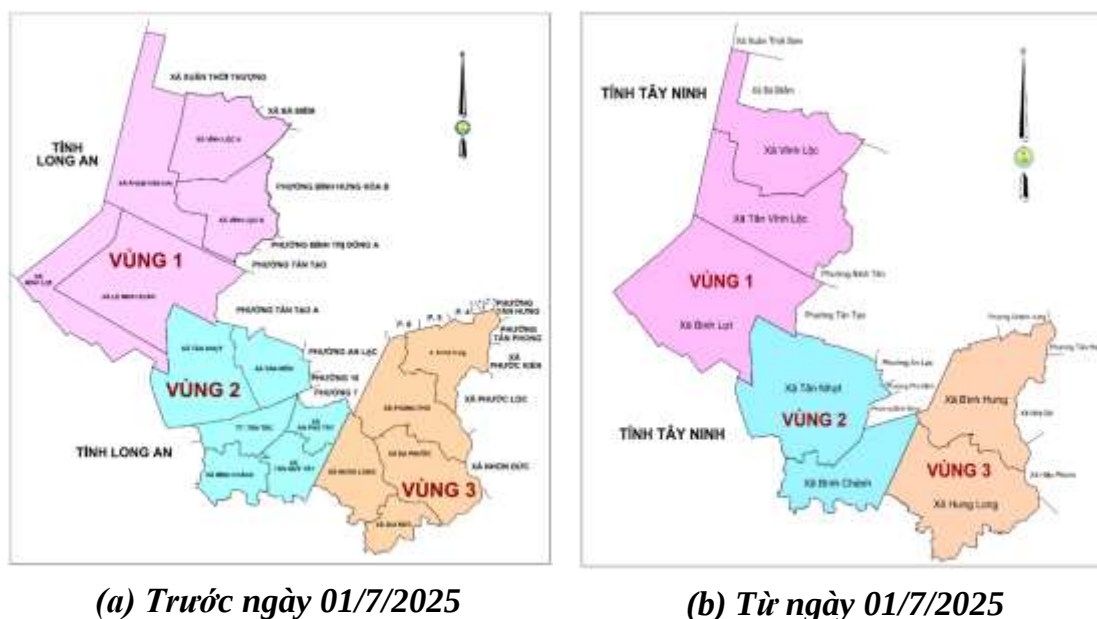
3.2.2. Phương pháp nghiên cứu và kỹ thuật sử dụng

3.2.2.1. Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Từ nội dung nghiên cứu, xác định nguồn tài liệu được thu thập là các tài liệu, số liệu, bản đồ, báo cáo,... liên quan đến công tác PTQĐ, bồi thường GPMB, PTĐT và BĐKH (ngập lụt...).... Tiến hành thu thập tại các cơ quan như: các Bộ, các Sở ban ngành của TP.HCM, Trung tâm PTQĐ TP.HCM, các phòng ban của huyện Bình Chánh (cũ) và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan và từ thư viện, các trung tâm nghiên cứu và trên mạng Internet...

3.2.2.2. Phương pháp phân vùng nghiên cứu

Căn cứ vào quá trình phát triển và đặc điểm điều kiện tự nhiên; tốc độ đô thị hóa và định hướng tổ chức không gian phát triển KT-XH và đô thị của Bình Chánh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Ban Quản lý dự án Quy hoạch TP.HCM, 2024), địa bàn nghiên cứu được phân thành 3 vùng (Hình 3.1).



Hình 3.1. Sơ đồ phân vùng điều tra

- Vùng 1 (vùng phía Bắc), có diện tích 11.870,36 ha, gồm các xã: Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Phạm Văn Hai, Lê Minh Xuân, Bình Lợi (sau sáp nhập thuộc các xã:

Vĩnh Lộc, Bình Lợi, một phần xã Tân Vĩnh Lộc). Đây là vùng có tốc độ ĐTH trung bình, giữ vai trò vùng đệm đô thị - sinh thái ở phía Bắc của địa bàn nghiên cứu. Vùng này định hướng phát triển khu công nghiệp xanh; khu nông nghiệp đô thị; khu trang trại kết hợp du lịch sinh thái; vành đai xanh, khu dự trữ; đồng thời cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu kết hợp phát triển khu dân cư mới.

- Vùng 2 (vùng Trung tâm), có diện tích 6.585,78 ha, gồm các xã Tân Kiên, Tân Nhựt, Bình Chánh, An Phú Tây, Tân Quý Tây, thị trấn Tân Túc (sau sáp nhập thuộc một phần các xã: Bình Chánh, Tân Nhựt). Đây là vùng có tốc độ ĐTH nhanh, hình thành và phát triển sớm, giữ vai trò là đầu tàu quan trọng nhất của Bình Chánh, đồng thời là đầu mối kết nối giao thông với các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long và là trung tâm CBD (trung tâm hành chính, thương mại, tài chính, văn phòng, văn hóa, giáo dục, y tế, hỗn hợp và trung tâm logistic, hậu cần và phân phối hàng hóa).

- Vùng 3: vùng phía Nam, có diện tích 6.799,84 ha; bao gồm: các xã Bình Hưng, Phong Phú, Hưng Long, Đa Phước và Qui Đức (sau sáp nhập thuộc các xã: Hưng Long và một phần xã Bình Hưng). Đây là khu vực có tốc độ ĐTH nhanh nhất và được định hướng PTĐT rất mạnh mẽ (gồm: Khu đô thị mới Nam Sài Gòn, Khu đô thị đại học và Khu đô thị cửa ngõ...), đóng vai trò là không gian mở rộng đô thị và cực tăng trưởng mới ở phía Nam của địa bàn nghiên cứu.

3.2.2.3. Phương pháp phân tích Delphi

Đây là một kỹ thuật tham vấn có cấu trúc, dựa trên tri thức tập thể của nhóm chuyên gia, thông qua nhiều vòng lấy ý kiến và phản hồi có kiểm soát, qua đó từng bước củng cố mức độ nhất trí đối với các nhận định liên quan đến những vấn đề phức tạp và hỗ trợ xây dựng giải pháp phù hợp (Landeta, 2006; Toumbourou, 2020). Nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí, Murry & Hammons (1995) đã đề xuất Delphi hiệu chỉnh, trong đó bảng hỏi có cấu trúc được sử dụng để định hướng chuyên gia tập trung vào nội dung cần đánh giá (Min, 2015). Trên thực tế, Delphi đã được áp dụng rộng rãi như một công cụ hỗ trợ dự báo và ra quyết định trong nhiều lĩnh vực, như phát triển bền vững (Escribano & cs., 2018), bảo vệ môi trường (Strand & cs., 2017), quản trị rừng và đất đai (Toumbourou, 2020).

Delphi đặc biệt hữu ích khi cần nhận diện các yếu tố ảnh hưởng và đánh giá mức độ tác động của chúng đối với vấn đề nghiên cứu. Cụ thể: Meijering & cs. (2018) khảo sát Delphi để xác định trọng số phản ánh mức độ phù hợp của 07 thành phần trong đo lường tính bền vững đô thị ở châu Âu; Abreu & Mesias (2020) áp dụng Delphi để xây dựng bộ tiêu chí đánh giá phát triển nông thôn; Musa & cs. (2019) sử dụng Delphi để xác định 37 chỉ số đánh giá phúc lợi chủ quan phục vụ

quy hoạch đô thị chiến lược trong bối cảnh phát triển bền vững; Trần Văn Tuấn & Đỗ Thị Tám (2025) đã vận dụng Delphi để xây dựng bộ chỉ tiêu SDD lồng ghép yếu tố sinh thái cảnh quan trong QHSDD tại Việt Nam;... Theo Dalkey & Helmer (1963) và Loo (2002), quá trình phân tích Delphi thực hiện gồm các bước:

a. Xác định vấn đề và câu hỏi nghiên cứu

Đây là bước đầu và quan trọng để đảm bảo bản chất và phạm vi của vấn đề được điều tra, kết quả mong đợi của nghiên cứu, cũng như phân tích sự phù hợp của Delphi trong giải quyết vấn đề cụ thể. Theo đó, vấn đề và các câu hỏi nghiên cứu liên quan của đề tài, đó là: xác định các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại khu vực Bình Chánh, TP.HCM.

b. Lựa chọn và xác định chuyên gia

Việc lựa chọn chuyên gia cần bảo đảm cả năng lực chuyên môn và sự đa dạng về lĩnh vực, vị trí công tác, kinh nghiệm nhằm nâng cao độ tin cậy và tính hợp lệ của kết quả (Landeta, 2006; Hussler & cs., 2011). Chuyên gia phải am hiểu vấn đề, địa bàn nghiên cứu, và sẵn sàng tham gia các vòng khảo sát. Quy mô nhóm chuyên gia có thể dao động từ 5 - 40 người tùy mục tiêu nghiên cứu (Lawshe, 1975; Grime & Wright, 2016). Nghiên cứu khảo sát 65 chuyên gia am hiểu về QLDD, đô thị, môi trường và BDKH trên cả nước.

c. Xây dựng bảng hỏi và tiến hành các vòng Delphi

Delphi được thực hiện qua ít nhất 2 vòng (Dalkey & Helmer, 1963). Ở vòng 1, các chuyên gia được khảo sát độc lập bằng bảng hỏi (Phụ lục 5) nhằm hạn chế áp lực nhóm và ảnh hưởng giữa các cá nhân. Vòng 2 được thực hiện bằng cách cung cấp phản hồi có kiểm soát để chuyên gia xem xét điều chỉnh hoặc giữ nguyên ý kiến của mình. Quá trình này có thể tiếp tục cho đến khi đạt được mức độ đồng thuận cần thiết hoặc ý kiến của chuyên gia tương đối ổn định (Moore, 2018).

Theo Schmidt (1997), kết quả Delphi có thể được phân tích thông qua các chỉ tiêu như Giá trị trung bình (Mean), Độ lệch chuẩn (SD) và Hệ số Kendall (W); đồng thời, tỷ lệ phản hồi vòng 2 nên đạt tối thiểu 70% so với vòng 1. Có thể xác định mức độ đồng thuận dựa trên Giá trị trung bình (Mean) (Min, 2015; Lim & cs., 2023, Lawshe, 1975); hoặc kết hợp Mean và Tỷ số giá trị nội dung (CVR) (Thi Anh Van Nguyen & cs., 2022). Khi kết quả cho thấy mức độ đồng thuận đủ mạnh, quá trình Delphi sẽ dừng lại; theo Linstone & Turoff (2011), nhiều nghiên cứu thường kết thúc sau vòng 2 hoặc vòng 3.

d. Phân tích dữ liệu điều tra

Trong nghiên cứu này, để bảo đảm phương pháp luận và nâng cao độ tin cậy

của quá trình sàng lọc biến, mức độ đồng thuận của chuyên gia qua các vòng điều tra được xác định thông qua Giá trị Mean và CVR Theo đó, biến được chấp nhận khi Mean $\geq 3,50$ và CVR lớn hơn hoặc bằng giá trị tối thiểu (tương ứng với số lượng chuyên gia được phỏng vấn) (Bảng 3.1); ngược lại, biến sẽ bị loại. Ngoài ra, tính ổn định, sự hội tụ và mức độ đồng thuận được phân tích trong mỗi vòng còn được tiến hành bằng cách kết hợp thống kê mô tả và suy luận. Điều tra Delphi được tiến hành từ tháng 12/2023 đến tháng 7/2024; kết quả xử lý số liệu giúp xác định các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.

Bảng 3.1. Giá trị tối thiểu của tỷ số giá trị nội dung - CVR

Tiêu chí	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Số chuyên gia	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	20	25	30	35	≥ 40
CVR tối thiểu	0,99	0,99	0,99	0,75	0,78	0,62	0,59	0,56	0,54	0,51	0,49	0,42	0,37	0,33	0,31	0,29

Nguồn: Lawshe (1975); Thi Anh Van Nguyen & cs., (2022); Son & cs., (2023)

$$\text{Tỷ số giá trị nội dung CVR} = \frac{Ne - \frac{N}{2}}{\frac{N}{2}}$$

Trong đó: Ne = số chuyên gia đánh giá mục hỏi là “cần thiết”

N = tổng số chuyên gia tham gia đánh giá

3.2.2.4. Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp

Từ kết quả phân tích Delphi, tiến hành xây dựng phiếu điều tra để thu thập số liệu sơ cấp kết hợp kiểm tra bổ sung ngoài thực địa nhằm làm rõ các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh. Trong điều tra xã hội học, cỡ mẫu tối thiểu không nhỏ hơn 30 đơn vị nghiên cứu; khi dung lượng mẫu tăng và lựa chọn mẫu phù hợp, sai số chọn mẫu sẽ giảm dần (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008; Hogg & Tanis, 2010).

a. Điều tra cán bộ liên quan đến phát triển quỹ đất và đô thị hóa

Để đánh giá quá trình ĐTH và thực trạng PTQĐ tại Bình Chánh, trong thời gian từ tháng 8/2024 - 10/2024 đã tiến hành điều tra ngẫu nhiên 90 cán bộ công chức, viên chức thuộc các cơ quan, đơn vị như Bảng 3.2 (qua hình thức phỏng vấn trực tiếp và email theo phiếu soạn sẵn). Nội dung gồm: thực trạng và xu hướng ĐTH; thuận lợi, khó khăn, cơ hội và thách thức trong PTQĐ phục vụ ĐTH; yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH... (Phụ lục 6).

Bảng 3.2. Thống kê số lượng phiếu điều tra cán bộ

STT	Cơ quan – Đơn vị	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Sở TN&MT (cũ)	37	41,11
2	Sở Xây dựng	6	6,67
3	UBND huyện Bình Chánh (cũ)	18	20,00
4	UBND các xã/thị trấn (cũ)	29	32,22
Tổng cộng		90	100,00

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

b. Xác định cỡ mẫu điều tra người sử dụng đất

Nhằm đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa bàn nghiên cứu, điều tra tổ chức và hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là NSDD) trong thời gian từ tháng 11/2024 - 03/2025. Nội dung phỏng vấn như phiếu điều tra soạn sẵn tại Phụ lục 7.

Cỡ mẫu điều tra được xác định theo công thức (Yamane, 1967):
$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Trong đó: n = cỡ mẫu tối thiểu cần điều tra để đảm bảo độ tin cậy thống kê.

e = sai số cho phép. Độ tin cậy 90-95%, sai số cho phép $e = \pm 5-10\%$.

N = tổng thể (tổng số NSDD trong nhóm đối tượng điều tra)

Nghiên cứu điều tra thử 30 phiếu, sau đó tính số lượng mẫu tối thiểu cần điều tra thực tế. Giai đoạn 2014-2023 Bình Chánh có 6.146 NSDD có đất bị THĐ và được giao đất/ cho thuê đất để thực hiện các dự án, với $e = 5\%$, thì số mẫu tối thiểu cần điều tra là 376 mẫu. Để tăng độ tin cậy nghiên cứu chọn điều tra 450 mẫu cho 3 vùng (tương đương 150 mẫu/vùng).

c. Điều tra thực địa

Thực hiện điều tra, khảo sát bổ sung ngoài thực địa để thu thập, kiểm chứng lại thông tin và số liệu đã thu thập được; xác định và kiểm chứng các điểm ngập tại Bình Chánh giai đoạn 2020-2024. Tại mỗi điểm, các thông tin được ghi nhận gồm: vị trí, phạm vi ngập, độ sâu ngập, chiều dài tuyến đường bị ngập, thời gian nước rút, hiện trạng tiêu thoát nước và nguyên nhân gây ngập. Kết quả khảo sát được đối chiếu với bản đồ GIS, số liệu mưa và đỉnh triều để chuẩn hóa, tổng hợp thành bảng thống kê diễn biến ngập lụt theo từng năm.

3.2.2.5. Phương pháp phân tích - tổng hợp

Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp tổng quan có hệ thống của Livinski & cs., (2015) để tìm hiểu một cách tổng thể và khoa học các vấn đề phức tạp và đa dạng các công trình đã công bố. Thông tin sử dụng được trích từ các bài báo (có

phản biện trong, ngoài nước), đề tài khoa học, luận án tiến sĩ và các tài liệu đã được công bố... liên quan đến chủ đề nghiên cứu nhằm tổng quan rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH, làm nền tảng cho các nghiên cứu tiếp theo của đề tài.

Ngoài ra, trên các cơ sở số liệu, tài liệu đã thu thập dựa trên 03 tiêu chí PTQĐ phục vụ ĐTH (tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất), tiến hành phân tích, so sánh đặc điểm các dự án và diện tích quỹ đất phục vụ ĐTH (tương ứng với từng hoạt động PTQĐ cụ thể) trong giai đoạn 2014-2023. Từ đó, đưa ra nhận xét - đánh giá về thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh trong giai đoạn nghiên cứu.

3.2.2.6. Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu được thu thập, tính toán, phân tích theo các bảng, biểu kết hợp với phần thuyết minh. Quá trình phân tích, xử lý số liệu được thực hiện như sau:

a. Xây dựng thang đo và các biến quan sát

Chức năng thống kê mô tả trong SPSS được dùng để thống kê đặc tính của các đối tượng điều tra theo nhóm. Việc thống kê được thực hiện theo vùng, nhóm đối tượng, tính trung bình trọng số và tần suất xuất hiện... Trong nghiên cứu này, mức ý nghĩa (α) là 0,05, mức độ tin cậy đạt 95%. Thang đo Likert được sử dụng để đo ảnh hưởng của các yếu tố đến việc PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH theo 5 mức độ (Bảng 3.3).

Bảng 3.3. Chỉ số đánh giá của thang đo

STT	Thang đo	Hệ số	Chỉ số đánh giá
1	Rất tốt/ rất quan trọng/ rất cao/ rất phù hợp	5	$\geq 4,20$
2	Tốt/ quan trọng/ cao/ phù hợp	4	Từ 3,40 đến <4,20
3	Trung bình/ Bình thường	3	Từ 2,60 đến <3,40
4	Kém/ ít quan trọng/ thấp/ ít phù hợp	2	Từ 1,80 đến < 2,60
5	Rất kém/ rất ít quan trọng/ rất thấp/ rất ít phù hợp	1	< 1,80

Nguồn: Likert (1932)

b. Kiểm định mức độ khác nhau giữa các vùng bằng ANOVA

Theo lý thuyết, nếu X_1, X_2, X_3, X_4 là các biến ngẫu nhiên độc lập lấy từ các tổng thể với kỳ vọng lần lượt là $\mu_1, \mu_2, \mu_3, \mu_4$. Để kiểm định sự bằng nhau của trung bình các tổng thể, giả thuyết H_0 ($\mu_1 = \mu_2 = \mu_3 = \mu_4$ trung bình của k tổng thể khác nhau thì bằng nhau) và đối thuyết H_1 ($\mu_1 \neq \mu_2 \neq \mu_3 \neq \mu_4$). Nếu P-value (sig.) $\leq \alpha$ (mức ý nghĩa): bác bỏ giả thuyết H_0 , nghĩa là có sự khác biệt của chỉ tiêu nghiên cứu giữa các vùng, với độ tin cậy 100% - α . Nếu P-value (sig.) $> \alpha$ (mức ý nghĩa), chấp nhận H_0 , nghĩa là không có sự khác biệt của chỉ tiêu nghiên cứu giữa các

vùng với độ tin cậy 100% - α .

c. Xác định tương quan giữa các biến quan sát

Tương quan giữa các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH được thực hiện bằng Spearman Rank Correlation Coefficient trong SPSS, với mức ý nghĩa 0,05 và độ tin cậy của kết quả nghiên cứu đạt 95%. Mỗi quan hệ được đánh giá thông qua bảng phân cấp (Bảng 3.4). Đây là cách đo lường mức độ mạnh yếu của mỗi quan hệ phi tham số với dữ liệu sử dụng là thứ hạng của số liệu. Kiểm định tương quan theo hạng của Spearman được diễn giải như sau:

Giả thiết nghiên cứu là: H_0 : Không có mối quan hệ giữa 2 biến

H_1 : Có mối quan hệ giữa 2 biến

Định nghĩa hệ số tương quan hạng của Spearman như sau:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum d^2}{n(n^2 - 1)}$$

Trong đó: d = sự khác nhau giữa các hạng quy cho hai đặc điểm khác nhau của thành phần hay hiện tượng thứ i ;

n = số các thành phần hay hiện tượng được xếp thứ hạng.

Hệ số tương quan hạng ở trên có thể được sử dụng để phát hiện ra phương sai.

Sau đó mẫu có thể kiểm định bằng kiểm định t như sau:

Giả thiết H_0 bị bác bỏ khi $t > t_{\text{table}} (\alpha/2(n-2))$

$$t = \frac{r_s \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_s^2}}$$

Bảng 3.4. Phân cấp mức độ ảnh hưởng theo hệ số tương quan r

STT	Mức độ quan hệ	Hệ số tương quan r (Correlation Coefficient)	Mức độ ảnh hưởng
1	Quan hệ nghịch hoàn toàn	-1,00	
2	Quan hệ nghịch rất cao	-0,99 tới -0,75	Rất cao
3	Quan hệ nghịch cao	-0,74 tới -0,50	Cao
4	Quan hệ nghịch trung bình	-0,49 tới -0,25	Trung bình
5	Quan hệ nghịch rất thấp	-0,24 tới -0,01	Thấp
6	Không có quan hệ	0	Không
7	Quan hệ thuận rất thấp	0,01 tới 0,24	Thấp
8	Quan hệ thuận trung bình	0,25 tới 0,49	Trung bình
9	Quan hệ thuận cao	0,50 tới 0,74	Cao
10	Quan hệ thuận rất cao	0,75 tới 0,99	Rất cao
11	Quan hệ thuận hoàn toàn	1,00	

Nguồn: Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008)

3.2.2.7. Phương pháp đánh giá quá trình đô thị hóa

Theo Bộ Xây dựng (2018), Võ Kim Cương (2004) và Đào Đức Hưởng (2021), quá trình ĐTH được phản ánh bởi các chỉ số:

- Tỷ lệ ĐTH (T): là chỉ số mang tính trạng thái, thể hiện sự phát triển chiều rộng

của đô thị, được tính bằng tỷ lệ dân số thành thị so với tổng dân số toàn đô thị.

$$T(\%) = \frac{N_n}{N} \times 100\% \quad (1)$$

Trong đó: N_n là tổng dân số các khu vực nội thị (người), N là dân số toàn đô thị (người)

- *Tốc độ ĐTH* (t): thể hiện sự tăng trưởng của đô thị theo thời gian thông qua các chỉ tiêu về dân số thành thị.

$$t(\%) = \frac{B - A}{A \times N} \times 100\% \quad (2)$$

Trong đó: A là dân số khu vực nội thị năm bắt đầu (người), B là dân số khu vực nội thị năm hiện tại (người), N là số năm giữa 2 kỳ thống kê

- *Chuyển dịch cơ cấu kinh tế*: được tính bằng hiệu số giữa cơ cấu các ngành kinh tế tại năm cuối kỳ với năm đầu kỳ.

- *Biến động diện tích theo mục đích SĐĐ*: được tính bằng hiệu số giữa diện tích của loại đất có cùng mục đích SĐĐ tại năm cuối kỳ với năm đầu kỳ.

3.2.2.8. Phương pháp phân tích SWOT

Phương pháp phân tích SWOT được phát triển bởi Albert Humphrey vào những năm 1960-1970. Đây là phương pháp phân tích các điểm Mạnh (Strengths), điểm Yếu (Weaknesses), Cơ hội (Opportunities) và Rủi ro, thách thức (Threats) (Hình 3.2), từ đó lựa chọn định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa bàn nghiên cứu.

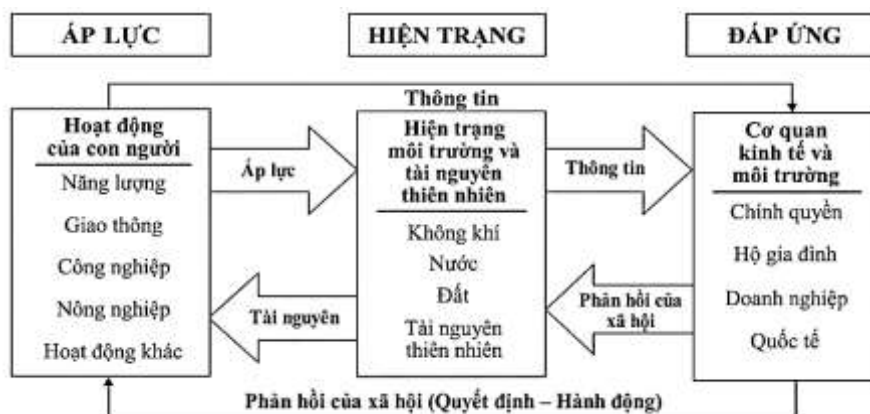
GIẢI PHÁP	ĐIỂM MẠNH - S	ĐIỂM YẾU - W
CƠ HỘI - O	Làm thế nào để phát huy điểm mạnh và tận dụng cơ hội giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH?	Làm thế nào để khắc phục khó khăn, bất cập và nắm bắt cơ hội giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH?
THÁCH THỨC - T	Làm thế nào để tận dụng điểm mạnh nhằm đẩy lùi thách thức và biến thách thức thành cơ hội giúp nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH?	Những điểm yếu nào đang trở thành thách thức và nguy cơ làm giảm hiệu quả của việc PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH?

Hình 3.2. Khung phân tích SWOT trong nghiên cứu

3.2.2.9. Phương pháp tiếp cận mô hình khung ma trận Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (Pressure - State - Response framework, PSR)

Khung PSR (Pressure - State - Response, Hình 3.3) được xây dựng dựa trên quan hệ nhân quả giữa hoạt động của con người và sự biến đổi của môi trường, tài

nguyên. Theo đó, các hoạt động phát triển KT-XH tạo ra “Áp lực” đối với môi trường và tài nguyên thiên nhiên; những biến đổi về số lượng, chất lượng tài nguyên được phản ánh qua “Hiện trạng”; còn các chính sách, giải pháp quản lý và hành vi điều chỉnh của xã hội được xem là “Đáp ứng”. Cách tiếp cận này giúp làm rõ mối liên hệ giữa môi trường, KT-XH và quá trình ra quyết định.



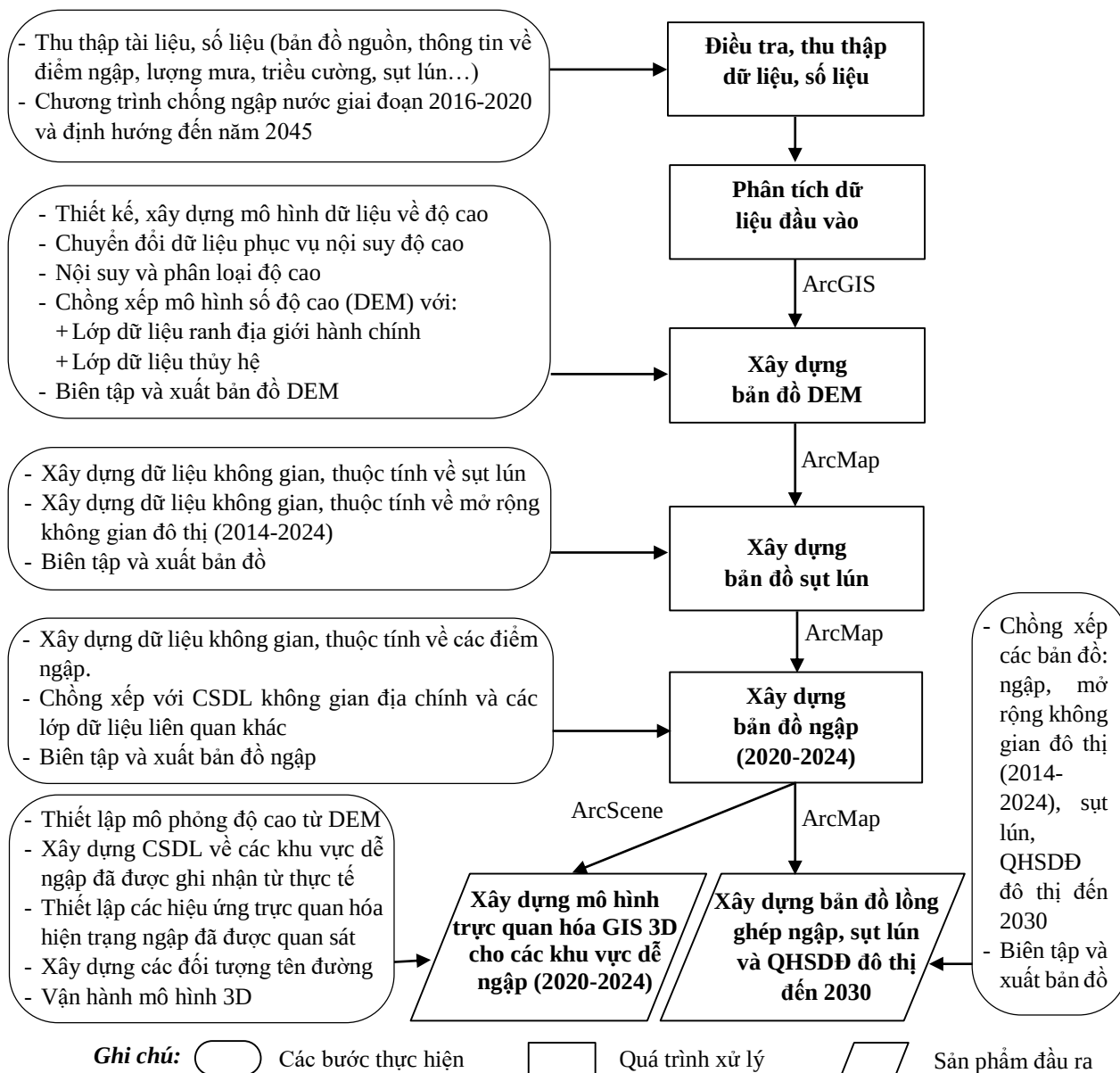
Hình 3.3. Khung phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR)

Nguồn: Pressure-State-Response framework (OECD, 1993)

Khung PSR được sử dụng rộng rãi trong đánh giá môi trường, sinh thái, đa dạng sinh học (Dai & Khan, 2023), BĐKH và phát triển bền vững (Berger & Hodge, 1998; Đỗ Thị Tài Thu, 2019), đánh giá tác động tích lũy của dự án (Neri & cs., 2016), quy hoạch và SDD dài (FAO, 1998; Gvilava & cs., 2016; Vũ Thắng Phương, 2019; Cheng & cs., 2022). Trong PTQĐ, khung PSR mô tả các mối quan hệ nguyên nhân - kết quả: hoạt động PTQĐ gây “Áp lực” lên đất đai, làm thay đổi “Hiện trạng” SDD và giải pháp đề xuất nhằm giảm thiểu những tác động để có các “Đáp ứng” phù hợp. Khung PSR biểu thị chu trình: nhận định vấn đề → xây dựng → giám sát → đánh giá hiệu quả các chính sách và biện pháp quản lý. Kết quả phân tích PSR là căn cứ quan trọng để lựa chọn định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.

3.2.2.10. Phương pháp ứng dụng Hệ thống thông tin địa lý (GIS)

Phương pháp này được sử dụng để chuẩn hóa, tích hợp và phân tích các lớp dữ liệu không gian, nhằm làm rõ mối quan hệ giữa điều kiện địa hình, ngập lụt, sụt lún với QHSDĐ đô thị đến năm 2030; qua đó đánh giá sơ bộ mức độ phù hợp của QHSDĐ đô thị, làm cơ sở định hướng PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững. Dữ liệu đầu vào gồm: bản đồ địa hình TP.HCM tỷ lệ 1:2000, CSDL không gian địa chính, dữ liệu ngập (2020-2024) (được thu thập từ Sở Xây dựng TP.HCM và điều tra thực địa), thông tin sụt lún được dẫn xuất từ InSAR của Sở TN&MT TP.HCM, dữ liệu mở rộng SDD đô thị và QHSDĐ đô thị (đến 2030). Các dữ liệu được chuẩn hóa về hệ tọa độ VN-2000 trước khi xử lý trong môi trường ArcGIS.



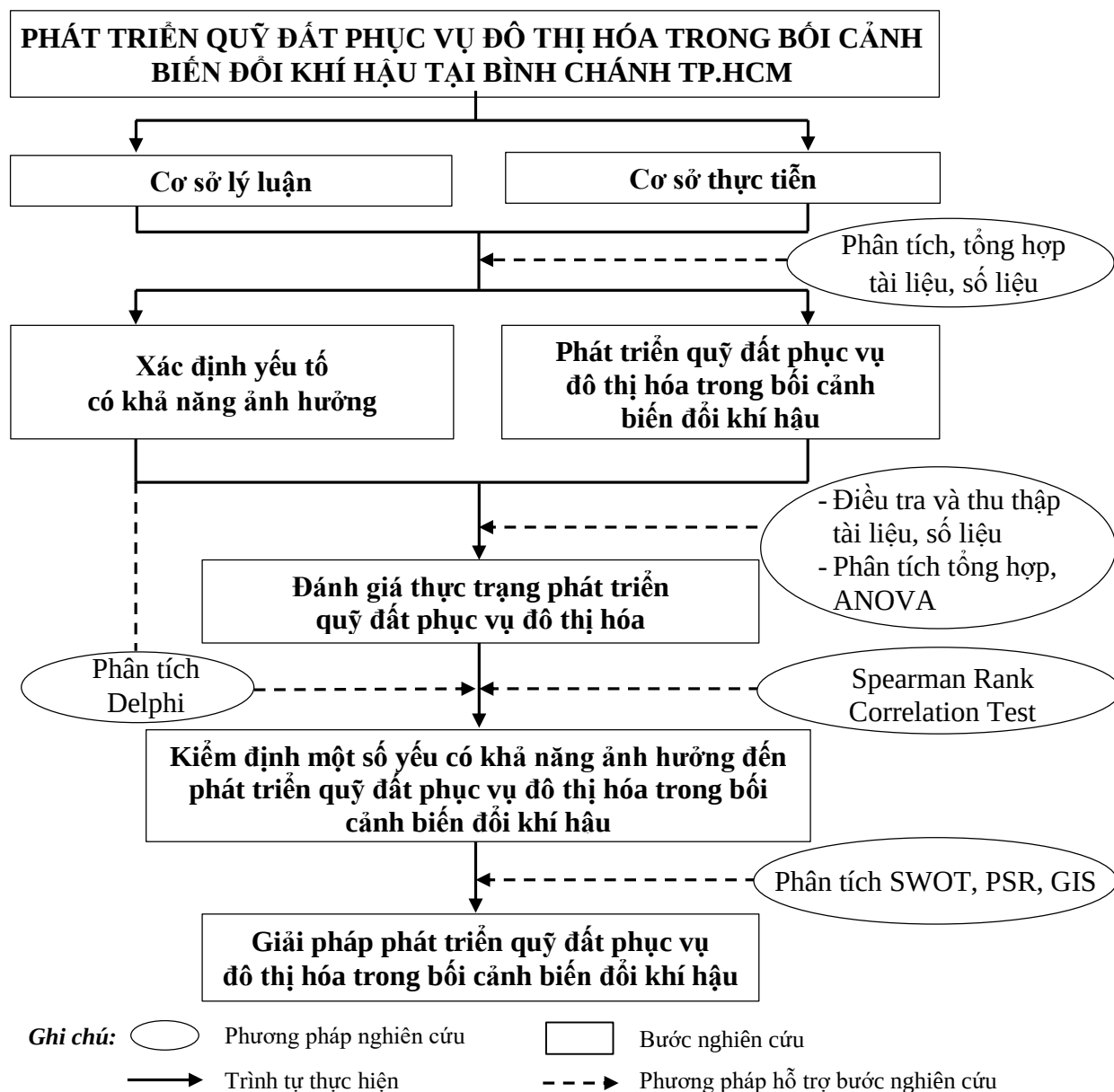
Hình 3.4. Quy trình GIS xây dựng mô hình trực quan hóa 3D và bản đồ lồng ghép hỗ trợ phát triển quỹ đất đô thị bền vững tại Bình Chánh

Theo Hình 3.4, trên cơ sở DEM làm lớp dữ liệu nền, bản đồ sụt lún được thành lập từ dữ liệu quan trắc theo thời gian của Sở TN&MT bằng ArcMap. Song song đó, dữ liệu ngập quan sát được (giai đoạn 2020-2024) được xử lý, chuẩn hóa và chồng xếp với DEM để xây dựng bản đồ ngập theo từng thời điểm, phản ánh sự phân bố không gian và mức độ ngập tại khu vực Bình Chánh. Trên cơ sở các bản đồ chuyên đề này, mô hình trực quan hóa ba chiều (3D) dựa trên GIS được xây dựng đối với các điều kiện ngập và sụt lún đã ghi nhận nhằm hỗ trợ sàng lọc không gian sơ bộ phục vụ PTQĐ đô thị bền vững tại khu vực Bình Chánh; không phải mô hình dự báo ngập hoặc mô phỏng kịch bản BĐKH trong tương lai.

Để làm rõ cơ sở đề xuất định hướng PTQĐ phục vụ ĐTH đến năm 2030, nghiên cứu xây dựng Bản đồ lồng ghép ngập, sụt lún và QHSDD đô thị đến năm 2030 tại Bình Chánh. Bản đồ được xây dựng trên cơ sở tích hợp các lớp dữ liệu

gồm: ngập (giai đoạn 2020-2024), sụt lún, QHSDĐ đô thị (đến 2030) và mở rộng không gian đô thị (giai đoạn 2014-2024). Các lớp dữ liệu được chuẩn hóa và chồng xếp trong môi trường GIS nhằm nhận diện các khu vực được định hướng PTĐT nhưng hiện đang trùng lặp với điểm ngập hoặc khu vực sụt lún (đã được ghi nhận). Từ đó, làm cơ sở phân nhóm thành các khu vực: (1) hạn chế phát triển hoặc kiểm soát chặt chẽ, (2) ưu tiên đầu tư hạ tầng, (3) phát triển có điều kiện và (4) ưu tiên tạo lập và khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH.

Quy trình nghiên cứu được trình bày trong Hình 3.5.



Hình 3.5. Quy trình thực hiện đề tài

PHẦN 4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG MỐI QUAN HỆ VỚI PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TẠI KHU VỰC BÌNH CHÁNH

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

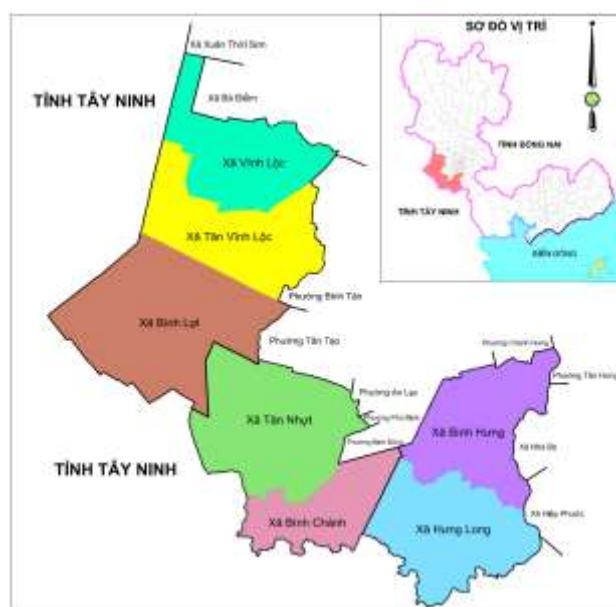
4.1.1.1. Vị trí địa lý

Bình Chánh là huyện ngoại thành cũ của TP.HCM, nằm về phía tây nam TP, có tổng DTTN 25.255,99 ha (chiếm 12% diện tích toàn TP). Trước 01/7/2025, gồm 15 xã và 01 thị trấn (UBND TP.HCM, 2023), ranh giới như hình 4.1:

- Phía Đông giáp các phường Tân Hưng, Tân Phong (thuộc Quận 7) và các xã Phước Kiển, Phước Lộc, Nhơn Đức (thuộc huyện Nhà Bè, TP.HCM).
- Phía Đông Bắc giáp các phường 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16 (thuộc Quận 8) và các phường An Lạc, Tân Tạo, Tân Tạo A, Bình Trị Đông A, Bình Trị Đông B (thuộc Quận Bình Tân, TP.HCM).
- Phía Tây giáp các huyện Đức Hòa và Bến Lức thuộc tỉnh Long An.
- Phía Nam giáp huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Phía Bắc giáp các xã Bà Điểm và Xuân Thới Thượng (thuộc huyện Hóc Môn, TP.HCM).



Hình 4.1. Sơ đồ hành chính khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 01/7/2025)



Hình 4.2. Sơ đồ hành chính khu vực Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (từ ngày 01/7/2025)

4.1.1.2. Khí hậu và ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

Bình Chánh nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa. Có 2 mùa, mùa mưa: tháng 5-11, mùa khô: tháng 12 - tháng 4 năm sau. Nhiệt độ cao đều trong năm và ít thay đổi, trung bình năm khoảng 26,6°C. Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất là 28°C (tháng 4), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 24,8°C (tháng 12).

TP.HCM (trong đó có Bình Chánh) là địa bàn chịu ảnh hưởng nặng nề từ BĐKH (UBND huyện Bình Chánh, 2025); cụ thể, theo kịch bản xấu nhất, 23% DTTN có thể bị ngập, nhiều khu công nghiệp chịu ngập nặng, ảnh hưởng lớn đến hoạt động; nguyên liệu cho công nghiệp chế biến sẽ giảm. Diện tích đất nông nghiệp sẽ bị thu hẹp do ảnh hưởng của ngập lụt và xâm nhập mặn. Các mô hình nông nghiệp đô thị và vùng trồng cây kiểng lâu năm (550 ha) bị ảnh hưởng. Rừng cũng bị tác động. Cơ sở y tế tại vùng ngập cần di dời hoặc nâng cấp. Nguy cơ dịch bệnh tăng cao khi ngập lụt diện rộng xảy ra, cần tăng cường y tế dự phòng và cứu trợ. BĐKH làm tăng nguy cơ mất việc, đặc biệt ở khu vực phi chính thức. Nước biển dâng, nước mặn xâm nhập sâu nội đồng (khoảng 4‰ độ mặn). Mùa mưa gây ngập lụt, hư hỏng hạ tầng. Sạt lở diễn ra tại các xã ven sông gây thiệt hại lớn. Nắng nóng, khô hạn kéo dài ảnh hưởng đến nông nghiệp và thủy sản.

Trong bối cảnh BĐKH, các tác động nêu trên đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình PTQĐ tại Bình Chánh. Nhiều khu vực có tiềm năng chuyển đổi, khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH nằm trong vùng trũng thấp, tiêu thoát nước kém hoặc chịu ảnh hưởng của triều cường, làm gia tăng chi phí san nền, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, thoát nước và kiểm soát ngập. Điều này đặt ra yêu cầu PTQĐ phải gắn với đánh giá rủi ro khí hậu, lựa chọn không gian phát triển phù hợp, kiểm soát mở rộng đô thị tại các khu vực có nguy cơ ngập cao và ưu tiên các giải pháp thích ứng trong quy hoạch, đầu tư hạ tầng và khai thác quỹ đất.

4.1.1.3. Thủy văn

Bình Chánh có hệ thống sông, kênh, rạch đa dạng (10 tuyến chính) chịu ảnh hưởng của thủy triều. Nhiều tuyến ở khu vực hạ lưu (Kênh Tàu Hủ, Kênh Tân Hóa - Lò Gốm, Kênh Đôi, Rạch Nước Lên, Sông Cần Giuộc...) bị ô nhiễm từ nước thải công nghiệp và sinh hoạt, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, môi trường sống.

4.1.1.4. Địa hình, địa mạo

Địa hình thấp, bằng phẳng, nghiêng và thấp dần theo hai hướng Tây Bắc - Đông Nam và Đông Bắc - Tây Nam (độ cao giảm dần từ 3m đến 0,3m so với mực nước biển), một số nơi bị sụt lún (UBND huyện Bình Chánh, 2025). Có hai dạng địa hình chính: (1) Dạng đất gò cao: cao trình từ 2-3m, có nơi cao đất 4m, thoát

nước tốt, phân bố tập trung ở các xã Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B; (2) Dạng đất thấp bằng: độ cao < 2,0m, phân bố ở xã Tân Quý Tây, An Phú Tây, Bình Chánh, Tân Túc, Tân Kiên, Bình Hưng, Phong Phú, Đa Phước, Quy Đức, Hưng Long.

4.1.1.5. Môi trường

Chất lượng môi trường đang được cải thiện nhưng chịu ảnh hưởng ô nhiễm từ các vùng lân cận khá phức tạp (UBND huyện Bình Chánh (2025)). Chỉ tiêu pH, oxy sinh học và phosphate đạt chuẩn nước mặt loại B1 (QCVN 08-MT:2015/BTNMT). Tuy nhiên, nồng độ oxy hòa tan và coliform tại 100% điểm quan trắc không đạt chuẩn. Môi trường nước dưới đất có hiện tượng xâm nhập mặn rõ. Chỉ tiêu kim loại nặng trong nước đạt chuẩn Việt Nam. Môi trường không khí có ô nhiễm bụi mịn tại đô thị lớn và khu công nghiệp có xu hướng tăng. Chỉ tiêu CO, NO₂ đạt chuẩn; bụi PM10 cũng cải thiện. SO₂ đạt chuẩn nhưng có xu hướng tăng so với năm trước. Hàm lượng Cd trong đất nông nghiệp tại Lê Minh Xuân vượt ngưỡng chuẩn 1,05 lần. Không có dư lượng hóa chất bảo vệ thực vật trong đất.

4.1.1.6. Các nguồn tài nguyên

Tài nguyên đất: Tổng DTTN là 25.255,99 ha; trong đó có 1.152,32 ha đất sông nước chuyên dùng, còn lại 24.103,67 ha đất mặt, chia 4 nhóm chính (Phụ lục 8) (UBND huyện Bình Chánh, 2025); trong đó: Đất xám: có diện tích 2.749,16 ha (chiếm 10,89%). Đất phù sa có diện tích 11.174,74 ha (44,25%) do hệ thống sông Cần Giuộc và Chợ Đệm bồi đắp. Đất phèn thuộc vùng thấp trũng, nhiễm phèn mặn, có diện tích 10.444,09 ha (41,35%).

Tài nguyên nước: Bình Chánh có nguồn tài nguyên nước dồi dào, đáp ứng nhu cầu của người dân, sản xuất và phát triển KT-XH. Nguồn nước mặt từ các sông, rạch chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy triều của 3 hệ thống sông lớn: Bình Chánh - Soài Rạp, Vàm Cỏ Đông và Sài Gòn. Mùa khô độ mặn xâm nhập vào sâu nội đồng, độ mặn khoảng 4‰; mùa mưa mực nước lên cao nhất 1,62 m, gây lụt cục bộ ở các vùng trũng. Phần lớn sông, rạch nằm ở địa bàn hạ lưu. Nguồn nước ngầm phân bố rộng khắp, chất lượng khá tốt độ sâu từ 5-50m và có nơi từ 50-100m.

Tài nguyên rừng gồm: rừng sản xuất, rừng phòng hộ và rừng đặc dụng, có tác dụng cải tạo môi trường sinh thái cảnh quan và cung cấp gỗ cho xây dựng.

Tài nguyên khoáng sản: Bình Chánh có 3 loại: Loại thân quặng 1: Sét gạch ngói, có diện tích khoảng 200 ha, trữ lượng khoảng 4 triệu m³. Loại thân quặng 2: trữ lượng khoảng 20 triệu m³. Loại quặng 3: Sét gạch ngói trữ lượng khoảng 10 triệu m³. Ngoài ra, còn có than bùn phân bố rải rác nằm dọc theo khu vực cầu An Hạ, nông trường Lê Minh Xuân nhưng với trữ lượng không nhiều.

4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Thực trạng phát triển kinh tế

So với 5 huyện ngoại thành TP.HCM, Bình Chánh dẫn đầu về số doanh nghiệp đang hoạt động, doanh thu và các khoản nộp thuế, phí, đứng thứ hai về lao động; thu nhập bình quân năm 2023 đạt 64,02 triệu đồng/người/năm. Năm 2023, tổng giá trị sản xuất đạt 83.965,9 tỷ đồng, trong đó công nghiệp - xây dựng 67.280,5 tỷ đồng, thương mại - dịch vụ 15.476,2 tỷ đồng và nông nghiệp 1.209,2 tỷ đồng; giá trị sản xuất tăng bình quân 8,61%/năm. Giai đoạn 2014-2023, công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm 98,00% cơ cấu kinh tế; nông nghiệp giảm 0,7% do ĐTH. Trong đó, công nghiệp - xây dựng giảm 8,5%, thương mại - dịch vụ tăng 9,2%, đặc biệt giai đoạn 2018-2023 tăng mạnh hơn (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023a; UBND huyện Bình Chánh, 2015, 2023c).

Bảng 4.1. Cơ cấu các ngành kinh tế của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

Đơn vị tính: %

Cơ cấu kinh tế	Năm			Tăng/ Giảm (+/-)		
	2014	2018	2023	2014-2018	2018-2023	2014-2023
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)-(2)	(6)=(4)-(3)	(7)=(4)-(2)
Nông nghiệp	2,7	2,5	2,0	-0,2	-0,5	-0,7
Công nghiệp - xây dựng	81,2	79,9	72,7	-1,3	-7,2	-8,5
Thương mại - dịch vụ	16,1	17,6	25,3	1,5	7,7	9,2
Tổng cộng	100,0	100,0	100,0			

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2015), Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023a)

Như vậy, tỷ trọng công nghiệp - xây dựng giảm do sự bứt phá của ngành dịch vụ, phản ánh cơ cấu kinh tế đang chuyển dịch theo hướng đa dạng hóa và giảm phụ thuộc vào một ngành duy nhất. Dịch vụ dần trở thành ngành chủ đạo nhờ quá trình đô thị hóa (ĐTH) và nhu cầu tiêu dùng tăng cao. Về chất lượng, sự dịch chuyển này hoàn toàn phù hợp với thực trạng ĐTH, định hướng phát triển đô thị (PTĐT) của Bình Chánh và xu thế phát triển bền vững của TP.HCM. Đây cũng là xu hướng chung của các vùng đô thị hiện đại khi chuyển dần từ kinh tế công nghiệp sang nền kinh tế dịch vụ đa dạng.

Bình Chánh rất quan tâm đến xúc tiến thương mại và đầu tư; đã chỉ đạo 3 đơn vị (Trung tâm Tư vấn, hỗ trợ xúc tiến đầu tư; Phòng Kinh tế; Phòng Quản lý đô thị) phối hợp triển khai các hoạt động tư vấn, hỗ trợ xúc tiến đầu tư trên các lĩnh vực, trong đó có QLDD, BĐS và PTĐT. Ngoài ra, đã có tài khoản Zalo

Official Account và Fanpage giới thiệu hoạt động của Trung tâm Tư vấn, hỗ trợ xúc tiến đầu tư; các nội dung kêu gọi xúc tiến đầu tư; đặc biệt, các nội dung mới đều được cập nhật hàng tuần để thu hút sự quan tâm của chủ đầu tư.

Năm 2023, vốn đầu tư công giải ngân đạt 602,93 tỷ đồng, trên 95% kế hoạch; trong đó vốn ngân sách của TP.HCM là 521,881 tỷ đồng (95,66%) và vốn bổ sung có mục tiêu đạt 81,049 tỷ đồng (97,69%). Thu ngân sách đến 31/12/2023 đạt 2.091 tỷ đồng, bằng 100,1% dự toán, trong đó thuế công thương nghiệp đạt 779,834 tỷ đồng (117,17%), còn tiền SDD đạt 238,685 tỷ đồng (59,67%). Tổng chi ngân sách là 1.870,542 tỷ đồng, gồm chi đầu tư 3,716 tỷ đồng và chi thường xuyên 1.866,826 tỷ đồng, đạt 98,36% dự toán (UBND huyện Bình Chánh, 2023c).

Sau sáp nhập, hoạt động kinh tế tại khu vực Bình Chánh tiếp tục phát triển theo hướng dịch vụ - thương mại, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp đô thị. Một số địa bàn có quy mô sản xuất, kinh doanh lớn như: Vĩnh Lộc với 4.875 doanh nghiệp và 3.047 hộ kinh doanh; Tân Vĩnh Lộc với 2.939 doanh nghiệp và 3.655 hộ kinh doanh; Bình Hưng với 2.734 doanh nghiệp và 1.595 hộ kinh doanh; Hưng Long với 678 doanh nghiệp và 1.428 hộ kinh doanh. Điều này cho thấy nhu cầu mặt bằng sản xuất, kinh doanh, hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất phục vụ ĐTH tiếp tục gia tăng (UBND các xã thuộc khu vực Bình Chánh, 2025).

4.1.2.2. Điều kiện xã hội

Năm 2023, Bình Chánh có 839.803 người; mật độ dân số 3.325 người/km². Tuy nhiên, dân cư phân bố không đều, tập trung đông nhất ở các xã Bình Hưng (4.890 người/km²), Tân Kiên (3.974 người/km²). Các xã có mật độ dân số thấp là Bình Lợi (498 người/km²), Tân Nhựt (900 người/km²), Lê Minh Xuân (906 người/km²) (Cục thống kê TP.HCM, 2024; Tổng cục Thống kê, 2024a). Tỷ lệ tăng dân số trong độ tuổi lao động ngày càng cao, do các khu công nghiệp (như: Lê Minh Xuân, Lê Minh Xuân 3, An Hạ, Vĩnh Lộc...) thu hút lao động từ các nơi khác đến. Tỷ lệ lao động trong độ tuổi lao động chiếm tỷ trọng lớn (71,33% tổng dân số). Cơ cấu lao động theo ngành nghề chuyển dịch theo hướng lao động trong ngành nghiệp giảm, lao động hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ - thương mại tăng. Bên cạnh đó, do địa phương còn quỹ đất nông nghiệp khá lớn (65,55% DTTN), đã thu hút một số hộ dân có thu nhập vừa và thấp đến định cư, xây dựng nhà cửa, nảy sinh nhiều vấn đề xã hội phức tạp (UBND huyện Bình Chánh, 2025).

Năm 2023, đã giới thiệu và giải quyết việc làm cho 5.973/5.750 lượt lao động, đạt 103,9% so với chỉ tiêu kế hoạch. Hỗ trợ đào tạo nghề cho 883/900 lao động nông thôn, đạt 97,1%. Đã tập trung thực hiện có hiệu quả chương trình giảm nghèo bền vững theo chuẩn nghèo của TP.HCM. Đã giải quyết cho 73 hộ (gồm 6 hộ nghèo, 14

hộ cận nghèo, 53 hộ mới thoát mức chuẩn hộ cận nghèo) vay vốn, với số tiền 3,618 tỷ đồng; thu hồi 2,451 tỷ đồng) và cấp phát 62 thẻ bảo hiểm y tế. Đảm bảo an sinh xã hội được quan tâm và thực hiện rất tốt (UBND huyện Bình Chánh, 2023c).

Sau sắp xếp đơn vị hành chính, khu vực Bình Chánh (gồm 7 xã) có tổng dân số khoảng 866.012 người; một số xã có quy mô dân số lớn như Tân Vĩnh Lộc (196.467 người), Bình Hưng (183.799 người), Vĩnh Lộc (167.521 người) và Tân Nhựt (115.513 người). Quy mô dân số lớn, cùng sự tập trung dân cư tại các khu vực cửa ngõ, ven trục giao thông, khu công nghiệp và cụm công nghiệp, làm gia tăng nhu cầu nhà ở, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị và chuyển đổi SĐĐ, qua đó tạo áp lực trực tiếp đến công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong giai đoạn mới (UBND các xã thuộc khu vực Bình Chánh, 2025).

4.1.2.3. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Tổng chiều dài các tuyến đường trên địa bàn Bình Chánh là 412,23 km. Đã đầu tư nâng cấp nhiều tuyến giao thông quan trọng như QL 1A, QL 50, Nguyễn Văn Linh, Trần Văn Giàu, Vành Đai 3,... đường liên xã, trục ấp và đường nội đồng. Những công trình này góp phần cải thiện bộ mặt nông thôn, thúc đẩy sản xuất, kinh doanh và phát triển toàn diện.

Thủy lợi: Bình Chánh có 4 sông, 82 rạch, 96 kênh mương, 12 công trình đê bao, 20 bờ bao và 102 cống thủy lợi, trong đó các tuyến như Sông Cần Giuộc, Sông Chợ Đệm, rạch Bà Ty, rạch Bà Lớn - rạch Chôm... vừa phục vụ giao thông thủy vừa tiêu thoát nước. Tuy nhiên, hệ thống thủy lợi đã cũ, nhiều kênh rạch bị bồi lắng, một số cống hư hỏng, bờ rạch thấp và đê bao chưa hoàn thiện, gây ngập cục bộ và ảnh hưởng đến điều tiết nước, chống ngập, ngăn mặn và giao thông.

Mạng lưới điện: Do gần các lưới điện cao thế và các trạm biến áp chính, nên việc cung cấp điện trên địa bàn khá thuận lợi. Công ty điện lực Bình Chánh quản lý và cung cấp điện từ các trạm 110/15-22 Kv trong mạng lưới điện của TP.HCM (gồm các trạm: Phú Lâm, Vĩnh Lộc, Phú Định, Nam Sài Gòn, Lê Minh Xuân) (UBND huyện Bình Chánh, 2025).

4.1.2.4. Thực trạng phát triển đô thị và phân bố dân cư

a. Thực trạng phân bố dân cư

Bình Chánh chủ yếu là dân cư nông thôn, chiếm gần 97% dân số, phân bố theo kiểu truyền thống, không đồng đều, tập trung quanh các trung tâm xã và các khu đô thị; các tuyến giao thông, ven sông rạch, khu công nghiệp. Dân cư tập trung theo kiểu đơn cực, chưa hình thành mô hình đa cực, khiến việc đáp ứng các dịch vụ cấp cao và PTĐT chưa thuận lợi (UBND huyện Bình Chánh, 2025).

b. Thực trạng phát triển đô thị

Bình Chánh có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của TP.HCM, là cầu nối đường bộ giữa Đồng bằng Sông Cửu Long với vùng Đông Nam Bộ; có DTTN 25.255,99 ha (chiếm 12% diện tích TP.HCM); đã đưa vào sử dụng 100% diện tích, với 65,55% diện tích đất nông nghiệp (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh, 2023a). Bình Chánh có 7 khu công nghiệp (gồm: Phong Phú, Lê Minh Xuân, An Hạ, Vĩnh Lộc, Lê Minh Xuân 3,...) và hơn 50 dự án khu dân cư (như: Gia Phú, Đại Phúc, Phong Phú, Bình Chánh...) (UBND huyện Bình Chánh, 2024c).

Bình Chánh có tốc độ ĐTH và tăng dân số cơ học nhanh. Một số xã/thị trấn đã đủ tiêu chí lên phường và phát triển thành đô thị gồm: thị trấn Tân Túc (Khu TĐC 2 ha Tân Túc, Khu nhà ở chung cư Thương mại cao tầng Tân Túc...); các xã Bình Hưng (Khu dân cư Bình Hưng Nam...), An Phú Tây (Khu nhà ở xã hội xã An Phú Tây, Khu dân cư xã An Phú Tây-Tân Quý Tây...), Tân Kiên (Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1, Khu dân cư phía Tây đường Nguyễn Cửu Phú...), Vĩnh Lộc A (Khu nhà ở xã Vĩnh Lộc A, Khu dân cư xã Vĩnh Lộc A..), Vĩnh Lộc B (Khu TĐC Vĩnh Lộc B, Khu dân cư Gia Phú...) (UBND huyện Bình Chánh, 2024c). Hệ thống giao thông và CSHT khác đang được đầu tư; 15/15 xã được công nhận hoàn thành nông thôn mới nâng cao. Tuy nhiên, mức độ đầu tư, xây dựng hạ tầng chưa theo kịp tốc độ ĐTH, nhất là hệ thống giao thông, trường lớp ở các xã ĐTH nhanh; vấn đề sụt lún, ngập lụt ngày càng trầm trọng (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023a). Sau sáp nhập, TP.HCM vẫn chủ trương tiếp tục xây dựng 7 xã thuộc huyện Bình Chánh (cũ) thành các đô thị vệ tinh, nhằm thu hút đầu tư, phát triển KT-XH trong tương lai, phù hợp với tiềm năng PTĐT của địa phương.

Quá trình ĐTH tại Bình Chánh bắt đầu từ 2003 với việc thành lập thị trấn Tân Túc có diện tích 855,694 ha (theo Nghị định 130/2003/NĐ-CP). Theo số liệu thống kê năm 2023, tỷ lệ dân số hoạt động trong lĩnh vực PNN tăng rất nhanh (97,9%) (UBND huyện Bình Chánh, 2025). Mặt khác TP.HCM đã có nhiều văn bản thúc đẩy quá trình ĐTH tại Bình Chánh, như: Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ TP.HCM nhiệm kỳ 2020-2025, Văn bản 1126/SNV-XDCQ ngày 25/3/2020 của Sở Nội vụ, Kế hoạch 216/KH-UBND ngày 20/01/2022, Công văn 1405/VP-VX ngày 24/2/2023 của UBND TP.HCM,...

c. Thực trạng khu dân cư nông thôn và kết quả thực hiện xây dựng nông thôn mới

Dân cư nông thôn chủ yếu sống theo các tuyến đường chính hoặc tập trung quanh trung tâm xã và các khu công nghiệp. Các điểm dân cư nông thôn liên kết chưa chặt chẽ, hệ thống giao thông kết nối chưa khép kín, khiến việc phát triển hạ tầng, dịch vụ và khai thác tiềm năng từng khu vực còn hạn chế, tạo thêm áp lực lên

hệ thống hạ tầng tại các khu vực trung tâm của Bình Chánh. Các công trình giao thông, thủy lợi, văn hóa - xã hội và y tế được đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất, chuyển dịch cơ cấu lao động, nâng cao đời sống của người dân và cải thiện diện mạo nông thôn. Đến năm 2023, 15/15 xã được công nhận hoàn thành nông thôn mới nâng cao. Các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới cùng quy hoạch chung và phân khu được phê duyệt đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc cấp phép, cấp giấy chứng nhận QSDĐ và triển khai các tiêu chí hạ tầng cơ sở (UBND huyện Bình Chánh, 2025).

4.1.3. Hiện trạng ngập lụt và các chương trình chống ngập lụt giai đoạn 2020-2024

4.1.3.1. Diễn biến ngập lụt tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2020-2024

Địa hình thấp, nền địa chất yếu và tốc độ ĐTH nhanh khiến Bình Chánh dễ bị ngập và sụt lún; đặc biệt, đây là một trong những nơi chịu ảnh hưởng nặng nề nhất bởi BĐKH tại TP.HCM (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2019, 2021ab; Hoàng Thị Tố Nữ & cs., 2020; Nguyễn Văn Hồng & Nguyễn Phương Đông, 2021). Tốc độ sụt lún khoảng 5 mm mỗi năm do khai thác nước ngầm và bê tông hóa quá mức (Sở TN&MT TP.HCM, 2014, 2021a; Vũ Xuân Cường & cs., 2015). Nếu mực nước biển dâng 100 cm, khoảng 35,43% diện tích Bình Chánh có nguy cơ bị ngập (Sở TN&MT TP.HCM, 2021a). Các hiện tượng ngập, triều cường, mưa lớn bất thường và xâm nhập mặn đang tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất và hạ tầng đô thị (Nguyễn Trọng Hòa, 2012; UBND huyện Bình Chánh, 2020b). Tuy nhiên, những hạn chế của hệ thống thoát nước cần được quan tâm trong bối cảnh ĐTH nhanh, gia tăng thiệt hại do ngập và gây áp lực đáng kể lên công tác QLĐĐ, môi trường và chất lượng sống của người dân. Vì vậy, Bình Chánh cần được ưu tiên trong các kế hoạch ứng phó và thích ứng với BĐKH của TP.HCM.

Giai đoạn 2020-2024, Bình Chánh nhiều lần chịu ảnh hưởng của tình trạng ngập lụt, chủ yếu liên quan đến mưa lớn, triều cường, hạn chế thoát nước và sụt lún. Một số khu vực như Phong Phú, Bình Hưng, Vĩnh Lộc A và Tân Túc thường xuyên bị ngập với độ sâu từ 30-50 cm, gây ùn tắc giao thông, hư hỏng phương tiện và tác động bất lợi đến sinh hoạt hằng ngày, vận tải và kinh tế địa phương. Một số tuyến đường chính, gồm Nguyễn Hữu Trí, Trần Văn Giàu, Quốc lộ 50 và Quốc lộ 1A (Phụ lục 9) thường xuyên bị ngập kéo dài. Mức sụt lún gần 50 cm trong chưa đầy một thập kỷ cũng làm hạ thấp cao độ mặt đất và có thể làm giảm khả năng thoát nước tự nhiên của khu vực (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2019; UBND Huyện Bình Chánh, 2020b; Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023b).

Bảng 4.2. Thống kê số lượng điểm ngập tại Bình Chánh giai đoạn 2020-2024

Năm	Số lượng điểm ngập*	Mức độ ngập nước					Thời gian nước rút (giờ)**	Nguyên nhân gây ngập
		Lượng mưa trung bình/ cơn mưa (mm)	Đỉnh triều (m)	Độ sâu ngập (m)	Chiều dài tuyến đường bị ngập (m)	Diện tích ngập (m²)		
2020	12	80-190	1,58-1,74	0,1-0,4	150-685	2.001-24.405	2-12	Triều
2021	15	40-190	1,51-1,78	0,1-0,5	110-1.200	1.508-53.842		cường,
2022	20	80-190	1,43-1,73	0,1-0,45	100-1.200	1.816-54.010		mưa, tiêu
2023	24	40-190	1,49-1,75	0,1-0,6	105-1.200	182-54.010		thoát nước
2024	34	80-190	1,49-1,75	0,1-1,0	110-1.400	182-55.966		kém, sụt lún

*Số vị trí ngập: là các vị trí dễ ngập hoặc đoạn đường hiện hữu được ghi nhận và xác minh trong từng năm khảo sát.

**Thời gian nước rút: là khoảng giá trị nhỏ nhất - lớn nhất được ghi nhận tại các vị trí dễ ngập được khảo sát trong từng năm.

Nguồn: Sở Xây dựng TP.HCM (2021, 2022, 2023, 2024) và điều tra thực địa

Bảng 4.2 và Phụ lục 9, 10 cho thấy điều kiện dễ ngập được ghi nhận tại Bình Chánh trở nên phổ biến và phức tạp hơn về không gian trong giai đoạn 2020-2024. Tình trạng ngập nặng có xu hướng gia tăng rõ rệt. Số lượng điểm ngập tăng từ 12 điểm (năm 2020) lên 34 điểm (năm 2024), tương ứng mức tăng khoảng 183,3% trong giai đoạn quan sát. Độ sâu ngập lớn nhất ghi nhận tăng từ 0,4 m năm 2020 lên khoảng 1,0 m năm 2024, còn diện tích ngập lớn nhất ghi nhận tăng từ 24.405 m² lên 55.966 m². Chiều dài đường bị ngập lớn nhất cũng tăng từ 685 m lên 1.400 m, trong khi thời gian nước rút được ghi nhận từ 2-12 giờ trong các năm khảo sát. Những thay đổi này cho thấy mức độ phơi nhiễm với ngập (đã được ghi nhận) trở nên rộng hơn và phức tạp hơn về không gian trong giai đoạn nghiên cứu, đặc biệt tại các khu vực địa hình thấp và ĐTH nhanh, nơi mưa, ảnh hưởng thủy triều, hạn chế thoát nước và sụt lún có thể tương tác với nhau. Tình trạng ngập chủ yếu liên quan đến triều cường kết hợp với mưa lớn trong bối cảnh ĐTH nhanh, sụt lún đất và các tác động ngày càng phức tạp của BĐKH. Những phát hiện này nhấn mạnh nhu cầu tăng cường hạ tầng thoát nước và kiểm soát QHSDĐ, đồng thời triển khai các chiến lược thích ứng khí hậu tích hợp để giảm thiểu ngập đô thị và các tác động của nó trong khu vực nghiên cứu.

Tình trạng ngập tại khu vực Bình Chánh có thể làm chậm các dự án quy hoạch, hạn chế khả năng SDD, làm tăng chi phí phát triển mặt bằng và thoát nước, đồng thời tạo thêm các ràng buộc đối với PTQĐ. Tình trạng này cũng có thể làm phức tạp công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị đất cho PTĐT tại các vị trí bị ngập lặp lại. Xét về KT-XH, ngập lụt làm gián đoạn giao thông, sản xuất và sinh hoạt hằng ngày, đặc biệt dọc các tuyến đường chính và tại các khu dân cư hoặc công nghiệp; đồng thời, người dân cũng gặp khó khăn trong sinh hoạt, nguồn nước bị ô nhiễm, kéo theo nhiều vấn đề sức khỏe và tâm lý cộng đồng. Do đó, việc đồng bộ các giải pháp kỹ thuật, quy hoạch, công nghệ và cộng đồng là cần thiết để ứng phó hiệu quả và bền vững với nguy cơ ngập lụt trong tương lai.

4.1.3.2. Một số chương trình chống ngập tại khu vực Bình Chánh

Giai đoạn 2020-2024, địa phương đã ban hành 23 văn bản liên quan đến công tác chống ngập; trong đó, có 5 kế hoạch triển khai các chương trình chống ngập nhằm kịp thời ứng phó với BĐKH và giảm thiểu thiệt hại do thiên tai (Bảng 4.3).

Giai đoạn 2021-2022, địa phương đã triển khai chương trình “Không xả rác ra đường và kênh rạch” nhằm giảm tắc nghẽn hệ thống thoát nước, xử lý lấn chiếm kênh rạch, góp phần cải thiện môi trường, phục hồi chức năng kênh rạch và tối ưu hóa quỹ đất phục vụ chống ngập và ĐTH (UBND huyện Bình Chánh, 2021b; 2022a). Bình Chánh còn triển khai đồng thời nhiều giải pháp ngăn triều và thoát nước, gồm: xây đê bao, kè, cống kiểm soát triều (cống Cây Khô, cống ngăn triều ứng dụng công nghệ cửa sập và bơm chìm); nâng cấp hệ thống thoát nước (tuyến Nguyễn Hữu Trí, khu TĐC Bình Hưng); quy hoạch 35 hồ điều tiết, trạm bơm, van ngăn triều và xác định ranh giới đất cho hạ tầng chống ngập. Nhiều công trình trọng điểm (như: bến Ca Nô, kè chống sạt lở cầu Xóm Củi, hệ thống đê bao khu B, cống kiểm soát triều Cây Khô và tuyến thoát nước Trần Đại Nghĩa...) đã góp phần giảm ngập, đồng thời hỗ trợ phát triển KT-XH tại các khu vực trọng điểm (như: khu công nghiệp Lê Minh Xuân, khu phố Chợ Cầu Xáng, Khu dân cư Gia Hòa, khu dân cư ấp 5 Phong Phú, Khu dân cư Bình Hưng...) (UBND huyện Bình Chánh 2021c, 2022b, 2024e). Các giải pháp này giúp giảm ngập tại khu vực Tân Túc, Bình Hưng...; cải thiện giao thông; thu hút đầu tư và nâng giá trị đất đai. Việc xử lý lấn chiếm, xây dựng trái phép cũng giúp khôi phục hàng chục hecta đất công phục vụ hạ tầng (UBND huyện Bình Chánh, 2023ab, 2024b).

**Bảng 4.3. Kế hoạch liên quan đến công tác chống ngập tại Bình Chánh
giai đoạn 2020-2024**

TT	Tên kế hoạch	Nội dung
1	159/KH-UBND (20/4/2020)	Tiếp tục thực hiện và tiến đến tổng kết 2 năm triển khai Chỉ thị 19/CT-TU ngày 19/10/2018 của Ban Thường vụ Thành ủy về thực hiện Cuộc vận động “Người dân TP.HCM không xả rác ra đường và kênh rạch, vì Thành phố sạch và giảm ngập nước” năm 2020 trên địa bàn huyện Bình Chánh.
2	192/KH-UBND (02/6/2021)	Tiếp tục thực hiện Cuộc vận động “Người dân TP.HCM không xả rác ra đường và kênh rạch, vì Thành phố sạch và giảm ngập nước” trên địa bàn huyện Bình Chánh năm 2021-2022.
3	251/KH-UBND (10/8/2021)	Tuyên truyền Đề án Chống ngập và xử lý nước thải TP.HCM giai đoạn 2020-2045 và Kế hoạch chống ngập và xử lý nước thải giai đoạn 2020-2030 trên địa bàn huyện Bình Chánh.
4	496/KH-HĐND (08/6/2023)	Khảo sát chuyên đề về công tác khắc phục các điểm ngập trên địa bàn huyện Bình Chánh
5	133/KH-HĐND (27/6/2024)	Giám sát chuyên đề về công tác xử lý, khắc phục các điểm ngập nước trên địa bàn huyện Bình Chánh

Tuy vẫn đối mặt với áp lực ĐTH, rác thải gây tắc nghẽn, ngân sách hạn chế và BĐKH, Bình Chánh đã tận dụng các chương trình chống ngập để xác định ranh giới đất, ngăn SDD sai mục đích và đồng bộ hạ tầng với quá trình SDD nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và hướng tới phát triển bền vững (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023b; UBND huyện Bình Chánh, 2024b).

4.1.4. Đánh giá chung

4.1.4.1. Thuận lợi

- Bình Chánh có vị trí chiến lược, là cửa ngõ phía Tây Nam TP.HCM, mạng lưới giao thông có tổng chiều dài 412,23 km với nhiều tuyến giao thông quan trọng kết nối liên vùng, tạo điều kiện thuận lợi để PTQĐ phục vụ ĐTH. Trên địa bàn có 7 khu công nghiệp và hơn 50 dự án khu dân cư, tạo động lực phát triển đô thị, đồng thời làm gia tăng nhu cầu quỹ đất cho nhà ở, giao thông, hạ tầng xã hội, công trình công cộng và dịch vụ đô thị. Địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng hạ tầng. Nguồn nước mặt, nước ngầm dồi dào và diện tích rừng trồng tạo tiềm năng PTĐT sinh thái, không gian xanh và nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất.

- Kinh tế tăng trưởng ổn định, tạo nguồn tài chính PTQĐ phục vụ ĐTH; CSHT KT-XH từng bước được đầu tư, nâng cấp, nhu cầu SDD đô thị, sức mua lớn. Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư, hỗ trợ nhà đầu tư trong QLĐĐ, BĐS, PTĐT; chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng thương mại - dịch vụ, giảm công nghiệp, phù hợp xu

thế đô thị hiện đại, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất.

- Dân số đông, lao động trong độ tuổi chiếm tỷ trọng cao (71,33%), tạo nguồn nhân lực dồi dào cho công nghiệp, xây dựng và dịch vụ. Cơ cấu lao động chuyển dịch phù hợp với ĐTH; góp phần hình thành các khu dân cư, khu công nghiệp và dịch vụ mới; cùng với việc làm, đào tạo nghề và an sinh xã hội được bảo đảm; góp phần ổn định đời sống dân cư, giảm xung đột đất đai và tạo thuận lợi cho PTQĐ phục vụ ĐTH.

- Quỹ đất nông nghiệp chiếm 65,55% DTTN, tạo dư địa bố trí, chuyển đổi SĐĐ theo quy hoạch để đáp ứng nhu cầu PTĐT. Hệ thống điện cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển; mạng lưới thủy lợi có quy mô khá lớn, vừa phục vụ sản xuất, vừa có vai trò tiêu thoát nước và điều tiết thủy văn. Dân cư phân bố tập trung tại trung tâm xã, khu đô thị, các trục giao thông và ven sông rạch, thuận lợi cho triển khai các dự án PTĐT tại các khu vực trọng điểm.

- Công tác quy hoạch, chỉnh trang hạ tầng và xây dựng nông thôn mới được triển khai đồng bộ, góp phần giảm ngập lụt, cải thiện môi trường và nâng cấp giao thông, cấp nước. Chương trình nông thôn mới với sự đồng thuận cao của NSĐĐ, cùng với việc hoàn thiện quy hoạch phân khu và ứng dụng công nghệ thông tin, chính quyền số trong QLĐĐ, đã nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, chuẩn bị quỹ đất cho phát triển nhà ở, hạ tầng xã hội và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu lao động theo hướng ĐTH.

- Giai đoạn 2020-2024, địa phương đã ban hành nhiều kế hoạch và triển khai đồng bộ các chương trình chống ngập. Nhiều công trình ngăn triều, thoát nước và biện pháp bảo vệ kênh rạch bước đầu phát huy hiệu quả tại một số khu vực. Việc đẩy mạnh số hóa dữ liệu và ứng dụng GIS góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và định hướng PTQĐ bền vững được quan tâm.

Như vậy, lợi thế về vị trí địa lý, hạ tầng giao thông phát triển, tăng dân số, chuyển dịch cơ cấu KT-XH cùng sự mở rộng các khu công nghiệp, khu dân cư đã tạo động lực mạnh cho quá trình ĐTH tại Bình Chánh. Những yếu tố này cũng làm tăng nhu cầu SĐĐ cho các chức năng đô thị, qua đó đặt ra yêu cầu phải chủ động PTQĐ để đáp ứng nhu cầu PTĐT của địa phương.

4.1.4.2. Hạn chế

- Bình Chánh chịu tác động mạnh của BĐKH, đặc biệt tại các vùng đất thấp làm hạn chế SĐĐ cho đô thị và hạ tầng; làm giảm mức độ phù hợp của một số khu vực dự kiến tạo lập, khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH. Ô nhiễm sông, kênh rạch và triều cường gia tăng rủi ro môi trường; địa hình thấp, nhiều khu trũng làm tăng nguy cơ ngập, đòi hỏi đầu tư lớn cho chống ngập, cải thiện môi trường; làm tăng chi phí chuẩn bị, PTQĐ. Ngoài ra, hệ thống thủy lợi và thoát nước đã cũ tại một số khu vực, nhiều kênh rạch bị bồi lắng, một số cống hư hỏng, bờ rạch thấp, làm

hạn chế khả năng tiêu thoát nước và tạo thêm yêu cầu đầu tư hạ tầng khi PTQĐ.

- Bình Chánh còn phụ thuộc lớn vào ngân sách và vốn đầu tư công; nguồn thu từ tiền SDD chưa đạt kế hoạch (năm 2023 đạt 59,67% dự toán), hạn chế khả năng huy động vốn cho PTĐT. Tác động của dịch Covid-19 làm chậm tăng trưởng và tiến độ khai thác quỹ đất; đồng thời, quá trình giảm tỷ trọng công nghiệp - xây dựng gây dôi dư lao động tại một số khu công nghiệp cũ, trong khi việc tái cấu trúc và đưa quỹ đất này vào sử dụng cho mục đích ĐTH cần thời gian, quy hoạch chi tiết và đầu tư hạ tầng đồng bộ.

- Dân cư phân bố không đều gây áp lực hạ tầng khu trung tâm, trong khi các khu vực khác phát triển chậm, làm giảm hiệu quả phân bổ và khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH. Tăng dân số cơ học làm gia tăng xây dựng trái phép, lấn chiếm đất nông nghiệp và sông rạch, gây khó khăn cho QLDD, tạo lập quỹ đất sạch và PTĐT đồng bộ. Việc phân bố dân cư đơn cực làm hạn chế khả năng cung cấp dịch vụ chất lượng cao, PTĐT cân bằng và định hướng PTQĐ theo các khu vực động lực mới.

- Hạ tầng giao thông nông thôn chưa khép kín, làm hạn chế khả năng kết nối, tạo lập và khai thác quỹ đất vùng ngoại vi phục vụ ĐTH; đồng thời gây áp lực lên khu trung tâm. Trong bối cảnh ĐTH và tăng dân số cơ học nhanh, nguy cơ lấn chiếm đất nông nghiệp, xây dựng trái phép và bất cập trong SDD đô thị gia tăng, ảnh hưởng lớn đến hiệu quả quản lý và định hướng PTQĐ theo quy hoạch.

- Bình Chánh có địa hình thấp, nền đất yếu và chịu tác động mạnh của BĐKH, trong khi quá trình ĐTH nhanh và khai thác nước ngầm gây sụt lún đất, làm giảm mức độ phù hợp của một số khu vực dự kiến PTQĐ phục vụ ĐTH. Hạn chế của hệ thống thoát nước làm số điểm, mức độ và thời gian ngập gia tăng, dẫn đến chi phí san nền, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chuẩn bị quỹ đất tăng cao. Thực tế giai đoạn 2020-2024, số vị trí ngập được ghi nhận tăng từ 12 lên 34; độ sâu ngập lớn nhất từ 0,4 m lên khoảng 1,0 m và diện tích ngập lớn nhất từ 24.405 m² lên 55.966 m². Ngập lụt không chỉ ảnh hưởng đến SDD, giao thông và đời sống dân cư mà còn làm chậm quá trình chuẩn bị mặt bằng, tăng chi phí thoát nước, san nền và tạo thêm ràng buộc đối với việc lựa chọn, tạo lập và khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH.

Như vậy, Bình Chánh vừa có nhu cầu lớn về quỹ đất do quá trình ĐTH, gia tăng dân số và phát triển hạ tầng, vừa chịu những ràng buộc đáng kể về địa hình, nền đất, hệ thống thoát nước, ngập lụt và sụt lún. Sự đan xen giữa nhu cầu PTĐT và các hạn chế tự nhiên, hạ tầng cho thấy PTQĐ tại Bình Chánh cần phải tính đến mức độ phù hợp và khả năng khai thác quỹ đất trong từng điều kiện cụ thể. Trong bối cảnh BĐKH, các yếu tố này làm gia tăng mức độ phức tạp và rủi ro đối với quá trình PTQĐ, qua đó càng khẳng định sự cần thiết phải nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH theo hướng phù hợp, thích ứng và bền vững tại Bình Chánh. Đặc biệt,

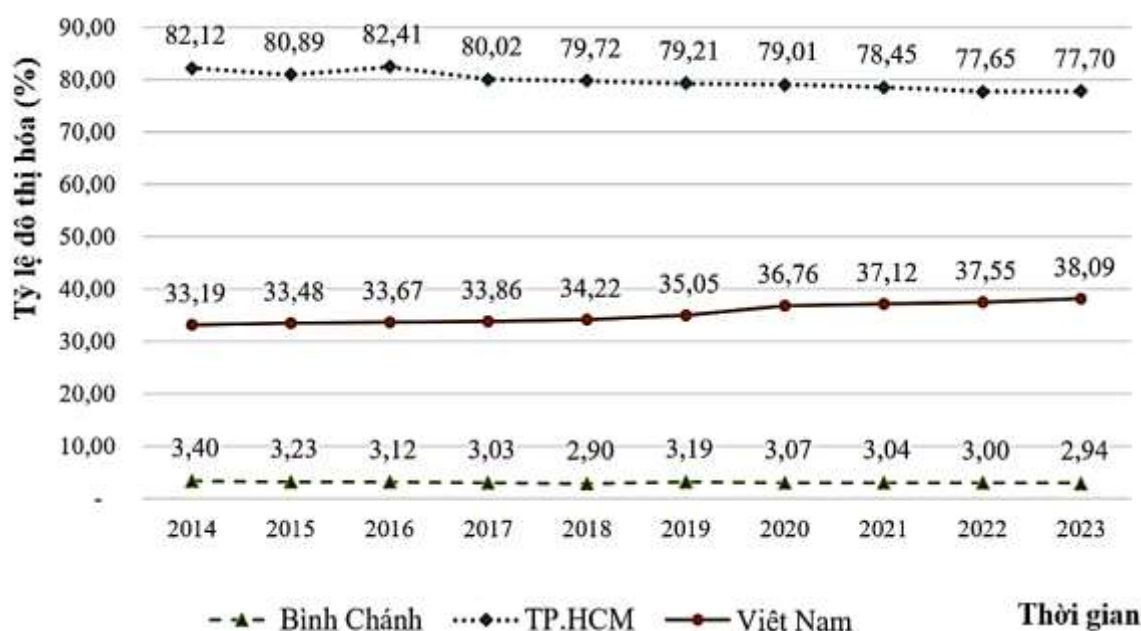
việc xây dựng mô hình 3D trực quan hóa ngập lụt (Hình 4.8, 4.9) và bản đồ lồng ghép ngập lụt, sụt lún và QHSDĐ đô thị đến năm 2030 tại Bình Chánh (Phụ lục 23) có ý nghĩa quan trọng, cung cấp cơ sở khoa học cho công tác quản lý, hoạch định chính sách và tối ưu hóa hiệu quả PTQĐ.

4.2. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TẠI KHU VỰC BÌNH CHÁNH

4.2.1. Thực trạng đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

4.2.1.1. Tỷ lệ đô thị hóa của địa bàn nghiên cứu

Tỷ lệ ĐTH trung bình giai đoạn 2014-2023 của Bình Chánh chỉ đạt 3,09%, (Phụ lục 11 và Hình 4.3), thấp hơn nhiều so với cả nước (35,3%), thấp hơn rất nhiều so với TP.HCM (79,72%), và thấp hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021). Qua các năm, tỷ lệ ĐTH của khu vực biến thiên không đồng nhất; cao nhất đạt 3,40% vào 2014, thấp nhất là 2,90% vào 2018; các năm còn lại dao động từ 2,94-3,23%. Giai đoạn này, tổng dân số và dân số thành thị của Bình Chánh đều tăng nhưng tỷ lệ ĐTH lại có xu hướng giảm (từ 3,4% 2014 còn 2,94% 2023). Bởi vì, tỷ lệ ĐTH phụ thuộc vào tỷ lệ dân số thành thị so với tổng dân số toàn khu vực; trong khi mức độ tăng dân số ở khu vực thành thị (thị trấn Tân Túc) chỉ đạt 0,1-3,1 nghìn người/năm; quá thấp so với mức độ tăng dân số toàn khu vực (23,5-39,9 nghìn người/năm). Như vậy, giai đoạn này quá trình gia tăng dân số của Bình Chánh chủ yếu xảy ra tại 15 xã nông thôn.



Hình 4.3. Tỷ lệ đô thị hóa của Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh và Việt Nam giai đoạn 2014-2023

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2023, 2024a); UBND huyện Bình Chánh (2017); UBND TP.HCM (2019); Cục Thống kê TP.HCM (2021, 2023, 2024)

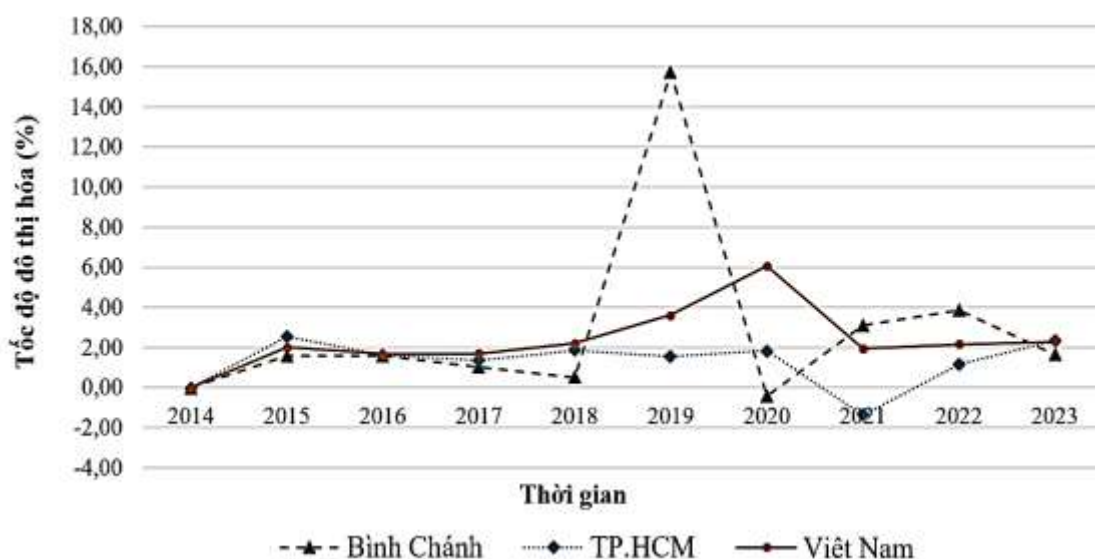
Theo Nghị quyết 151/NQ-HĐND, Bình Chánh có 15 xã, 01 thị trấn nên dân số thành thị chiếm tỷ lệ rất thấp so với tổng dân số; trong khi thực tế 97,9% dân số lại hoạt động trong lĩnh vực PNN; Bình Chánh đã có 06/16 đơn vị đạt đủ các tiêu chí để trở thành phường (gồm các xã Bình Hưng, Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Tân Kiên, An Phú Tây và thị trấn Tân Túc) (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023a). Vậy chủ trương đầu tư, xây dựng 7 xã thuộc huyện Bình Chánh (cũ) thành đô thị vệ tinh của TP.HCM là phù hợp thực tiễn phát triển và xu hướng phát triển chung của TP.HCM, Vùng Đông Nam Bộ và cả nước.

4.2.1.2. Tốc độ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Tốc độ ĐTH của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023 đạt 31,38% (Phụ lục 11, Hình 4.4), cao hơn cả nước (26,19%), cao hơn nhiều so với TP.HCM (13,55%) và thấp hơn kết quả nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021).

Khác với tỷ lệ ĐTH, tốc độ ĐTH phản ánh mức gia tăng tương đối của dân số thành thị theo thời gian. Tỷ lệ ĐTH thấp (3,09%) cho thấy khi quy mô dân số thành thị ban đầu còn nhỏ, sự gia tăng của bộ phận dân số này vẫn có thể tạo ra tốc độ tăng tương đối cao nhưng chưa làm thay đổi đáng kể tỷ trọng dân số thành thị trong tổng dân số. Tại Bình Chánh, dân số thành thị chỉ tính cho thị trấn Tân Túc (cũ) và có gia tăng trong giai đoạn nghiên cứu, nhưng mức tăng thấp hơn nhiều so với mức tăng của tổng dân số, vốn chủ yếu tập trung tại 15 xã nông thôn; do đó, tỷ lệ ĐTH vẫn ở mức thấp, trong khi tốc độ ĐTH phản ánh xu hướng gia tăng tương đối nhanh của dân số thành thị.

Giai đoạn 2014-2018, tốc độ ĐTH của Bình Chánh khá chậm và có xu hướng giảm dần, do giai đoạn này, Bình Chánh chưa có chủ trương PTĐT, chưa đẩy mạnh đầu tư CSHT, đất đai dành cho nông nghiệp còn khá lớn (67,45% vào 2014). Sang 2019, tốc độ ĐTH tăng đột biến (15,74%) do Bình Chánh được thuận chủ trương chuyển đổi cơ cấu chính quyền nông thôn thành chính quyền đô thị để trở thành quận. Đến 2020, tốc độ ĐTH giảm sâu (-0,44%) do quá trình thành lập quận bị chững lại để địa phương xem xét tính khả thi giữa việc thành lập quận với thành lập thành phố thuộc TP.HCM. Sang 2021-2023, tốc độ ĐTH tăng nhanh do Bình Chánh bắt đầu thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) vào 2030.



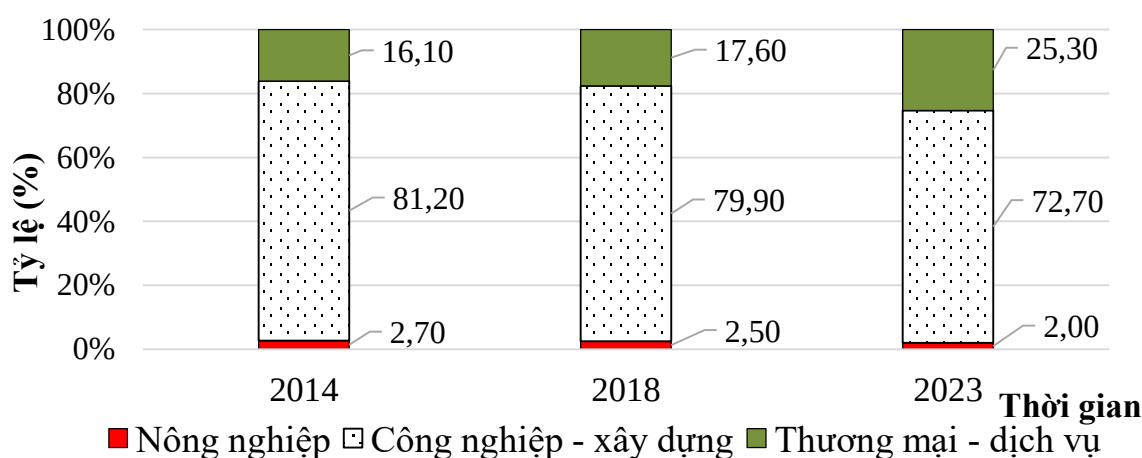
Hình 4.4. Tốc độ đô thị hóa theo dân số thành thị của Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh và Việt Nam giai đoạn 2014-2023

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2023, 2024a); UBND huyện Bình Chánh (2017); UBND TP.HCM (2019); Cục Thống kê TP.HCM (2021, 2023, 2024)

4.2.1.3. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Theo Hình 4.5, giai đoạn 2014-2023, ngành công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm tỷ trọng rất lớn (xấp xỉ 100%) trong tổng cơ cấu kinh tế của Bình Chánh; cơ cấu kinh tế địa phương dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng thương mại - dịch vụ, giảm tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và nông nghiệp.

Xét về chất lượng, quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế này hoàn toàn phù hợp với thực trạng ĐTH và đúng với định hướng PTĐT của Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (cũ) đặt ra. Kết quả đạt được phù hợp với xu hướng chung của TP.HCM và tương tự với nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương (Đào Đức Hưởng, 2021).

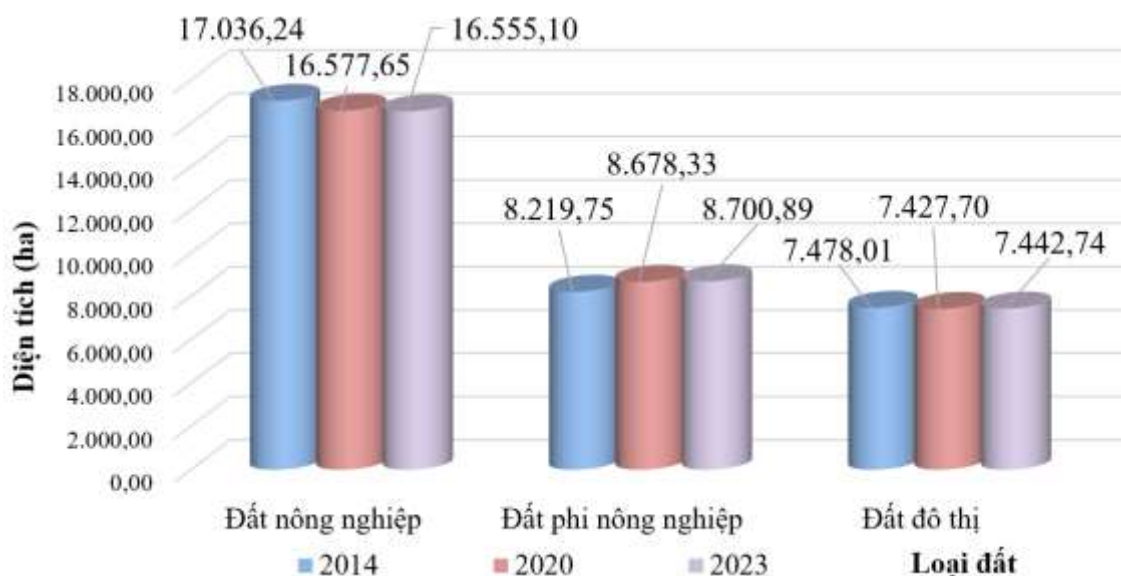


Hình 4.5. Cơ cấu các ngành kinh tế của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2015), Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023a)

4.2.1.4. Biến động diện tích đất tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2014-2023

Theo Phụ lục 11 và Hình 4.6, Bình Chánh có 100% diện tích đất đã đưa vào sử dụng, với nhóm đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao nhất (67,45% năm 2014, 65,64% năm 2020, 65,55% năm 2023); cơ cấu SĐĐ chuyển theo hướng giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng diện tích đất PNN.



Hình 4.6. Biến động đất đai giai đoạn 2014-2023 tại địa bàn nghiên cứu

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2015, 2021d, 2024d)

Diện tích đất nông nghiệp (NNP) năm 2023 giảm 481,14 ha so với 2014; diện tích đất PNN (PNN) năm 2023 tăng 481,14 ha so với 2014. Trong đó: đất ở tăng nhiều nhất với 394,81 ha, chủ yếu tăng đất ở nông thôn (ONT) với 271,5 ha, đất ở đô thị (ODT) tăng ít hơn với 123,31 ha; đất chuyên dùng (CDG) tăng 96,96 ha; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON) giảm nhiều nhất là 8,21 ha. Đất đô thị (DTD) năm 2023 tăng 15,04 ha so với 2020 do khi Bình Chánh xúc tiến xây dựng chính quyền đô thị đã thu hút nhiều nhà đầu tư đến thực hiện dự án và kéo theo một lượng lớn người dân di cư từ nơi khác đến Bình Chánh sinh sống. Tuy nhiên, so với 2014, đất đô thị lại giảm 35,27 ha trong bối cảnh đất ở đô thị (ODT) tăng 123,31 ha, cùng với tốc độ ĐTH chiếm tỷ lệ khá cao (31,38%) và trên địa bàn hình thành nhiều khu dân cư, khu công nghiệp. Nguyên nhân là do sự sai khác trong phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai giữa các kỳ 2014, 2019 và 2023.

Trong bối cảnh TP.HCM tiếp tục định hướng xây dựng 7 xã thuộc huyện Bình Chánh (cũ) thành các đô thị vệ tinh trong tương lai, đồng thời với thực trạng gia tăng tỷ lệ người dân nhập cư do nhu cầu sử dụng lao động tại các khu công nghiệp và sự hình thành nhiều khu dân cư mới, thì xu hướng biến động đất đai này hoàn toàn phù hợp. Kết quả này tương tự với nghiên cứu tại Thuận An, Bình

Dương của Đào Đức Hưởng (2021) khi chứng minh rằng: việc chuyển đổi mục đích SĐĐ từ nông nghiệp sang PNN nhằm đáp ứng các nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và CSHT là tất yếu.

Kết quả tính toán chỉ số ĐTH giai đoạn 2014-2023 cho thấy: quá trình ĐTH tại Bình Chánh phát triển theo xu hướng chuyển dịch cơ cấu SĐĐ từ nông nghiệp sang PNN; và chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp và công nghiệp - xây dựng sang thương mại - dịch vụ. Đặc biệt, quá trình ĐTH này phát triển khá nhanh trên cơ sở gia tăng nhanh chóng các khu dân cư và dân số cơ học từ nơi khác đến sinh sống và làm việc tại Bình Chánh.

4.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2014-2023

4.2.2.1. Thực trạng tạo lập quỹ đất

Theo quy định, quỹ đất phục vụ ĐTH gồm: đất dân dụng và đất ngoài khu dân dụng. Vì vậy, nghiên cứu tiến hành đánh giá thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ các mục đích gồm: ở (xây dựng khu dân cư), an ninh, công cộng và xây dựng công trình sự nghiệp... Số liệu trong Bảng 4.4 cho thấy, giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã thực hiện 3/5 phương thức tạo lập quỹ đất (không có “chuyển đổi đất, hoán đổi đất” và “khai hoang lấn biển”), với 1.479,17 ha đất (tương ứng với 59 dự án và 709 thửa đất). Trong đó, nhiều nhất là sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý (chiếm 60,97%); ít nhất là nhận chuyển nhượng QSDĐ với 3 dự án (chỉ chiếm 4,02%); tạo lập quỹ đất do Nhà nước THĐ có 59 dự án (chiếm 35,01%), bao gồm cả 3 dự án nhà đầu tư tự thỏa thuận (do trong 3 dự án này có 1,36 ha thuộc thẩm quyền Nhà nước thu hồi và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án).

Qua đó cho thấy việc tăng cường quản lý quỹ đất công có vai trò quan trọng trong tạo lập quỹ đất để phát huy nguồn lực đất đai đô thị. Giai đoạn 2014-2023, TP.HCM chưa thành lập Trung tâm PTQĐ cấp huyện, nên trên địa bàn Bình Chánh không xảy ra trường hợp quỹ đất được tạo lập từ hoạt động Trung tâm PTQĐ cấp huyện nhận chuyển nhượng QSDĐ.

a. Tạo lập quỹ đất theo phương thức Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã thu hồi 517,81 ha để triển khai 59 dự án (03 mục đích chính), liên quan đến 6.083 hộ dân và tổ chức. Bảng 4.5 cho thấy: quỹ đất tạo lập bằng phương thức Nhà nước THĐ chủ yếu phục vụ các công trình công cộng, hạ tầng với 363,15 ha, chiếm 70,13%; tiếp đến là đất ở với 93,33 ha, chiếm 18,02%; qua đó phản ánh vai trò chủ động của Nhà nước trong định hướng không gian PTĐT và đáp ứng nhu cầu ĐTH tại Bình Chánh.

**Bảng 4.4. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh giai
đoạn 2014-2023**

Hoạt động phát triển quỹ đất	Đơn vị	Số lượng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Tạo lập quỹ đất	Dự án/ Thừa đất	771	1.479,17	100,00
1.1. Nhà nước THĐ theo QH, KHSDD	Dự án	*59	517,81	35,01
1.2. Nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận QSDĐ trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SDĐ	Dự án	3	**59,50	4,02
1.3. Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	Thừa đất	709	901,86	60,97
2. Khai thác và Quản lý quỹ đất	Dự án/ Thừa đất	796	1.419,67	100,00
2.1. Khai thác quỹ đất	Dự án/ Thừa đất	63	467,77	32,95
2.1.1. Giao đất	Dự án/ Thừa đất	60	466,41	32,85
Không thông qua đấu giá QSDĐ	Dự án	***54	466,17	32,84
Thông qua đấu giá QSDĐ	Thừa đất	6	0,24	0,01
2.1.2. Cho thuê đất	Dự án	3	1,36	0,10
Không thông qua đấu giá QSDĐ	Dự án	3	1,36	0,10
Thông qua đấu giá QSDĐ		-	-	-
2.2. Quản lý quỹ đất đã tạo lập nhưng chưa có dự án đầu tư/ đấu giá QSDĐ	Dự án/ Thừa đất	733	951,90	67,05
2.2.1. Quỹ đất do Nhà nước thu hồi theo QH, KHSDD	Dự án	***30	50,28	3,54
2.2.2. Quỹ đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	Thừa đất	703	901,62	63,51

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023); UBND huyện Bình
Chánh (2024a-2025); Phòng TN&MT huyện Bình Chánh (2014-2023b)

* : bao gồm 3 dự án tạo quỹ đất thông qua hoạt động nhà đầu tư tự thỏa thuận để nhận chuyển nhượng QSDĐ (do trong 3 dự án này có 1,36 ha thuộc thẩm quyền Nhà nước thu hồi và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án)

** : quỹ đất nhà đầu tư tự tạo lập, khai thác và quản lý để thực hiện dự án

***: bao gồm 21 dự án đã bàn giao một phần và 7 dự án có đất dôi dư sau khi bàn giao mặt bằng

Bảng 4.5. Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức Nhà nước thu hồi đất giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Đất ở	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	Đất an ninh	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	Tổng cộng
1. Số dự án	5	15	2	37	59
2. Nguồn tạo quỹ đất (ha)	93,33	56,89	4,44	363,15	517,81
Đất ở	15,00	11,64	-	104,41	131,05
Đất PNN không phải là đất ở	7,85	3,27	-	101,00	112,12
Đất trồng lúa nước	-	6,51	-	38,83	45,34
Đất trồng cây hằng năm khác	67,53	22,30	0,90	64,82	155,55
Đất trồng cây lâu năm	2,95	10,47	-	29,06	42,48
Đất rừng sản xuất	-	-	3,54	13,19	16,73
Đất nuôi trồng thủy sản	-	2,70	-	11,84	14,54
3. Số hộ và tổ chức có đất bị thu hồi	186	289	3	5.605	6.083
4. Số hộ và tổ chức phải di dời	163	66	1	527	757

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023); UBND huyện Bình Chánh (2025)

➤ **Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư**

Lợi thế vị trí cửa ngõ giúp Bình Chánh có sức hút đối với dân cư và nhà đầu tư vào tạo được quỹ đất ở phục vụ xây dựng khu dân cư khá lớn (93,33 ha); tuy nhiên tiến độ tạo lập quỹ đất khu dân cư tại đây còn chậm (nhất là giai đoạn 2019-2023, do chịu ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế và dịch bệnh Covid-19), nên chỉ triển khai được 01 dự án (xây dựng Khu nhà ở và công trình công cộng 11A). Thời gian tới cần có giải pháp đẩy nhanh tiến độ của 04 dự án còn lại (Bảng 4.6).

➤ **Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp**

Bảng 4.7 cho thấy giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh có 15 dự án nâng cấp, xây dựng các công trình sự nghiệp, với 56,89 ha (chiếm 10,99% quỹ đất được tạo theo phương thức Nhà nước THĐ). Điều đó cho thấy địa phương ưu tiên hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, nhất là các thiết chế giáo dục, y tế, nhằm nâng cao chất lượng phục vụ dân cư và đáp ứng yêu cầu ĐTH.

➤ **Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ an ninh**

Theo Bảng 4.8, giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã tạo lập 4,44 ha quỹ đất cho 02 dự án phục vụ mục đích an ninh, chiếm 0,86% quỹ đất tạo lập theo phương thức Nhà nước THĐ. Mặc dù có quy mô nhỏ, quỹ đất phục vụ an ninh vẫn rất cần thiết trong bối cảnh ĐTH nhanh, dân số cơ học tăng và biến động SDĐ phức tạp, góp phần bảo đảm an ninh trật tự và ổn định xã hội cho quá trình PTĐT.

Bảng 4.6. Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Khu dân cư - Khu TĐC liên kết phục vụ Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3	Khu nhà ở và công trình công cộng 11A	Khu nhà ở Công ty Nhiên Việt	Khu nhà ở Công ty Khang Phúc	Khu nhà ở Công ty Lộc Nguyên	Tổng cộng
1. Số dự án	1	1	1	1	1	5
2. Nguồn tạo quỹ đất (ha)	75,55	16,42	0,07	0,89	0,40	93,33
Đất ở	4,01	10,99	-	-	-	15,00
Đất PNN không phải là đất ở	5,39	1,10	0,07	0,89	0,40	7,85
Đất trồng cây hàng năm khác	66,15	1,38	-	-	-	67,53
Đất trồng cây lâu năm	-	2,95	-	-	-	2,95
3. Số hộ và tổ chức có đất bị thu hồi	181	5	-	-	-	186
4. Số hộ và tổ chức phải di dời	163	-	-	-	-	163

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023); UBND huyện Bình Chánh (2025)

Bảng 4.7. Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Xây dựng cơ sở văn hóa	Xây dựng cơ sở giáo dục	Xây dựng cơ sở y tế	Tổng cộng
1. Số dự án	1	11	3	15
2. Nguồn tạo quỹ đất (ha)	0,87	19,09	36,93	56,89
Đất ở	-	9,10	2,54	11,64
Đất PNN không phải là đất ở	-	1,80	1,47	3,27
Đất trồng lúa nước	0,87	2,63	3,01	6,51
Đất trồng cây hàng năm khác	-	0,16	22,14	22,30
Đất trồng cây lâu năm	-	2,70	7,77	10,47
Đất nuôi trồng thủy sản	-	2,70	-	2,70
3. Số hộ và tổ chức có đất bị thu hồi	1	163	125	289
4. Số hộ và tổ chức phải di dời	-	35	31	66

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023)

Bảng 4.8. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ an ninh giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Kho dự trữ chiến lược Công an TP.HCM	Kho tàng vật Công an huyện	Tổng cộng
1. Số dự án	1	1	2
2. Nguồn tạo quỹ đất (ha)	2,20	2,24	4,44
Đất trồng cây hàng năm khác	0,82	0,08	0,90
Đất rừng sản xuất	1,38	2,16	3,54
3. Số hộ và tổ chức có đất bị thu hồi	1	2	3
4. Số hộ và tổ chức phải di dời	-	1	1

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023)

➤ **Kết quả tạo quỹ đất phục vụ mục đích công cộng**

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã triển khai 37 dự án có mục đích công cộng, với 363,15 ha (chiếm tới 70,13% quỹ đất được tạo theo phương thức Nhà nước thu hồi) (Bảng 4.9). Kết quả này cho thấy địa phương ưu tiên quỹ đất cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, nhất là giao thông, kè và thoát nước; qua đó tạo nền tảng thúc đẩy PTĐT, đồng thời góp phần giảm thiểu nguy cơ ngập nước trong điều kiện địa hình thấp, chịu tác động của mưa lớn và triều cường.

Bảng 4.9. Kết quả tạo quỹ đất phục vụ mục đích công cộng giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Dự án xây dựng, mở rộng và cải tạo đường giao thông	Dự án xây dựng cầu	Dự án xây dựng công trình thủy lợi	Dự án xây dựng công trình kè chống sạt lở	Dự án xây dựng công trình thoát nước	Dự án xây dựng công trình năng lượng	Tổng cộng
1. Số dự án	21	6	2	3	2	3	37
2. Nguồn tạo quỹ đất (ha)	224,85	9,88	7,56	66,26	41,75	12,85	363,15
Đất ở	20,46	1,82	3,59	56,48	18,72	3,34	104,41
Đất PNN không phải là đất ở	73,63	4,25	3,97	5,95	11,83	1,37	101,00
Đất trồng lúa nước	27,53	-	-	-	9,84	1,46	38,83
Đất trồng cây hàng năm khác	63,44	1,04	-	0,11	-	0,23	64,82
Đất trồng cây lâu năm	21,40	2,67	-	1,52	1,36	2,11	29,06
Đất rừng sản xuất	10,37	-	-	-	-	2,82	13,19
Đất nuôi trồng thủy sản	8,02	0,10	-	2,20	-	1,52	11,84
3. Số hộ và tổ chức có đất bị thu hồi	3.975	155	71	771	347	286	5.605
4. Số hộ và tổ chức phải di dời	414	5	5	88	15	-	527

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh (2014-2023)

b. Tạo lập quỹ đất theo phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Phương thức này chưa phổ biến rộng rãi ở Bình Chánh. Giai đoạn 2014-2023, chỉ có 03 trường hợp (Bảng 4.10) thỏa thuận đạt trên 90% tổng diện tích dự án. Nguồn tạo lập quỹ đất gồm 02 nhóm: 59,50 ha thuộc diện nhà đầu tư trực tiếp nhận chuyển nhượng từ các đối tượng đang SDD, tập trung vào đất trồng lúa nước (57 ha); 1,36 ha thuộc diện Nhà nước THĐ.

c. Tạo lập quỹ đất theo phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp

Bình Chánh có quỹ đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng (gọi chung là quỹ đất công) khá lớn (trên 2.638,51 ha, chiếm 10,45% DTTN). Theo Bảng 4.11, quỹ đất công hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp là 901,86 ha (chiếm 34,18% diện tích quỹ đất công).

Bảng 4.10. Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận giai đoạn 2014-2023

Tên công trình, dự án	Tên chủ đầu tư	Vị trí khu đất	Diện tích dự án (ha)	Nguồn tạo lập quỹ đất		Diện tích nhận chuyển nhượng (ha)	Tỷ lệ (%) so với diện tích dự án
				Loại đất	Diện tích (ha)		
1. Khu nhà ở Công ty Nhiên Việt	Công ty TNHH Phát triển BĐS Nhiên Việt	Xã Phong Phú	14,58	LUA	13,60	13,60	93,28
				NTD	0,02	-	-
				HNK	0,91	0,91	6,24
				SON	0,05	-	-
2. Khu nhà ở Công ty Khang Phúc	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc	Xã Phong Phú	29,78	LUA	28,40	28,40	95,37
				ONT	0,11	0,11	0,37
				HNK	0,38	0,38	1,28
				TIN	0,10	-	-
				NTD	0,12	-	-
				DGT	0,01	-	-
				SON	0,66	-	-
				LUA	15,00	15,00	90,91
3. Khu nhà ở Công ty Lộc Nguyên	Công ty TNHH Phát triển BĐS Nguyên Lộc	Xã Phong Phú	16,50	HNK	1,10	1,10	6,67
				NTD	0,16	-	-
				DGT	0,05	-	-
				SON	0,19	-	-
Tổng cộng			60,86	60,86	59,50	97,77	

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2025)

- Quỹ đất do UBND huyện quản lý: còn nhiều đất trống, hành lang kênh rạch, đất quy hoạch lộ giới đường giao thông, đủ điều kiện đấu giá hoặc bị lấn chiếm... (263,07 ha, chiếm gần 30% quỹ đất công được sử dụng chưa hiệu quả). Phương án tạm sử dụng được đề xuất làm: văn phòng ấp; xây dựng trụ sở công an, nhà ở công

vụ; sử dụng làm trụ sở, trường học, trạm y tế; sân chơi thiếu nhi; nhà vệ sinh công cộng; điểm sinh hoạt cộng đồng...

- Quỹ đất do UBND huyện tạm quản lý theo chỉ đạo của UBND TP.HCM: có diện tích nhỏ nhất với 4,43ha (chiếm 0,49%), đa số là quỹ đất phục vụ TĐC. Đây là công tác đặc thù, địa phương thực hiện theo chỉ đạo riêng của UBND TP.HCM; để quản lý chặt quỹ đất này, Bình Chánh cần quan tâm hơn đến việc cắm mốc và giao ranh giới thực tế cho xã quản lý.

- Quỹ đất do các cơ quan, đơn vị thuộc Trung ương, TP.HCM trực tiếp quản lý, sử dụng: chiếm 30,39%; đa số là quỹ đất đang để trống, ngưng hoạt động (với 273,14 ha). Điều này cho thấy rõ những hạn chế trong quản lý, sử dụng quỹ đất công. Bình Chánh đang đề xuất sử dụng cho các mục đích công cộng, xây dựng công trình sự nghiệp...

Bảng 4.11. Kết quả tạo lập quỹ đất thông qua phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý giai đoạn 2014-2023

Phân loại quỹ đất	Số lượng (thửa đất)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. UBND huyện quản lý	210	263,07	29,17
- Đất tạm quản lý theo hiện trạng (gồm: đất trống, hành lang kênh rạch, đất quy hoạch lộ giới đường giao thông...)	87	128,69	14,27
- Quỹ đất đang bỏ trống, đã có phương án sử dụng	85	123,19	13,66
- Quỹ đất đủ điều kiện bán đấu giá	21	2,34	0,26
- Quỹ đất bị lấn chiếm, đang tiếp tục xử lý thu hồi	17	8,85	0,98
2. UBND huyện tạm quản lý theo chỉ đạo của UBND TP.HCM	398	4,43	0,49
- Đất dôi dư sau GPMB	69	0,32	0,04
- Quỹ đất phục vụ TĐC	329	4,11	0,46
3. Quỹ đất do các cơ quan, đơn vị thuộc Trung ương, TP.HCM trực tiếp quản lý, sử dụng	35	274,05	30,39
- Địa chỉ đang để trống, ngưng hoạt động	15	273,14	30,29
- Quỹ đất quản lý theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP	20	0,91	0,10
4. Quỹ đất đang rà soát nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng	66	360,31	39,95
- Đất hoang	8	321,47	35,65
- Đất có nguồn gốc Nông trường	47	37,53	4,16
- Địa chỉ các hộ dân đang quản lý, sử dụng	11	1,31	0,15
Tổng cộng	709	901,86	100,00

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2024a)

- Quỹ đất đang rà soát nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng: có diện tích lớn nhất với 360,31 ha (chiếm 39,95%), chủ yếu là đất hoang và đất có nguồn gốc nông lâm trường. Địa phương đang tiếp tục rà soát và xác minh chính xác các

thông tin cần thiết (về nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng...) trước khi bàn giao quỹ đất này cho các bên liên quan quản lý và khai thác.

d. Nhận xét chung

Kết quả tạo lập quỹ đất cho thấy rõ quyết tâm của Bình Chánh trong việc tập trung phát triển khu ở và CSHT công cộng nhằm đáp ứng mục tiêu ĐTH. So sánh giữa các hình thức tạo lập quỹ đất cho thấy, mỗi phương thức có ưu điểm và vai trò khác nhau trong PTQĐ. Phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý tạo lập được diện tích lớn nhất, chiếm 60,97%, thể hiện ưu thế về khả năng huy động nguồn lực đất đai sẵn có, giảm áp lực bồi thường, GPMB và hạn chế xáo trộn đời sống người dân. Phương thức Nhà nước THĐ chiếm 35,01%, tuy thấp hơn nhưng có vai trò quan trọng trong tạo quỹ đất cho các dự án hạ tầng, công cộng, an ninh và công trình sự nghiệp, giúp Nhà nước chủ động định hướng phát triển không gian đô thị. Phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận dù chỉ chiếm 4,02%, song có ưu điểm về tính linh hoạt, phù hợp với cơ chế thị trường, góp phần giảm áp lực cho ngân sách và tăng khả năng hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và NSDD. Tuy nhiên, công tác tạo lập quỹ đất còn một số tồn tại sau:

- Đối với phương thức Nhà nước THĐ còn một số vướng mắc: thời gian trình duyệt đơn giá bồi thường kéo dài; giá đất để tính bồi thường chưa phù hợp với giá thị trường; còn khiếu nại, khiếu kiện về đơn giá bồi thường và điều kiện sống sau THĐ; chưa quy định cụ thể về trình tự cưỡng chế khi thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; vốn đầu tư xây dựng cơ bản phụ thuộc ngân sách TP.HCM nên thường bị động; việc THĐ đối với các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai gặp nhiều khó khăn, đặc biệt đối với dự án đã được giao/cho thuê đất nhưng không/chậm đưa đất vào sử dụng do chưa có quy định cụ thể về xử lý các dự án chậm triển khai; khó khăn khi THĐ theo điểm h, khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai 2013: vì điều kiện thổ nhưỡng, thời tiết,... khiến NSDD không thể canh tác đúng mục đích SDD được cho phép, nhưng quy hoạch lại không phù hợp để được chuyển mục đích SDD sang loại khác (UBND huyện Bình Chánh, 2021a),...

- Đối với phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận chuyển nhượng quyền SDD giúp triển khai dự án thuận lợi hơn, vì giảm thiểu bất cập của bảng giá đất và đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên; cơ chế Văn phòng đăng ký đất đai một cấp tạo nhiều thuận lợi khi chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, phương thức này vẫn chưa phổ biến, do: rất ít chủ đầu tư có thể tự thỏa thuận toàn bộ diện tích; chưa có cơ chế đối với trường hợp nhà đầu tư chưa thỏa thuận được; việc chủ đầu tư phải ứng vốn cho Nhà nước THĐ và xin thuê đất khi quỹ đất cần nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của đối tượng không có quyền chuyển nhượng/cho thuê/góp

vốn bằng QSDĐ trong một số trường hợp là chưa phù hợp với nguyên tắc thị trường; nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính.

- Đối với phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý, còn tồn tại ở khâu quản lý sau rà soát: công tác cắm mốc và giao ranh giới thực tế cho cấp xã quản lý chưa được quan tâm đúng mức; nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng chưa được kiểm soát chặt chẽ, khiến nhiều thửa đất vẫn bị bỏ trống/bỏ hoang hoặc bị lấn chiếm; các nông lâm trường quốc doanh chuyển giao quyền quản lý cho UBND xã mà không có hồ sơ lưu đầy đủ, không bàn giao ranh mốc ngoài thực địa và có một số trường hợp các thửa đất này đã có người dân đang sử dụng... (UBND huyện Bình Chánh, 2024a).

4.2.2.2. Thực trạng khai thác quỹ đất

Kết quả khai thác quỹ đất giai đoạn 2014-2023 được tổng hợp tại Bảng 4.12.

Bảng 4.12. Kết quả khai thác quỹ đất tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

Phân loại quỹ đất	Đơn vị	Số lượng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Giao đất	Dự án/ Thửa đất	60	466,41	99,71
1.1. Không thông qua đấu giá QSDĐ	Dự án	54	466,17	99,66
1.1.1. Dự án đang thực hiện	Dự án	21	210,02	44,90
Đất xây dựng công trình sự nghiệp	Dự án	4	9,41	2,01
Đất sử dụng vào mục đích công cộng	Dự án	17	200,61	42,89
1.1.2. Dự án đã hoàn thành	Dự án	33	256,15	54,76
Đất ở	Dự án	1	74,91	16,01
Đất xây dựng công trình sự nghiệp	Dự án	11	44,82	9,58
Đất an ninh	Dự án	1	2,24	0,48
Đất sử dụng vào mục đích công cộng	Dự án	20	134,18	28,69
1.2. Thông qua đấu giá QSDĐ	Thửa đất	6	0,24	0,05
2. Cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ	Dự án	3	1,36	0,29
Tổng cộng		63	467,77	100,00

Nguồn: Phòng TN&MT huyện Bình Chánh (2014-2023b);
UBND huyện Bình Chánh (2024a; 2025)

a. Khai thác quỹ đất thông qua hình thức giao đất

- Giao đất không thông qua đấu giá QSDĐ: áp dụng nhiều nhất (chiếm 99,66% diện tích). Đang thực hiện 17 dự án giao thông, 4 dự án giáo dục. Có 33 dự án đã hoàn thành chủ yếu là công trình công cộng (giao thông: 16, năng lượng: 4); khu dân cư; xây dựng công trình sự nghiệp (trường học: 7, bệnh viện: 3, văn hóa: 1); an ninh (Bảng 4.12).

- Giao đất thông qua đấu giá QSDĐ: có tỷ lệ rất thấp, gồm 6 thửa đất với 0,24 ha, (chiếm 0,05%), với tổng giá trị trúng đấu giá là 12.059 triệu đồng (Bảng 4.13).

b. Khai thác quỹ đất thông qua hình thức cho thuê đất

Theo Bảng 4.12 và Bảng 4.14, giai đoạn 2014-2023, khai thác quỹ đất thông qua hình thức cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ chỉ đạt 1,36 ha, chiếm 0,29% quỹ đất đã khai thác. Kết quả này cho thấy hình thức cho thuê đất còn rất hạn chế, chủ yếu phát sinh đối với phần diện tích nhỏ trong các dự án nhà đầu tư tự thỏa thuận nhưng thuộc diện Nhà nước THĐ và cho thuê đất theo quy định.

Bảng 4.13. Kết quả khai thác quỹ đất thông qua đấu giá giai đoạn 2014-2023

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích (ha)	Giá trúng đấu giá của thửa đất (triệu đồng)
1	Trường Mẫu giáo Thanh Ngân	0,03	2.245
2	Trường Mẫu giáo Baby	0,01	399
3	Trường Mẫu giáo Quỳnh Anh (Tuổi thơ 17)	0,02	1.010
4	Trường Mẫu giáo Tuổi Thơ 4	0,05	1.300
5	Đất ao thuộc 1 phần thửa 86, tờ bản đồ số 7	0,08	5.310
6	Trường Mẫu giáo Hoa Sen (Tuổi Thơ 4)	0,05	1.795
Tổng cộng		0,24	12.059

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2014-2023b); UBND huyện Bình Chánh (2024a; 2025)

Bảng 4.14. Khai thác quỹ đất bằng phương thức cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

Tên công trình, dự án	Chủ đầu tư	Vị trí khu đất	Theo hiện trạng		
			Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Khu nhà ở Công ty Nhiên Việt	Công ty TNHH Phát triển BĐS Nhiên Việt	Xã Phong Phú	NTD	0,02	1,47
			SON	0,05	3,68
2. Khu nhà ở Công ty Khang Phúc	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc	Xã Phong Phú	TIN	0,10	7,35
			NTD	0,12	8,82
			DGT	0,01	0,74
			SON	0,66	48,53
3. Khu nhà ở Công ty Lộc Nguyên	Công ty TNHH Phát triển BĐS Nguyên Lộc	Xã Phong Phú	NTD	0,16	11,76
			DGT	0,05	3,68
			SON	0,19	13,97
Tổng cộng				1,36	100,00

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2014-2023b); UBND huyện Bình Chánh (2024a; 2025)

c. Nhận xét chung

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh khai thác được 467,77 ha, chỉ đạt khoảng 31,62% quỹ đất đã tạo lập. Nguyên nhân là do nhiều khu đất còn vướng về pháp

lý, ranh giới, chủ thể quản lý, tình trạng lấn chiếm; hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ và chưa đủ điều kiện tổ chức đấu giá, giao đất hoặc cho thuê đất. Kết quả này tương đồng với nhận định của Lý Khánh Tâm Thảo và Nguyễn Thái Thành (2021) khi cho rằng kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật có vai trò quan trọng trong phát triển không gian Bình Chánh với TP.HCM và vùng lân cận. Đồng thời, Nguyễn Hồng Quân và cs. (2021) cũng nhấn mạnh Bình Chánh có lợi thế về vị trí cửa ngõ, quỹ đất và định hướng PTĐT bền vững, nhưng còn đối mặt với thách thức về chất lượng môi trường sống, ngập lụt đô thị khi có mưa lớn và triều cường. Đặc biệt, trong bối cảnh BĐKH, Bình Chánh có địa hình thấp, chịu tác động của ngập do mưa lớn, triều cường và sụt lún đất; vì vậy, một số khu đất sau khi tạo lập chưa thể khai thác ngay mà cần bổ sung điều kiện về san nền, thoát nước, chống ngập, gia cố nền đất và đánh giá rủi ro môi trường. Luận điểm này phù hợp với Nguyễn Duy Hưng và cs. (2021), khi cho rằng ngập lụt tại các khu vực trũng thấp của TP.HCM, trong đó có Bình Chánh, diễn biến phức tạp dưới tác động của mưa lớn, thủy triều, quá trình đô thị hóa và việc thiết kế đô thị chưa tính đầy đủ đến BĐKH. Điều này làm tăng chi phí đầu tư, kéo dài thời gian chuẩn bị dự án và làm giảm sức hấp dẫn của quỹ đất đối với nhà đầu tư.

Trong quá trình khai thác quỹ đất tại Bình Chánh, phương thức giao đất không qua đấu giá QSDĐ chiếm rất lớn (99,66% diện tích); chủ yếu dành cho các dự án hạ tầng thiết yếu và dịch vụ công cộng. Cách phân bổ này giúp đáp ứng nhu cầu trước mắt của quá trình ĐTH, cải thiện kết cấu hạ tầng và chất lượng phục vụ dân cư.

Tuy nhiên, tỷ lệ giao đất thông qua đấu giá QSDĐ ở mức rất thấp (chỉ chiếm 0,05% quỹ đất đã khai thác), dẫn đến giảm thu ngân sách, chưa phát huy tối đa khả năng khai thác nguồn thu từ đất, giảm tính minh bạch - cạnh tranh; nhất là, chưa tận dụng được cơ chế thị trường để xác lập giá trị thực của đất, làm hạn chế cơ hội tiếp cận quỹ đất của nhà đầu tư. Tỷ lệ đấu giá thấp một phần do quỹ đất được đưa vào khai thác trong giai đoạn này chủ yếu phục vụ các công trình hạ tầng thiết yếu và dịch vụ công cộng thuộc trường hợp giao đất không thông qua đấu giá; đồng thời, nhiều khu đất công còn vướng về pháp lý, ranh giới, chủ thể quản lý, tình trạng lấn chiếm và hạ tầng kỹ thuật nên chưa đủ điều kiện đưa ra đấu giá. Đặc biệt, hoạt động cho thuê đất chiếm tỷ lệ rất nhỏ (0,29% quỹ đất đã khai thác), phản ánh phương thức khai thác quỹ đất còn thiếu đa dạng. Bên cạnh đó, Bình Chánh chưa triển khai phương thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công khi thực hiện các dự án theo hình thức hợp đồng BT (xây dựng - chuyển giao) hoặc các cơ chế tương tự. Việc chưa áp dụng cơ chế này khiến: địa phương chưa khai thác hết tiềm năng quỹ đất công như một công cụ huy động vốn xã hội; chịu áp lực lớn do tăng

chi ngân sách; thiếu động lực để nhà đầu tư tham gia mạnh mẽ hơn vào các dự án hạ tầng; làm hạn chế khả năng mở rộng, đẩy nhanh tiến độ và quy mô các công trình hạ tầng quan trọng phục vụ ĐTH.

Nhìn chung, thời gian qua, việc khai thác quỹ đất của Bình Chánh đạt kết quả tích cực về phục vụ hạ tầng và dịch vụ công, nhưng còn mất cân đối về phương thức khai thác, tỷ lệ khai thác quỹ đất đã tạo lập còn thấp, thiếu tính đa dạng và chưa tối ưu hóa hiệu quả kinh tế; đồng thời chịu thêm áp lực từ điều kiện ngập lụt, sụt lún và yêu cầu thích ứng với BĐKH. Vì vậy, công tác này cần được điều chỉnh kịp thời để đáp ứng tốt hơn yêu cầu PTĐT bền vững trong tương lai.

4.2.2.3. Thực trạng quản lý quỹ đất

a. Quản lý quỹ đất đã tạo lập

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh tạo lập được 1.479,17 ha (Bảng 4.4) trong đó có tới 64,35% chưa được khai thác (chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá QSDĐ) (Bảng 4.15).

Bảng 4.15. Quỹ đất đã tạo lập nhưng chưa được khai thác tại Bình Chánh

Phân loại quỹ đất	ĐVT	Số lượng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Quỹ đất do Nhà nước thu hồi theo QH, KHSDD	Dự án	30	50,28	5,28
1.1. Dự án đã được bàn giao một phần	Dự án	21	28,28	2,97
1.2. Dự án chưa được bàn giao	Dự án	2	18,62	1,96
1.3. Dự án có đất dôi dư sau bàn giao mặt bằng	Dự án	7	3,38	0,36
2. Quỹ đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	Thửa đất	703	901,62	94,72
Tổng cộng		733	951,90	100,00

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2014-2023b; UBND huyện Bình Chánh (2024a; 2025)

➤ Quỹ đất do Nhà nước thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quỹ đất do Nhà nước thu hồi theo QH, KHSDD chưa được khai thác chỉ có 50,28 ha thuộc 30 dự án. Trong đó, có 21/30 dự án đã bàn giao một phần (28,28 ha; trường học: 4 và giao thông: 17); so với 517,81 ha đất thu hồi (Bảng 4.4) thì phần diện tích này chỉ chiếm 5,46%. Có 18,62 ha đất chưa bàn giao tại Khu nhà ở và công trình công cộng 11A và Kho dự trữ chiến lược Công an. Ngoài ra, còn 3,38 ha đất dôi dư sau bàn giao mặt bằng thuộc 7 dự án (Bảng 4.16); đây là quỹ đất được hình thành từ việc THĐ ngoài ranh dự án, do nằm trong lộ giới, có hình

dạng không vuông vức, có vị trí phía trước/liền kề các nhà lân cận; hiện Bình Chánh đang lên các phương án dự kiến khai thác như: tạm giao cho UBND xã quản lý, đấu giá QSDĐ, chuyển sang đất giao thông,...

➤ *Quỹ đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp*

Quỹ đất này chiếm nhiều nhất với 901,62 ha tại 703 thửa đất (Bảng 4.15). So với 901,86 ha (709 thửa đất) được tạo lập từ quỹ đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp (Bảng 4.4) thì chỉ có 6/709 thửa đất (0,24 ha) đã được đưa vào khai thác thông qua đấu giá QSDĐ (Bảng 4.12).

Bảng 4.16. Quỹ đất dôi dư sau bàn giao mặt bằng tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu dân cư - Khu TĐC liền kề phục vụ Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3	0,64	18,93
2	Đường nối Võ Văn Kiệt đến cao tốc TP.HCM - Trung Lương	2,20	65,09
3	Nâng cấp, mở rộng đường Đa Phước	0,06	1,78
4	Đường Phạm Thị Tánh	0,06	1,78
5	Đường Dương Đình Cúc	0,01	0,30
6	Cầu Rạch Gia	0,39	11,54
7	Kênh Xáng Lý Văn Mạnh - Tân Nhựt	0,02	0,59
Tổng cộng		3,38	100,00

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2014-2023b)

b. Quản lý hoạt động tạo lập và khai thác quỹ đất

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã tập trung thực hiện khá tốt 3/6 hoạt động, là: quản lý mốc giới, ranh giới, diện tích, hiện trạng khu đất; đánh giá thường xuyên giá trị đất và thực hiện các chính sách SDĐ phù hợp; quản lý hồ sơ quỹ đất được giao quản lý.

- *Trường hợp Nhà nước THĐ*: đất sau khi được thu hồi và phân giới cắm mốc sẽ được bàn giao cho Ban quản lý dự án huyện để triển khai xây dựng dự án (dự án đầu tư công), giao cho doanh nghiệp (dự án tư nhân) để lập hồ sơ xin giao đất.

- *Trường hợp nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để nhận QSDĐ*: quỹ đất do chủ đầu tư nhận chuyển nhượng từ NSDD thì mốc giới, ranh giới, diện tích, hiện trạng các thửa đất được thể hiện rõ trên giấy chứng nhận; đối với quỹ đất thuộc quyền quản lý của cơ quan Nhà nước thì sẽ được đo đạc để xác định diện tích cần thu hồi và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

- *Trường hợp sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp:* Mốc giới, ranh giới, diện tích và hiện trạng các thửa đất đều được xác định, thống nhất và thể hiện rõ ràng lên bản đồ, hồ sơ và CSDL địa chính. Đối với quỹ đất dôi dư thì sau khi GPMB, Ban BT-GPMB huyện phối hợp với UBND cấp xã tiến hành chỉ ranh và thống nhất đo vẽ, cắm mốc, xác định diện tích và hiện trạng thửa đất trước khi bàn giao cho đơn vị quản lý.

Tuy nhiên, việc quản lý hoạt động tạo lập và khai thác quỹ đất tại Bình Chánh nhìn chung chưa đạt yêu cầu do: chưa quan tâm đúng mức đến việc quản lý việc cho thuê sử dụng mặt bằng ngắn hạn; chưa dự trữ, cải tạo quỹ đất, chuẩn bị cho các chức năng khác; chưa quan tâm đầu tư hạ tầng đúng mức để nâng cao giá trị quỹ đất; còn xảy ra lấn chiếm và chiếm dụng quỹ đất, để đất hoang hoặc SDD không đúng mục đích; việc quản lý và bàn giao hồ sơ lưu trữ, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đo vẽ, cắm mốc, cắm bảng hiệu đối với các khu đất có diện tích lớn chưa đầy đủ, kịp thời; việc sắp xếp lại, xử lý quỹ đất theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP và Nghị định 67/2021/NĐ-CP gặp nhiều khó khăn...

c. Nhận xét chung

Giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã tạo lập được quỹ đất khá lớn (1.479,17 ha), tuy nhiên tỷ lệ đất chưa được khai thác còn cao, chiếm 64,35% tổng quỹ đất đã tạo lập. Đáng chú ý, 94,72% diện tích quỹ đất chưa được khai thác là đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp, cho thấy điểm nghẽn chủ yếu nằm ở khâu hoàn thiện các điều kiện để đưa quỹ đất đã tạo lập vào khai thác. Về cơ chế, chính sách và thủ tục, nhiều khu đất còn vướng về nguồn gốc pháp lý, ranh giới, chủ thể quản lý; việc sắp xếp, xử lý đất công, hoàn thiện hồ sơ và các điều kiện để giao đất, cho thuê đất hoặc đấu giá còn chậm. Về tổ chức thực hiện, công tác quản lý quỹ đất sau tạo lập chưa đồng bộ, còn tình trạng lấn chiếm, bỏ hoang; hồ sơ, đo vẽ, cắm mốc chưa đầy đủ và đầu tư hạ tầng chưa tương xứng. Về phương thức và cơ chế thị trường, giao đất không qua đấu giá chiếm 99,66% diện tích quỹ đất đã khai thác, trong khi đấu giá chỉ chiếm 0,05% và cho thuê đất 0,29%, cho thấy việc khai thác quỹ đất thông qua cơ chế thị trường còn hạn chế. Bên cạnh đó, hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ và yêu cầu san nền, thoát nước, chống ngập tại một số khu vực làm tăng chi phí và kéo dài thời gian chuẩn bị đưa đất vào khai thác. Như vậy, điểm nghẽn cốt lõi nằm ở khoảng cách giữa tạo lập quỹ đất và đưa quỹ đất đủ điều kiện vào khai thác, liên quan đồng thời đến cơ chế, chính sách, thủ tục, hạ tầng, phương thức khai thác và tổ chức thực hiện.

Việc quản lý hoạt động tạo lập và khai thác quỹ đất đã xác định mốc giới, ranh giới, hiện trạng và quản lý hồ sơ địa chính. Quy trình bàn giao, đo đạc, cắm mốc đối với các trường hợp THĐ, nhận chuyển nhượng QSDĐ hoặc sử dụng quỹ

đất công được thực hiện đúng quy định. Tuy vậy, hiệu quả quản lý quỹ đất còn một số hạn chế đáng chú ý gồm: chưa chú trọng quản lý cho thuê mặt bằng ngắn hạn và dự trữ, cải tạo quỹ đất; hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư đồng bộ để gia tăng giá trị đất; tình trạng lấn chiếm, sử dụng sai mục đích vẫn xảy ra; hồ sơ và công tác đo vẽ, cắm mốc, gắn bảng hiệu chưa đầy đủ, chưa kịp thời; việc sắp xếp, xử lý nhà đất theo quy định còn vướng mắc... Việc khắc phục những hạn chế này sẽ là chìa khóa để nâng cao hiệu quả quản lý quỹ đất, làm cơ sở khai thác tốt hơn tiềm năng đất đai phục vụ ĐTH bền vững tại địa phương.

4.2.3. Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

4.2.3.1. Kiểm định mức độ tin cậy của các thang đo

Để đánh giá thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh dưới góc nhìn của NSDD, tiến hành phỏng vấn 450 NSDD đại diện cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức SDĐ. Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo (Bảng 4.17 và Phụ lục 12) cho thấy hệ số Cronbach's Alpha đạt 0,828-0,833 và hệ số tương quan biến tổng đều > 0,3. Như vậy, các biến được chọn đảm bảo độ tin cậy.

Bảng 4.17. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo thực trạng phát triển quỹ đất

Ký hiệu	Yếu tố và biến đo lường	Tương quan biến tổng (Total Correlation)
TLQD	Tạo lập quỹ đất (Cronbach's Alpha=0,833)	
TLQD1	Tầm quan trọng tạo lập quỹ đất	0,560
TLQD2	THĐ theo QH, KHSDD	0,679
TLQD3	Nhận chuyển nhượng	0,659
TLQD4	Sử dụng quỹ đất công	0,622
TLQD5	Mức độ đáp ứng của tạo lập quỹ đất với ĐTH	0,645
KTQD	Khai thác quỹ đất (Cronbach's Alpha=0,831)	
KTQD1	Tầm quan trọng khai thác quỹ đất	0,574
KTQD2	Giao đất không thông qua đấu giá quyền SDĐ	0,641
KTQD3	Giao đất thông qua đấu giá quyền SDĐ	0,672
KTQD4	Cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền SDĐ	0,627
KTQD5	Mức độ đáp ứng của khai thác quỹ đất với ĐTH	0,653
QLQD	Quản lý quỹ đất (Cronbach's Alpha=0,828)	
QLQD1	Tầm quan trọng quản lý quỹ đất	0,437
QLQD2	Quản lý mốc giới, ranh giới của quỹ đất đã tạo lập	0,605
QLQD3	Quản lý diện tích quỹ đất đã được tạo lập	0,666
QLQD4	Quản lý hiện trạng sử dụng quỹ đất đã được tạo lập	0,715
QLQD5	Mức độ đáp ứng của quản lý quỹ đất với ĐTH	0,713

4.2.3.2. Đánh giá của người sử dụng đất

a. Về công tác tạo lập quỹ đất

Kết quả đánh giá của NSDD đối với công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại Bình Chánh (Bảng 4.18 và Phụ lục 13) cho thấy: chỉ số trung bình chung là 4,01 (đạt mức tốt) và có sự khác biệt giữa các vùng được khảo sát (P-value = 0,000).

Về tầm quan trọng của tạo lập quỹ đất: được NSDD đánh giá ở mức quan trọng (trung bình 3,94), không có sự khác nhau giữa các vùng (P-value = 0,152).

Về công tác THĐ theo QH, KHSDĐ: được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,66) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 3 với trung bình chung cao nhất là 4,02 điểm, phản ánh rõ khả năng thực thi quy hoạch và tính khả thi của KHSDĐ tại đây. Nguyên nhân do Vùng 3 là khu vực tập trung PTĐT, được ưu tiên đầu tư hạ tầng, cải cách thủ tục hành chính và bố trí nguồn lực; nên công tác THĐ nơi đây diễn ra hiệu quả, nhanh chóng, ít vướng mắc hơn.

Về việc nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận: cũng được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,88) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Do hoạt động tạo lập quỹ đất này chủ yếu xảy ra đối với các dự án tư nhân (đặc biệt là các dự án xây dựng nhà ở), nên Vùng 3 đạt mức rất tốt (4,21 điểm); hai vùng còn lại được đánh giá ở mức tốt. Điều đó phản ánh thị trường chuyển nhượng QSDĐ ở Vùng 3 sôi động, minh bạch và thuận tiện hơn, phù hợp với định hướng PTĐT và tốc độ ĐTH cao của vùng này.

Về sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp: cũng ở mức tốt (trung bình chung 3,60) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 1 và Vùng 2 có kết quả hạn chế hơn, chỉ số trung bình chung chỉ đạt mức trung bình, với 3,37 điểm (Vùng 1) và 3,35 điểm (Vùng 2). Vùng 3 nổi bật hơn với trung bình chung đạt mức tốt (4,07 điểm). Đây là dấu hiệu cho thấy việc sử dụng quỹ đất công (hiện đang bỏ trống/ sử dụng chưa hiệu quả) để tạo lập quỹ đất tại Vùng 3 hiệu quả hơn, đáp ứng kỳ vọng của NSDD trong quá trình ĐTH và phù hợp với định hướng PTĐT của địa phương.

Về mức độ đáp ứng của công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH: được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,56) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 3 được đánh giá cao nhất ở mức tốt (trung bình chung 3,89) và Vùng 2 thấp nhất với trung bình chung là 3,31 điểm (đạt mức trung bình). Điều này cho thấy NSDD ở Vùng 3 cảm nhận rõ nét nhất sự phù hợp và mức độ đáp ứng của công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH; trong khi 2 vùng còn lại cần có nhiều điều chỉnh hơn mới có thể đáp ứng được kỳ vọng của NSDD về việc tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH hiện nay.

Bảng 4.18. Đánh giá của người sử dụng đất về tạo lập quỹ đất

Yếu tố	Vùng 1 (n=150)		Vùng 2 (n=150)		Vùng 3 (n=150)		Tổng (N=450)	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tầm quan trọng tạo lập quỹ đất								
- Rất ít quan trọng	0	0,0	3	2,0	2	1,3	5	1,1
- Ít quan trọng	6	4,0	7	4,7	13	8,7	26	5,8
- Bình thường	35	23,3	31	20,7	19	12,7	85	18,9
- Quan trọng	69	46,0	79	52,6	59	39,3	207	46,0
- Rất quan trọng	40	26,7	30	20,0	57	38,0	127	28,2
Trung bình chung	3,95		3,84		4,04		3,94	
P-value							0,152	
THĐ theo quy QH, KHSDD								
- Rất kém	1	0,7	4	2,7	1	0,7	6	1,3
- Kém	7	4,6	7	4,7	7	4,7	21	4,7
- Trung bình	66	44,0	68	45,2	42	28,0	176	39,1
- Tốt	63	42,0	61	40,7	38	25,3	162	36,0
- Rất tốt	13	8,7	10	6,7	62	41,3	85	18,9
Trung bình chung	3,53		3,44		4,02		3,66	
P-value							0,000	
Nhận chuyển nhượng								
- Rất kém	0	0,0	2	1,3	1	0,7	3	0,7
- Kém	7	4,7	8	5,4	7	4,7	22	4,9
- Trung bình	45	30,0	47	31,3	29	19,3	121	26,9
- Tốt	68	45,3	79	52,7	35	23,3	182	40,4
- Rất tốt	30	20,0	14	9,3	78	52,0	122	27,1
Trung bình chung	3,81		3,63		4,21		3,88	
P-value							0,000	
Sử dụng quỹ đất công								
- Rất kém	2	1,3	4	2,7	1	0,7	7	1,6
- Kém	17	11,3	31	20,6	9	6,0	57	12,6
- Trung bình	65	43,3	40	26,7	37	24,7	142	31,6
- Tốt	56	37,3	58	38,7	35	23,3	149	33,1
- Rất tốt	10	6,8	17	11,3	68	45,3	95	21,1
Trung bình chung	3,37		3,35		4,07		3,60	
P-value							0,000	
Mức độ đáp ứng của tạo lập quỹ đất với ĐTH								
- Rất kém	1	0,6	2	1,3	3	2,0	6	1,4
- Kém	10	6,7	23	15,3	5	3,3	38	8,4
- Trung bình	63	42,0	64	42,7	53	35,3	180	40,0
- Tốt	69	46,0	49	32,7	34	22,7	152	33,8
- Rất tốt	7	4,7	12	8,0	55	36,7	74	16,4
Trung bình chung	3,47		3,31		3,89		3,56	
P-value							0,000	

b. Về công tác khai thác quỹ đất

Kết quả đánh giá của NSDD đối với công tác khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH tại địa bàn nghiên cứu (Bảng 4.19 và Phụ lục 13) cho thấy: chỉ số trung bình chung là 4,22 (đạt mức rất tốt) và có sự khác biệt giữa các vùng ($P\text{-value} = 0,000$).

Về tầm quan trọng của khai thác quỹ đất: Kết quả cho thấy NSDD nhìn nhận việc khai thác quỹ đất có vai trò quan trọng (trung bình 4,08 điểm), nhưng có sự khác biệt rõ rệt giữa các vùng ($P\text{-value} = 0,000$), phản ánh rõ tác động của vị trí địa lý và định hướng phát triển không gian. Tại Vùng 2, công tác này được NSDD đánh giá rất quan trọng (4,46 điểm), do đây là trung tâm hành chính và KT-XH của Bình Chánh, quỹ đất có giá trị cao và cần được tối ưu hóa hiệu quả khai thác. Vùng 3 là khu vực định hướng PTĐT, đạt 4,15 điểm (mức quan trọng), phản ánh kỳ vọng của NSDD về việc khai thác quỹ đất sẽ tạo động lực thúc đẩy hình thành không gian đô thị mới. Vùng 1 có điểm thấp nhất (3,61 điểm) dù cùng mức với Vùng 3, cho thấy nhận thức của NSDD ở đây gần nhiều với bảo tồn, sản xuất nông nghiệp và phát triển bền vững, hơn là khai thác mạnh quỹ đất cho mục đích PNN.

Về khai thác quỹ đất theo phương thức giao đất không thông qua đấu giá QSDĐ: được NSDD đánh giá ở mức tốt, điểm trung bình 3,82 và có sự khác biệt giữa ba vùng ($P\text{-value} = 0,000$). Vùng 2 nổi bật nhất với điểm trung bình 4,05; do khu vực này có nhiều dự án, công trình công cộng và CSHT trọng điểm được ưu tiên bố trí đất thông qua hình thức giao đất trực tiếp, không qua đấu giá QSDĐ; thủ tục thực hiện tương đối thuận lợi, thời gian xử lý nhanh hơn, giúp khai thác quỹ đất hiệu quả, đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển KT-XH.

Về khai thác quỹ đất theo phương thức giao đất thông qua đấu giá QSDĐ: cũng được đánh giá ở mức tốt, với điểm trung bình 3,86; đồng thời ghi nhận sự khác biệt đáng kể giữa các vùng ($P\text{-value} = 0,000$). Vùng 2 tiếp tục dẫn đầu với điểm trung bình 4,13 (mức tốt), phản ánh rõ lợi thế của vị trí trung tâm, nơi hạ tầng hoàn chỉnh, tiềm năng thanh khoản của QSDĐ cao và sức hút đối với nguồn vốn đầu tư lớn; qua đó, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất khi áp dụng hình thức đấu giá QSDĐ.

Về cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ: được đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,68), có sự khác nhau giữa 3 vùng ($P\text{-value} = 0,000$). Vùng 2 đạt mức tốt với điểm cao nhất (3,95), phản ánh sự hài lòng của NSDD tại khu trung tâm, nơi nhu cầu SDD phục vụ thương mại, dịch vụ và sản xuất PNN luôn ở mức cao. Hạ tầng kỹ thuật - xã hội hoàn thiện, giao thông kết nối thuận lợi, cùng sự hiện diện của các cơ quan công quyền giúp các thủ tục hành chính diễn ra nhanh gọn, minh bạch hơn. Ngoài ra, Vùng 2 có diện tích đất do Nhà nước quản lý lớn, tạo điều kiện cho việc bố trí quỹ đất cho thuê phù hợp với nhu cầu thực tế.

Bảng 4.19. Đánh giá của người sử dụng đất về khai thác quỹ đất

Yếu tố	Vùng 1 (n=150)		Vùng 2 (n=150)		Vùng 3 (n=150)		Tổng (N=450)	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tầm quan trọng khai thác quỹ đất								
- Rất ít quan trọng	3	2,0	2	1,3	2	1,3	7	1,6
- Ít quan trọng	6	4,0	2	1,3	10	6,7	18	4,0
- Bình thường	53	35,3	17	11,4	22	14,7	92	20,4
- Quan trọng	72	48,0	33	22,0	45	30,0	150	33,3
- Rất quan trọng	16	10,7	96	64,0	71	47,3	183	40,7
Trung bình chung	3,61		4,46		4,15		4,08	
P-value							0,000	
Giao đất không thông qua đấu giá QSDD								
- Rất kém	1	0,7	1	0,7	2	1,3	4	0,9
- Kém	8	5,3	5	3,3	9	6,0	22	4,9
- Trung bình	43	28,7	22	14,7	34	22,7	99	22,0
- Tốt	87	58,0	80	53,3	86	57,3	253	56,2
- Rất tốt	11	7,3	42	28,0	19	12,7	72	16,0
Trung bình chung	3,66		4,05		3,74		3,82	
P-value							0,000	
Giao đất thông qua đấu giá QSDD								
- Rất kém	0	0,0	1	0,7	0	0,0	1	0,2
- Kém	8	5,3	4	2,7	6	4,0	18	4,0
- Trung bình	63	42,0	37	24,7	44	29,3	144	32,0
- Tốt	65	43,4	41	27,2	63	42,0	169	37,6
- Rất tốt	14	9,3	67	44,7	37	24,7	118	26,2
Trung bình chung	3,57		4,13		3,87		3,86	
P-value							0,000	
Cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDD								
- Rất kém	1	0,7	1	0,7	2	1,3	4	0,9
- Kém	10	6,7	4	2,7	5	3,3	19	4,2
- Trung bình	52	34,6	38	25,3	65	43,4	155	34,4
- Tốt	80	53,3	65	43,3	66	44,0	211	46,9
- Rất tốt	7	4,7	42	28,0	12	8,0	61	13,6
Trung bình chung	3,55		3,95		3,54		3,68	
P-value							0,000	
Mức độ đáp ứng của khai thác quỹ đất với ĐTH								
- Rất kém	1	0,7	2	1,3	2	1,3	5	1,1
- Kém	8	5,3	4	2,7	5	3,3	17	3,8
- Trung bình	46	30,7	24	16,0	32	21,3	102	22,7
- Tốt	85	56,6	89	59,3	89	59,4	263	58,4
- Rất tốt	10	6,7	31	20,7	22	14,7	63	14,0
Trung bình chung	3,63		3,95		3,83		3,80	
P-value							0,001	

Về mức độ đáp ứng của công tác khai thác quỹ đất với quá trình ĐTH: được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,80) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,001). Dù chỉ đạt mức tốt nhưng Vùng 2 lại có mức độ hài lòng cao nhất (3,95 điểm), phản ánh rõ lợi thế về vị trí địa lý và hạ tầng đồng bộ nơi đây; từ đó tạo thuận lợi cho khai thác quỹ đất, đáp ứng tốt yêu cầu của quá trình ĐTH tại Bình Chánh.

c. Về công tác quản lý quỹ đất

Kết quả đánh giá của NSDD đối với công tác quản lý quỹ đất phục vụ ĐTH tại Bình Chánh (Bảng 4.20 và Phụ lục 13) cho thấy: chỉ số trung bình chung là 4,22 điểm (đạt mức rất tốt) và có sự khác biệt giữa các vùng (P-value = 0,000).

Về tầm quan trọng của quản lý quỹ đất: được NSDD đánh giá ở mức quan trọng (trung bình 4,09) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 2 đạt mức rất quan trọng với điểm cao nhất (4,22), phản ánh yêu cầu quản lý chặt chẽ cả quỹ đất đã tạo lập lẫn quá trình tạo lập và khai thác để đáp ứng tốc độ PTĐT của vùng. Vùng 3 cũng ở mức rất quan trọng (4,21 điểm), cho thấy nhu cầu đồng thời kiểm soát hiệu quả quỹ đất hiện hữu và chủ động mở rộng quỹ đất mới phục vụ PTĐT và hạ tầng. Vùng 1 đạt mức quan trọng với điểm thấp nhất (3,85), phản ánh định hướng bảo tồn tài nguyên đất gắn với phát triển công nghiệp - nông nghiệp xanh và du lịch sinh thái, nên việc quản lý quỹ đất thiên về duy trì, bảo tồn và sử dụng bền vững.

Về quản lý mốc giới, ranh giới của quỹ đất đã được tạo lập: được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình chung 3,75) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,002), phản ánh ảnh hưởng của vị trí địa lý và định hướng phát triển. Vùng 2 đạt tốt với trung bình cao nhất (3,94 điểm), cho thấy lợi thế của hạ tầng kỹ thuật, nhân lực và nguồn lực quản lý tập trung đã giúp công tác xác định và bảo vệ ranh giới đất đai hiệu quả hơn. Vùng 1 dù đạt tốt nhưng điểm thấp nhất (3,63), cho thấy công tác quản lý mốc giới nơi đây còn gặp khó khăn do phạm vi đất đai rộng, mật độ dân cư và nhu cầu SDD thấp hơn, nên áp lực quản lý chưa được địa phương quan tâm đúng mức.

Về quản lý diện tích quỹ đất đã được tạo lập: được NSDD đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,76), có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 2 đạt mức tốt với trung bình chung cao nhất (4,11 điểm) nhờ vai trò là nơi tập trung nhiều đất ở, đất thương mại dịch vụ; diện tích quỹ đất được sử dụng, quản lý thường xuyên. Vùng 3 đạt mức tốt, đứng thứ hai (3,63 điểm), với quỹ đất mới tạo lập lớn, việc quản lý diện tích quỹ đất linh hoạt, đáp ứng tốt nhu cầu mở rộng không gian đô thị.

Bảng 4.20. Đánh giá của người sử dụng đất về quản lý quỹ đất

Yếu tố	Vùng 1 (n=150)		Vùng 2 (n=150)		Vùng 3 (n=150)		Tổng (N=450)	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tầm quan trọng quản lý quỹ đất								
- Rất ít quan trọng	1	0,7	2	1,3	1	0,7	4	0,9
- Ít quan trọng	6	4,0	4	2,7	10	6,7	20	4,4
- Bình thường	41	27,3	20	13,3	16	10,7	77	17,1
- Quan trọng	69	46,0	57	38,0	52	34,7	178	39,6
- Rất quan trọng	33	22,0	67	44,7	71	47,2	171	38,0
Trung bình chung	3,85		4,22		4,21		4,09	
P-value							0,000	
Quản lý mốc giới, ranh giới của quỹ đất đã được tạo lập								
- Rất kém	0	0,0	3	2,0	0	0,0	3	0,7
- Kém	6	4,0	3	2,0	11	7,3	20	4,4
- Trung bình	53	35,3	45	30,0	50	33,3	148	32,9
- Tốt	82	54,7	48	32,0	64	42,7	194	43,1
- Rất tốt	9	6,0	51	34,0	25	16,7	85	18,9
Trung bình chung	3,63		3,94		3,69		3,75	
P-value							0,002	
Quản lý diện tích quỹ đất đã được tạo lập								
- Rất kém	2	1,3	2	1,3	1	0,7	5	1,1
- Kém	7	4,7	4	2,7	14	9,3	25	5,6
- Trung bình	64	42,7	39	26,0	49	32,7	152	33,8
- Tốt	62	41,3	36	24,0	61	40,6	159	35,3
- Rất tốt	15	10,0	69	46,0	25	16,7	109	24,2
Trung bình chung	3,54		4,11		3,63		3,76	
P-value							0,000	
Quản lý hiện trạng sử dụng quỹ đất đã được tạo lập								
- Rất kém	2	1,3	1	0,7	2	1,3	5	1,1
- Kém	8	5,3	2	1,3	24	16,0	34	7,6
- Trung bình	50	33,4	21	14,0	27	18,0	98	21,8
- Tốt	81	54,0	42	28,0	71	47,3	194	43,1
- Rất tốt	9	6,0	84	56,0	26	17,3	119	26,4
Trung bình chung	3,58		4,37		3,63		3,86	
P-value							0,000	
Mức độ đáp ứng của quản lý quỹ đất với ĐTH								
- Rất kém	1	0,7	1	0,7	2	1,3	4	0,9
- Kém	7	4,7	7	4,7	21	14,0	35	7,8
- Trung bình	46	30,6	26	17,3	35	23,4	107	23,8
- Tốt	87	58,0	53	35,3	75	50,0	215	47,7
- Rất tốt	9	6,0	63	42,0	17	11,3	89	19,8
Trung bình chung	3,64		4,13		3,56		3,78	
P-value							0,000	

Về quản lý hiện trạng sử dụng quỹ đất đã được tạo lập: được NSDD đánh giá ở mức tốt (3,86 điểm) và có sự khác nhau giữa 3 vùng (P-value = 0,000). Vùng 2 đạt mức rất tốt, với điểm trung bình 4,37, cho thấy hệ thống QLDD ở vùng trung tâm được tổ chức bài bản, quy hoạch đồng bộ, các thủ tục hành chính được thực hiện nhanh chóng và giám sát chặt chẽ, đáp ứng nhu cầu SDD cao và liên tục của khu vực này; giúp quản lý tốt hiện trạng sử dụng quỹ đất đã được tạo lập.

Về mức độ đáp ứng của công tác quản lý quỹ đất với quá trình ĐTH: được NSDD đánh giá tốt (trung bình 3,78 điểm), có sự khác biệt giữa các vùng (P-value = 0,000). Vùng 2 đạt tốt với điểm trung bình cao nhất (4,13), phản ánh hiệu quả quản lý quỹ đất khá đồng bộ và phù hợp với nhu cầu SDD cao. Vùng 3 có điểm thấp nhất (3,56) dù vẫn ở mức tốt, phản ánh những khó khăn trong quản lý diện tích quỹ đất ở giai đoạn đầu của quá trình mở rộng và hình thành không gian đô thị mới.

d. Đánh giá chung về công tác phát triển quỹ đất

Nhìn chung, NSDD đánh giá khá cao công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH ở Bình Chánh với mức tốt (4,13 điểm) (Bảng 4.18 - 4.20, Phụ lục 13). Trong đó, Vùng 2 và 3 được đánh giá ở mức rất tốt (điểm lần lượt là 4,25 và 4,21) và không có sự khác nhau giữa 2 vùng (P-value = 0,675). Vùng 1 được đánh giá thấp nhất ở mức tốt với trung bình chung là 3,93 và có sự khác biệt rõ rệt với Vùng 2 và Vùng 3 (với P-value lần lượt là 0,001 và 0,003). Cụ thể:

- *Về tạo lập quỹ đất:* được NSDD đánh giá từ trung bình đến rất tốt (trung bình: 3,31-4,21). Vùng 3 cao nhất do định hướng PTĐT và vị trí tiếp giáp với khu đô thị Nam Sài Gòn, tạo nên nhu cầu lớn về quỹ đất và thuận lợi trong việc huy động nguồn lực đầu tư. Vùng 1 là vùng dự trữ với định hướng công nghiệp - nông nghiệp xanh và du lịch sinh thái nên ưu tiên giữ lại quỹ đất, hạn chế chuyển đổi mạnh sang ĐTH và phát triển kinh tế PNN. Vùng 2, dù là trung tâm hành chính, KT-XH và hạ tầng cơ bản đồng bộ, lại có điểm đánh giá thấp nhất do quỹ đất hạn chế và áp lực SDD cao, đòi hỏi cải tiến quy trình tạo lập quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển.

- *Về khai thác quỹ đất:* được NSDD đánh giá ở mức tốt và rất tốt (trung bình chung: 3,54-4,46). Vùng 2 đạt điểm cao nhất ở hầu hết tiêu chí nhờ lợi thế vị trí, hạ tầng, khả năng thu hút đầu tư. Vùng 3 đạt khá cao, phản ánh tiềm năng PTĐT mới. Vùng 1 thấp hơn do định hướng ưu tiên bảo tồn, công nghiệp - nông nghiệp xanh và phát triển bền vững, nên mức độ khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH còn hạn chế.

- *Về quản lý quỹ đất*: được NSDD đánh giá ở mức tốt và rất tốt (trung bình chung: 3,54-4,37). Vùng 2 cao nhất, phản ánh sự ổn định về thể chế, bộ máy quản lý và hiệu quả vận hành các công cụ QLDD, đáp ứng áp lực SDD cao của khu trung tâm. Vùng 3 đứng thứ hai, thể hiện tiềm năng lớn trong khả năng mở rộng quỹ đất, nhưng vẫn cần hoàn thiện cơ chế và công cụ quản lý để đáp ứng tốc độ ĐTH nhanh. Vùng 1 thấp nhất, phù hợp với định hướng bảo tồn tài nguyên và phát triển bền vững, song cũng cần nâng cao hiệu quả quản lý để bảo đảm SDD hợp lý trong dài hạn. Những khác biệt này cho thấy cần có giải pháp quản lý quỹ đất đặc thù cho từng vùng, đồng thời tăng cường khả năng thích ứng trước tác động của BĐKH.

4.3. XÁC ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TẠI KHU VỰC BÌNH CHÁNH

4.3.1. Xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

Dựa trên kết quả phân tích tổng quan từ 29 công trình nghiên cứu và đặc thù địa bàn Bình Chánh, đề tài lựa chọn 24 yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH (Bảng 4.23). Sau đó tiến hành khảo sát ý kiến của các chuyên gia am hiểu về lĩnh vực QLDD, đô thị, môi trường và BĐKH trên cả nước (Bảng 4.21) để đánh giá mức độ quan trọng của từng yếu tố.

Bảng 4.21. Thống kê số lượng chuyên gia tham gia khảo sát

STT	Vòng khảo sát	Số lượng chuyên gia			
		Tổng cộng	Phản hồi hợp lệ	Phản hồi không hợp lệ	Không phản hồi
1	Delphi vòng 1	65	62	1	2
2	Delphi vòng 2	62	47	0	15

Tại vòng Delphi thứ nhất, tác giả xin ý kiến 65 chuyên gia, thu được 62 phản hồi hợp lệ. Vòng thứ hai tiếp tục khảo sát 62 chuyên gia này và thu được 47 phản hồi hợp lệ (đạt trên 75%). Đặc điểm của các mẫu khảo sát thể hiện tại Bảng 4.22. 100% chuyên gia là tiến sĩ (PGS và GS chiếm gần 30%). Số chuyên gia công tác trên 20 năm chiếm trên 70%, phản ánh rõ tính chất đại diện, sự am hiểu về chuyên môn và uy tín của chuyên gia. Các chuyên gia thuộc 29 cơ quan/đơn vị (cơ sở giáo dục đại học chiếm tới 61,29%, cơ quan Nhà nước là 38,71%).

Kết quả này cho thấy rõ tính hệ thống và mức độ phổ quát về phạm vi lẫn đối tượng được khảo sát.

a. Kết quả phân tích Delphi vòng 1

Vòng 1 có 62 quan sát hợp lệ được sử dụng để phân tích. Sau khi xử lý số liệu vòng 1, có 3 yếu tố bị loại là: tài nguyên thiên nhiên, đặc điểm dân cư và đặc điểm xã hội do có Mean < 3,5 và CVR < 0,29 (Bảng 4.23); 21 yếu tố còn lại tiếp tục được đưa vào bảng hỏi để khảo sát trong vòng 2.

Bảng 4.22. Đặc điểm của mẫu khảo sát Delphi

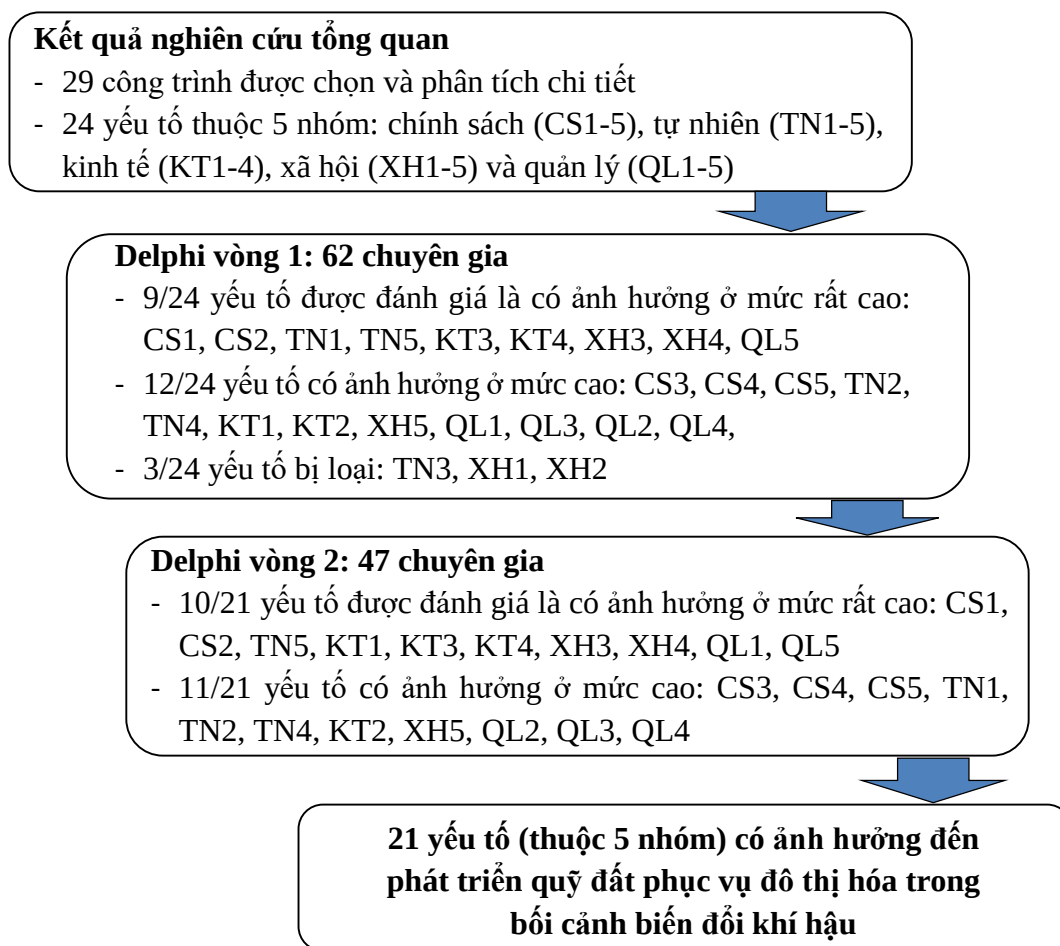
STT	Chỉ tiêu phân loại	Vòng 1		Vòng 2	
		Tần số	Tỷ lệ (%)	Tần số	Tỷ lệ (%)
1	Giới tính	62	100,00	47	100,00
1.1	Nam	41	66,13	32	68,09
1.2	Nữ	21	33,87	15	31,91
2	Học hàm, học vị	62	100,00	47	100,00
2.1	Giáo sư	2	3,23	2	4,26
2.2	Phó giáo sư	16	25,81	12	25,53
2.3	Tiến sĩ	44	70,97	33	70,21
3	Thâm niên công tác	62	100,00	47	100,00
3.1	Dưới 10 năm	2	3,22	1	2,13
3.2	Từ 11 đến 20 năm	13	20,97	12	25,53
3.3	Trên 20 năm	47	75,81	34	72,34
4	Đơn vị công tác	62	100,00	47	100,00
4.1	Cơ sở giáo dục đại học	38	61,29	26	55,32
4.2	Các cơ quan Nhà nước	24	38,71	21	44,68
4.2.1	Cơ quan cấp Trung ương	6	9,68	5	10,64
4.2.2	Cơ quan cấp Tỉnh, Huyện (cũ)	8	12,90	7	14,89
4.2.3	Viện nghiên cứu và Hiệp hội khoa học kỹ thuật	10	16,13	9	19,15

b. Kết quả phân tích Delphi vòng 2

Kết quả xử lý số liệu từ 47 quan sát hợp lệ tại vòng 2 cho thấy: tất cả yếu tố được khảo sát có Mean $\geq 3,5$ và CVR $\geq 0,29$ (Bảng 4.23), nghĩa là 21/21 yếu tố này được chuyên gia đánh giá là có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH và đạt mức độ đồng thuận cao.

Bảng 4.23. Kết quả xử lý số liệu từ hai vòng điều tra Delphi

Yếu tố ảnh hưởng	Ký hiệu	Vòng 1			Vòng 2		
		Mean	CVR	Kết quả	Mean	CVR	Kết quả
Chính sách	CS						
1. Chính sách đất đai	CS1	4,69	0,94	Chấp nhận	4,64	0,96	Chấp nhận
2. Quy hoạch	CS2	4,60	0,97	Chấp nhận	4,62	1,00	Chấp nhận
3. Chính sách thu hút đầu tư	CS3	4,18	0,74	Chấp nhận	4,17	0,70	Chấp nhận
4. Chiến lược phát triển KT-XH	CS4	4,03	0,65	Chấp nhận	4,06	0,66	Chấp nhận
5. Chính sách khác	CS5	3,95	0,35	Chấp nhận	3,91	0,40	Chấp nhận
Điều kiện tự nhiên	TN						
1. Vị trí địa lý	TN1	4,35	0,81	Chấp nhận	4,15	0,70	Chấp nhận
2. Địa hình	TN2	3,92	0,35	Chấp nhận	3,91	0,40	Chấp nhận
3. Tài nguyên thiên nhiên	TN3	3,23	-0,26	Loại biến			
4. Môi trường	TN4	4,03	0,42	Chấp nhận	4,04	0,45	Chấp nhận
5. Biến đổi khí hậu	TN5	4,23	0,58	Chấp nhận	4,23	0,66	Chấp nhận
Kinh tế	KT						
1. Tài chính đất đai	KT1	4,19	0,65	Chấp nhận	4,23	0,74	Chấp nhận
2. Điều kiện kinh tế của địa phương	KT2	3,94	0,32	Chấp nhận	3,81	0,32	Chấp nhận
3. Khả năng huy động vốn	KT3	4,23	0,65	Chấp nhận	4,21	0,53	Chấp nhận
4. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	KT4	4,27	0,77	Chấp nhận	4,40	0,79	Chấp nhận
Xã hội	XH						
1. Đặc điểm dân cư	XH1	3,42	-0,13	Loại biến			
2. Đặc điểm xã hội	XH2	3,10	-0,45	Loại biến			
3. Thực trạng và xu thế ĐTH	XH3	4,26	0,71	Chấp nhận	4,21	0,62	Chấp nhận
4. CSHT PTĐT	XH4	4,44	0,90	Chấp nhận	4,45	0,87	Chấp nhận
5. Ảnh hưởng sau THĐ	XH5	3,71	0,32	Chấp nhận	3,79	0,32	Chấp nhận
Quản lý	QL						
1. Cơ chế quản lý	QL1	4,16	0,58	Chấp nhận	4,21	0,62	Chấp nhận
2. Nhân lực quản lý	QL2	3,82	0,39	Chấp nhận	3,87	0,45	Chấp nhận
3. Công nghệ quản lý	QL3	3,97	0,58	Chấp nhận	3,91	0,49	Chấp nhận
4. Quản lý dựa vào cộng đồng	QL4	3,81	0,35	Chấp nhận	3,83	0,49	Chấp nhận
5. Quản lý rủi ro	QL5	4,21	0,58	Chấp nhận	4,23	0,53	Chấp nhận



Hình 4.7. Tóm tắt kết quả phân tích Delphi

Như vậy, quá trình Delphi được khép lại sau 2 vòng và đã xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH (Hình 4.7). Trong đó có 10/21 yếu tố được đánh giá là có khả năng ảnh hưởng ở mức rất cao ($\text{mean} \geq 4,20$ điểm) và 11/21 yếu tố được đánh giá ở mức cao (từ 3,4 - < 4,2 điểm).

4.3.2. Xác định các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Từ 21 yếu tố đã được xác định từ kết quả phân tích Delphi, tiến hành khảo sát 90 cán bộ là công chức, viên chức thuộc các bộ phận liên quan đến công tác PTQĐ và PTĐT (Bảng 4.24). Từ đó, xác định yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh (Bảng 4.25).

a. Nhóm yếu tố về chính sách

Nhóm này có khả năng ảnh hưởng ở mức rất cao đến PTQĐ (trung bình 4,22), cho thấy tầm quan trọng và việc thực thi nghiêm túc chính sách về PTQĐ tại Bình Chánh. Trong đó, 4 yếu tố có khả năng ảnh hưởng ở mức rất cao (gồm: chính sách đất đai, quy hoạch, chiến lược phát triển KT-XH, chính sách thu hút đầu tư) giữ vai trò định hình khung pháp lý, xác lập các mục tiêu dài hạn, xác định nhu cầu và

mức độ ưu tiên trong SDD. Từ đó, tạo nền tảng để Bình Chánh PTQĐ hiệu quả, tiết kiệm, đồng bộ và bền vững; thúc đẩy thu hút đầu tư, gia tăng nhu cầu SDD và tác động trực tiếp đến quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH. Riêng yếu tố chính sách khác (an sinh xã hội, đào tạo nghề, hỗ trợ chuyển đổi việc làm...), mặc dù góp phần tạo lập môi trường phát triển toàn diện, công bằng và bền vững, qua đó hỗ trợ hiệu quả cho PTQĐ, nhưng mới chỉ đạt mức ảnh hưởng cao (4,11 điểm).

Bảng 4.24. Đặc điểm nhân khẩu học của mẫu khảo sát cán bộ

Chỉ tiêu phân loại		Tần số	Tỷ lệ (%)
Cấp quản lý	Cấp Sở - Ban - Ngành	43	47,78
	Cấp huyện	18	20,00
	Cấp xã	29	32,22
Trình độ học vấn	Đại học	77	85,56
	Sau đại học	13	14,44
Thâm niên công tác	Dưới 5 năm	3	3,33
	Từ 5 đến 10 năm	15	16,67
	Từ 11 đến 15 năm	19	21,11
	Từ 16 đến 20 năm	23	25,56
	Trên 20 năm	30	33,33

b. Nhóm yếu tố về điều kiện tự nhiên

Điều kiện tự nhiên có khả năng ảnh hưởng ở mức cao đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH (trung bình 3,98 điểm). Trong 4 yếu tố, địa hình và môi trường được đánh giá cao (trung bình 3,40 - <4,20 điểm); vị trí địa lý và BĐKH (nhiệt độ tăng, ngập lụt, thời tiết cực đoan, sụt lún, xâm nhập mặn), được đánh giá rất cao (trung bình $\geq 4,20$). Những yếu tố này cần được quan tâm để tối ưu hóa hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH trong điều kiện Bình Chánh đang bị tác động bởi BĐKH.

c. Nhóm yếu tố về kinh tế

Nhóm này có khả năng ảnh hưởng ở mức rất cao (4,21 điểm) đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH; trong đó, tài chính đất đai, khả năng huy động và tiềm năng phát triển thị trường đất đai giữ vai trò then chốt và có khả năng ảnh hưởng rất cao (trung bình $\geq 4,20$ điểm). Vì chúng không chỉ quyết định việc có đủ nguồn lực để triển khai các hoạt động PTQĐ mà còn chi phối quy mô, tiến độ và mức độ đồng bộ của quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh hiện nay. Đồng thời, tiềm năng phát triển của thị trường đất đai tác động đến khả năng khai thác giá trị đất, tạo nguồn thu cho tái đầu tư và nâng cao hiệu quả SDD, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi và hiệu quả tổng thể của công tác PTQĐ.

Yếu tố điều kiện kinh tế của địa phương có khả năng ảnh hưởng ở mức cao (3,98 điểm), cho thấy đây cũng là yếu tố có vai trò định hướng, quyết định tốc độ

và chất lượng PTQĐ. Vậy để nâng cao tiềm lực kinh tế và hỗ trợ tốt công tác này, Bình Chánh cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp: đầu tư CSHT, thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp; tập trung xây dựng đô thị và PTQĐ phục vụ đô thị...

Bảng 4.25. Ý kiến của cán bộ về các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Yếu tố	Ký hiệu	Thang đánh giá					Tổng điểm	Điểm trung bình	Mức đánh giá
		1	2	3	4	5			
Chính sách	CS							4,22	Rất cao
1. Chính sách đất đai	CS1	0	0	19	26	45	386	4,29	Rất cao
2. Quy hoạch	CS2	0	2	10	39	39	385	4,28	Rất cao
3. Chính sách thu hút đầu tư	CS3	0	0	19	33	38	379	4,21	Rất cao
4. Chiến lược phát triển KT-XH	CS4	0	0	16	38	36	380	4,22	Rất cao
5. Chính sách khác	CS5	0	4	18	32	36	370	4,11	Cao
Điều kiện tự nhiên	TN							3,98	Cao
6. Vị trí địa lý	TN1	0	0	18	33	39	381	4,23	Rất cao
7. Địa hình	TN2	1	3	37	36	13	327	3,63	Cao
8. Môi trường	TN4	1	1	30	39	19	344	3,82	Cao
9. Biến đổi khí hậu	TN5	0	0	20	30	40	380	4,22	Rất cao
Kinh tế	KT							4,21	Rất cao
10. Tài chính đất đai	KT1	0	1	8	35	46	396	4,40	Rất cao
11. Điều kiện kinh tế của địa phương	KT2	0	5	28	21	36	358	3,98	Cao
12. Khả năng huy động vốn	KT3	0	3	14	32	41	381	4,23	Rất cao
13. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	KT4	0	1	11	45	33	380	4,22	Rất cao
Xã hội	XH							3,96	Cao
14. Thực trạng và xu thế ĐTH	XH3	0	1	14	40	35	379	4,21	Rất cao
15. Cơ sở hạ tầng PTĐT	XH4	0	2	25	38	25	356	3,96	Cao
16. Ảnh hưởng sau THĐ	XH5	5	7	20	35	23	334	3,71	Cao
Quản lý	QL							4,25	Rất cao
17. Cơ chế quản lý	QL1	0	4	5	42	39	386	4,29	Rất cao
18. Nhân lực quản lý	QL2	0	1	13	37	39	384	4,27	Rất cao
19. Công nghệ quản lý	QL3	0	3	17	27	43	380	4,22	Rất cao
20. Quản lý dựa vào cộng đồng	QL4	0	0	22	27	41	379	4,21	Rất cao
21. Quản lý rủi ro	QL5	0	1	18	28	43	383	4,26	Rất cao

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

d. Nhóm yếu tố xã hội

Nhóm yếu tố xã hội có khả năng ảnh hưởng ở mức cao, trung bình 3,96 điểm. Trong đó, Thực trạng và xu thế ĐTH ảnh hưởng lớn nhất ở mức rất cao (4,21 điểm), cho thấy ĐTH tại Bình Chánh phù hợp thực tiễn và xu thế chung của TP.HCM; và tác động sâu rộng đến PTQĐ, từ định hướng quy hoạch, phát triển hạ tầng, QLĐĐ đến điều tiết thị trường BĐS và đảm bảo PTĐT bền vững.

Cơ sở hạ tầng PTĐT và Ảnh hưởng sau THĐ có khả năng ảnh hưởng ở mức cao (trung bình 3,40 - <4,20 điểm), phản ánh sự quan tâm của địa phương đối với CSHT phục vụ PTĐT; như: hệ thống giao thông kết nối với nội đô với Đồng bằng sông Cửu Long, hệ thống các cơ sở giáo dục, y tế kỹ thuật cao quy mô lớn, hệ thống cấp thoát nước... Tuy nhiên, còn nhiều công trình cũ, đã xuống cấp cần được nâng cấp, sửa chữa; đặc biệt là tình trạng ngập nước khi mưa lớn và triều cường, gây nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến PTQĐ. Ngoài ra, vấn đề an sinh xã hội và những ảnh hưởng sau THĐ của người có đất bị thu hồi cũng được địa phương quan tâm; tuy nhiên, chưa đáp ứng trọn vẹn mong muốn của NSDD.

e. Nhóm yếu tố quản lý

Nhóm này có khả năng ảnh hưởng ở mức rất cao (trung bình 4,25 điểm), với cả 5/5 yếu tố đều ở mức rất cao. Trong đó, cơ chế quản lý có trung bình lớn nhất (4,29 điểm); nhân lực quản lý xếp thứ 2 (4,27 điểm) và Quản lý rủi ro xếp thứ 3 (4,26 điểm). Kết quả này phù hợp với địa bàn đã và đang hứng chịu nhiều rủi ro từ BĐKH và ngập lụt cục bộ như Bình Chánh, nên cần có kế hoạch và giải pháp phù hợp để quản lý, ứng phó và thích nghi hài hòa với các rủi ro có thể xảy ra. Công nghệ quản lý cũng có ảnh hưởng rất cao (4,22 điểm), cho thấy vai trò quan trọng của việc tối ưu hóa quy trình, nâng cao hiệu quả quản lý và bảo đảm tính bền vững trong triển khai các dự án PTQĐ. Quản lý dựa vào cộng đồng cũng có ảnh hưởng đáng kể, phản ánh tầm quan trọng của việc phát huy sự tham gia của cộng đồng trong PTQĐ tại Bình Chánh, phù hợp với đặc điểm văn hóa - xã hội gắn liền lâu đời với sinh kế nông nghiệp của địa phương.

4.3.3. Kiểm định các yếu tố có ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Tiến hành điều tra phỏng vấn 450 NSDD để kiểm định các yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh. Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo đối với 21 biến (Bảng 4.26, Phụ lục 12) cho thấy hệ số Cronbach's Alpha dao động trong khoảng 0,845-0,932 và hệ số tương quan biến tổng đều > 0,3. Tiến hành thử nghiệm gộp hai nhóm biến Kinh tế và Xã hội theo gợi ý của chuyên gia

và cán bộ công tác tại địa phương vì về mặt lý thuyết, các yếu tố Kinh tế và Xã hội có quan hệ chặt chẽ, cùng phản ánh điều kiện phát triển của địa phương. Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha sau khi gộp biến đạt 0,927, đồng thời các hệ số tương quan biến tổng đều $> 0,3$. Kết quả này cho thấy các biến có mức độ nhất quán nội tại cao và phù hợp để sử dụng trong cùng nhóm KT-XH. Như vậy, các biến được chọn đảm bảo độ tin cậy, được xếp thành 4 nhóm (Bảng 4.26).

Bảng 4.26. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất

Ký hiệu	Yếu tố và biến đo lường	Tương quan biến tổng (Total Correlation)
TN	Điều kiện tự nhiên (Cronbach's Alpha=0,867)	
VTDL	Vị trí địa lý	0,705
DH	Địa hình	0,754
MT	Môi trường	0,676
BDKH	Biến đổi khí hậu	0,738
KTXH	Kinh tế - Xã hội (Cronbach's Alpha=0,927)	
TCDD	Tài chính đất đai	0,826
KTDP	Điều kiện kinh tế của địa phương	0,741
HDV	Khả năng huy động vốn	0,836
TNDD	Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,864
DTH	Thực trạng và xu thế ĐTH	0,813
CSHT	Cơ sở hạ tầng PTĐT	0,705
STHD	Ảnh hưởng sau THĐ	0,601
QL	Quản lý (Cronbach's Alpha=0,845)	
CCQL	Cơ chế quản lý	0,624
NLQL	Nhân lực quản lý	0,890
CNQL	Công nghệ quản lý	0,619
CD	Quản lý dựa vào cộng đồng	0,630
QLRR	Quản lý rủi ro	0,630
CS	Chính sách (Cronbach's Alpha=0,932)	
CSDD	Chính sách đất đai	0,813
QH	Quy hoạch	0,826
CSDT	Chính sách thu hút đầu tư	0,828
CLPT	Chiến lược phát triển KT-XH	0,835
CSK	Chính sách khác	0,799

Kết quả Đánh giá của người sử dụng đất và kiểm định sự khác nhau của các vùng được trình bày trong Bảng 4.27.

Bảng 4.27. Đánh giá của người sử dụng đất về các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh

Tiêu chí đánh giá	Trung bình (mean)				p-value chung	Sự khác nhau giữa các vùng (p-value)		
	Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	TB chung		Vùng 1 và Vùng 2	Vùng 1 và Vùng 3	Vùng 2 và Vùng 3
Điều kiện tự nhiên								
Vị trí địa lý	4,11	4,07	4,18	4,12	0,582	0,751	0,485	0,310
Địa hình	3,80	4,17	4,17	4,05	0,000	0,000	0,000	1,000
Môi trường	3,75	4,20	4,07	4,00	0,000	0,000	0,001	0,175
Biến đổi khí hậu	4,04	4,17	4,20	4,14	0,224	0,194	0,101	0,733
Kinh tế - xã hội								
Tài chính đất đai	4,24	4,31	4,45	4,33	0,092	0,504	0,033	0,141
Điều kiện kinh tế của địa phương	4,08	4,21	4,23	4,18	0,242	0,178	0,121	0,840
Khả năng huy động vốn	4,18	4,37	4,43	4,32	0,033	0,057	0,012	0,540
Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	4,12	4,27	4,25	4,21	0,265	0,141	0,181	0,893
Thực trạng và xu thế ĐTH	4,09	4,23	4,30	4,21	0,095	0,149	0,034	0,492
CSHT PTĐT	4,15	4,21	4,24	4,20	0,655	0,534	0,369	0,782
Ảnh hưởng sau THĐ	4,06	4,17	4,43	4,22	0,000	0,259	0,000	0,005
Quản lý								
Cơ chế quản lý	3,80	4,05	3,99	3,95	0,061	0,024	0,084	0,591
Nhân lực quản lý	3,67	3,95	3,85	3,83	0,000	0,000	0,010	0,130
Công nghệ quản lý	3,67	3,87	3,85	3,80	0,038	0,020	0,037	0,809
Quản lý dựa vào cộng đồng	3,61	3,99	3,84	3,82	0,001	0,000	0,023	0,124
Quản lý rủi ro	3,86	3,86	3,84	3,85	0,979	1,000	0,859	0,859
Chính sách								
Chính sách đất đai	4,36	4,50	4,47	4,44	0,353	0,175	0,272	0,796
Quy hoạch	4,37	4,39	4,37	4,38	0,965	0,847	0,949	0,797
Chính sách thu hút đầu tư	4,41	4,40	4,40	4,40	0,997	0,949	0,949	1,000
Chiến lược phát triển KT-XH	4,35	4,43	4,36	4,38	0,676	0,426	0,947	0,465
Chính sách khác	4,37	4,42	4,35	4,38	0,758	0,601	0,844	0,472

4.3.3.1. Nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên

Nhóm các yếu tố về điều kiện tự nhiên được kiểm định và đánh giá mức độ ảnh hưởng đến việc PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh gồm: vị trí địa lý, địa hình, môi trường và BĐKH. Kết quả cụ thể tại Bảng 4.27, 4.28 và Phụ lục 14,15,16.

a. Đánh giá về nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên

Theo Bảng 4.27 và Phụ lục 14, 15, NSDD đánh giá cả 4/4 yếu tố đều ở mức cao (trung bình 4,14 điểm); có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 (p-value = 0,039), và không có sự khác nhau giữa Vùng 2 với Vùng 1 và Vùng 3 (p-value lần lượt là 0,077 và 0,768). Vùng 1 có điểm thấp nhất (4,03), phản ánh mức độ tác động của điều kiện tự nhiên đến PTQĐ có sự khác biệt theo vùng. Cụ thể:

Vị trí địa lý: được đánh giá ở mức cao (trung bình 4,12 điểm) và không có sự khác nhau giữa các vùng. Điều này hợp lý vì cả ba vùng đều nằm ở ngoại ô TP.HCM, có hệ thống giao thông kết nối đa chiều và là đầu mối giao thương quan trọng. Sự phân hóa không gian đồng đều này tạo lợi thế lớn cho quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH. Mức đánh giá này phù hợp với quan điểm của Kania (2014) khi cho rằng tiềm năng tăng giá của BĐS và đất đai chủ yếu liên quan đến đất đai nằm ở những vị trí hấp dẫn hoặc ngoại ô của các thành phố phát triển năng động.

Địa hình: được đánh giá ở mức cao (trung bình 4,05 điểm), tương ứng với nghiên cứu tại TP.Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng của Hoàng Phương Anh (2023) với 3,77 điểm, và có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3. Vùng 1 có trung bình chung thấp hơn hẳn (3,80 điểm) do bị ảnh hưởng bởi hiện tượng sụt lún nền đất do khai thác nước ngầm và ĐTH tự phát mà không đi kèm giải pháp hạ tầng kỹ thuật bền vững; cùng với tình trạng san lấp và nền yếu làm giảm chất lượng địa hình để PTQĐ phục vụ ĐTH. Những hạn chế này có thể làm gia tăng chi phí đầu tư, giảm hiệu quả SDD và đòi hỏi các giải pháp quy hoạch thích ứng để bảo đảm an toàn, bền vững cho không gian đô thị trong dài hạn.

Môi trường: được đánh giá ở mức cao (trung bình 4,00 điểm) và có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3. Trong đó, Vùng 2 được đánh giá ở mức rất cao (4,20 điểm); do đây là khu trung tâm, được đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh; nhất là hạ tầng xanh, công viên và hệ thống thu gom chất thải bài bản. Hai vùng còn lại được đánh giá ở mức cao; nhưng Vùng 1 có điểm thấp hơn (3,75) bởi Vùng 1 đang đối mặt với sự suy giảm chất lượng môi trường do ảnh hưởng của mật độ dân cư cao, ô nhiễm tiếng ồn, không khí, nước thải (sinh hoạt, công nghiệp) chưa được xử lý triệt để, gây ảnh hưởng đến quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững. Đây là dấu hiệu cảnh báo, bởi nếu không được kiểm soát tốt, môi trường có thể trở thành yếu tố hạn chế lớn, ảnh hưởng đến chất lượng sống và tính bền vững của đô thị.

Biến đổi khí hậu: được đánh giá ở mức cao (4,14 điểm), không có sự khác nhau giữa 3 vùng. Điều này thể hiện tính phổ quát của rủi ro khí hậu trong quá trình PTQĐ, không phụ thuộc nhiều vào vị trí hay đặc trưng của vùng. Kết quả cho thấy sự đồng thuận cao trong nhận thức cộng đồng về tác động của BĐKH; bởi vì

đây là vấn đề được ghi nhận rộng rãi trong thực tế từ các hiện tượng: nhiệt độ tăng, ngập lụt (do mưa lớn và triều cường), thời tiết cực đoan, sụt lún, xâm nhập mặn... trong thời gian qua. Các tác động này làm cho PTQĐ (nhất là THĐ, GPMB và chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật) sẽ khó khăn hơn ở những khu vực chịu áp lực ĐTH nhanh, chông lún chức năng SĐĐ hoặc SĐĐ chưa đúng mục đích. Vì vậy, PTQĐ phục vụ ĐTH trong tương lai tại Bình Chánh không thể tách rời khỏi các giải pháp thích ứng với BĐKH (thoát nước, tôn nền, xây dựng bản đồ, CSDL ngập lụt...).

b. Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên đến PTQĐ

Vùng 1: Vị trí địa lý thể hiện ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao ($r_s=0,764$, $P<0,01$), kế tiếp là BĐKH thể hiện ảnh hưởng thuận với mức độ cao ($r_s=0,724$, $P<0,01$). Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy sự thay đổi thứ hạng của yếu tố vị trí địa lý có thể giải thích được 61% sự thay đổi trong thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 56,55% đối với khai thác quỹ đất và 61,62% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự, BĐKH có thể giải thích được 49%, 50,69% và 48,16% cho từng hoạt động PTQĐ tương ứng.

Trong bối cảnh Vùng 1 được tập trung phát triển công nghiệp - nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái, khu dự trữ..., kết quả đạt được đã phản ánh vai trò trung tâm của yếu tố vị trí địa lý trong quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh, cho thấy việc quy hoạch và SĐĐ đã chú trọng đến các lợi thế không gian (như: khả năng kết nối, tiếp cận hạ tầng và tiềm năng sinh lợi...). Đồng thời, tác động rõ nét của BĐKH nhấn mạnh yêu cầu lồng ghép các yếu tố rủi ro từ tự nhiên vào các mô hình dự báo và chiến lược phát triển dài hạn. Cả bốn yếu tố thuộc nhóm điều kiện tự nhiên có ảnh hưởng ở mức cao đến rất cao đối với các hoạt động PTQĐ ($r_s=0,517-0,785$, $P<0,01$) đã minh chứng rằng: để nâng cao hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH, quy hoạch cần được dựa trên điều kiện tự nhiên một cách toàn diện.

Vùng 2: Địa hình ($r_s=0,785$, $P<0,01$) và môi trường ($r_s=0,783$, $P<0,01$) là những yếu tố có ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao. Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy sự thay đổi thứ hạng của yếu tố địa hình có thể giải thích được 59,75% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 60,53% đối với khai thác quỹ đất, 62,73% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự, môi trường có thể giải thích được lần lượt là 57%, 60,06%, 62,25% đối với từng hoạt động PTQĐ tương ứng. Ngược với Vùng 1, hai yếu tố thể hiện ảnh hưởng thuận với mức độ trung bình là vị trí địa lý ($r_s=0,453$, $P<0,01$) và BĐKH ($r_s=0,307$, $P<0,01$); cho thấy PTQĐ tại Vùng 2 chủ yếu gắn với tối ưu hóa

không gian hiện hữu thông qua các giải pháp nâng cấp hạ tầng, cải thiện môi trường và tái cấu trúc đất đai hợp lý. Đây là cơ sở quan trọng để hướng tới PTĐT theo chiều sâu, nâng cao hiệu quả SDD và chất lượng sống tại khu trung tâm.

Bảng 4.28. Ảnh hưởng của nhóm điều kiện tự nhiên đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Yếu tố	Phát triển quỹ đất			
	Đánh giá chung	Tạo lập quỹ đất	Khai thác quỹ đất	Quản lý quỹ đất
Vùng 1				
Vị trí địa lý	0,764**	0,781**	0,752**	0,785**
Địa hình	0,559**	0,526**	0,531**	0,522**
Môi trường	0,537**	0,517**	0,540**	0,524**
Biến đổi khí hậu	0,724**	0,700**	0,712**	0,694**
Vùng 2				
Vị trí địa lý	0,453**	0,463**	0,449**	0,459**
Địa hình	0,785**	0,773**	0,778**	0,792**
Môi trường	0,783**	0,755**	0,775**	0,789**
Biến đổi khí hậu	0,307**	0,356**	0,302**	0,328**
Vùng 3				
Vị trí địa lý	0,788**	0,790**	0,783**	0,780**
Địa hình	0,755**	0,758**	0,768**	0,765**
Môi trường	0,596**	0,618**	0,599**	0,581**
Biến đổi khí hậu	0,774**	0,793**	0,787**	0,766**

** Mức ý nghĩa 0,01; N = 450

Vùng 3: Vị trí địa lý, địa hình, BĐKH có ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao, với giá trị r_s lần lượt là 0,788; 0,755; 0,774 ($P < 0,01$). Dựa trên giá trị $(r_s)^2$, vị trí địa lý có thể giải thích được 62,41% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 61,31% đối với khai thác quỹ đất và 60,84% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự BĐKH có thể giải thích được 62,88%, 61,94% và 58,68% và địa hình có thể giải thích được 57,46%, 58,98%, 58,52% đối với sự thay đổi của từng hoạt động PTQĐ tương ứng. Là khu vực đang tập trung phát triển và mở rộng không gian đô thị về phía Nam và Tây Nam Bình Chánh, Vùng 3 cho thấy sự phụ thuộc lớn vào điều kiện tự nhiên khi PTQĐ. Địa hình bằng phẳng, vị trí kết nối thuận lợi cùng áp lực gia tăng từ BĐKH không chỉ mở ra dư địa phát triển mà còn đòi hỏi quy hoạch hạ tầng và SDD phải linh hoạt, thích ứng. Điều này đặt ra yêu cầu tích hợp chặt chẽ giữa PTQĐ, quản trị rủi ro tự nhiên và quy hoạch không gian đô thị bền vững.

4.3.3.2. Nhóm yếu tố kinh tế - xã hội

Nhóm các yếu tố về KT-XH được kiểm định và đánh giá mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh gồm: tài chính đất đai, điều kiện kinh tế của địa phương, khả năng huy động vốn, tiềm năng phát triển thị trường đất đai, thực trạng và xu thế ĐTH, CSHT PTĐT, ảnh hưởng sau THĐ. Cụ thể tại Bảng 4.27, 4.29; Phụ lục 14, 15, 16.

a. Đánh giá về nhóm yếu tố về kinh tế - xã hội

Nhóm yếu tố về KT-XH được đánh giá ở mức rất cao (4,29 điểm), có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 ($p\text{-value} = 0,000$). Vùng 3 có số điểm cao nhất (4,44) nhờ nền kinh tế năng động, khả năng thu hút đầu tư và mức sống dân cư cao hơn. Vùng 1 dù được đánh giá ở mức cao nhưng điểm thấp nhất (4,13); phản ánh những hạn chế nhất định so với các vùng khác như: nền kinh tế chưa thật sự đa dạng và năng động, hạ tầng KT-XH chưa đồng bộ, áp lực từ quá trình công nghiệp hóa và ĐTH thiếu kiểm soát, khả năng kết nối và liên kết vùng hạn chế.

Tài chính đất đai: được đánh giá ở mức rất cao (4,33); tương ứng với nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên với 4,35 điểm (Nguyễn Thị Hương, 2018); cao hơn nghiên cứu tại TP.Pleiku, tỉnh Gia Lai với 4,03 điểm (Trần Văn Khải, 2021) và TP.Cao Bằng với 3,77 điểm (Hoàng Phương Anh, 2023). Yếu tố này được đánh giá là có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 ($p\text{-value} = 0,033$). Vùng 1 tuy vẫn đạt rất cao, nhưng có điểm thấp nhất (4,24); phản ánh hạn chế về quy mô và hiệu quả của các hoạt động tài chính liên quan đến đất đai; khả năng đấu giá QSDĐ, thu hút nhà đầu tư và tái đầu tư vào hạ tầng còn chưa mạnh. Vùng 3 đạt rất cao với điểm cao nhất (4,45) nhờ khả năng khai thác nguồn thu từ đất hiệu quả, thu hút các dự án đầu tư quy mô lớn và thị trường giao dịch BĐS sôi động.

Điều kiện kinh tế của địa phương: được đánh giá ở mức cao (4,18 điểm) và không có sự khác nhau giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Sự đồng nhất này phản ánh bối cảnh kinh tế tương đối đồng đều trên toàn Bình Chánh, nhờ quá trình ĐTH nhanh chóng cùng tác động lan tỏa từ các khu vực khác của TP.HCM. Các dự án hạ tầng, thương mại và dịch vụ được phân bổ rộng, giúp thúc đẩy phát triển kinh tế đồng bộ giữa các vùng. Ngoài ra, liên kết chặt chẽ về giao thông, lao động và thị trường, cùng với việc NSDD ở cả 3 vùng tiếp cận và thụ hưởng các chính sách phát triển kinh tế chung, đã góp phần củng cố sự nhất quán khi đưa ra ý kiến đánh giá.

Khả năng huy động vốn: được NSDD đánh giá ở mức rất cao (4,32 điểm), có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 ($p\text{-value} = 0,012$). Vùng 3 có điểm cao nhất (4,43) nhờ lợi thế về tốc độ phát triển KT-XH nhanh, thu hút đầu tư mạnh từ doanh

ngiệp và cộng đồng; hạ tầng tài chính phát triển, tạo thuận lợi cho huy động vốn để triển khai các dự án ĐTH. Vùng 1 có điểm thấp nhất (4,18), cho thấy khả năng huy động vốn còn hạn chế bởi quy mô kinh tế nhỏ và tốc độ ĐTH chậm hơn.

Tiềm năng phát triển thị trường đất đai: được đánh giá ở mức rất cao (4,21 điểm), không có sự khác biệt giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Qua đó cho thấy thị trường đất đai tại Bình Chánh phát triển đồng đều nhờ sự lan tỏa của quá trình ĐTH, sự gia tăng nhu cầu SDD ở cả khu trung tâm, cận trung tâm và ngoại vi; kết hợp với các chính sách quản lý, quy hoạch và thu hút đầu tư được áp dụng thống nhất. Điều này giúp duy trì mặt bằng tiềm năng thị trường đất đai tương đối cân bằng giữa các vùng, tạo thuận lợi cho việc huy động và phân bổ quỹ đất phục vụ ĐTH. Kết quả này đã chứng minh cho nhận định của Kanina (2014) khi cho rằng tiềm năng tăng giá là một trong những động lực chính để các nhà phát triển đầu tư vào đất đai và BĐS.

Thực trạng và xu thế ĐTH: được đánh giá ở mức rất cao (4,21 điểm); tương đương với nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (4,24 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018). Yếu tố này được đánh giá là có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 ($p\text{-value} = 0,034$). Vùng 3 được đánh giá ở mức rất cao (4,30 điểm) nhờ tốc độ ĐTH nhanh, hạ tầng được mở rộng; nhiều dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ hình thành; tạo động lực mạnh mẽ cho PTQĐ. Vùng 1 được đánh giá ở mức cao nhưng điểm thấp hơn (4,09), phản ánh tốc độ ĐTH chậm hơn, quy mô đầu tư hạ tầng và các dự án PTĐT còn hạn chế, ảnh hưởng đến khả năng khai thác và mở rộng quỹ đất phục vụ ĐTH.

Cơ sở hạ tầng PTĐT: được đánh giá ở mức rất cao (4,20 điểm); cao hơn nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (3,52 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018) và tại TP.Cao Bằng (3,72 điểm) (Hoàng Phương Anh, 2023). Việc không có sự khác biệt giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$) cho thấy hạ tầng đô thị được cải thiện ở cả ba vùng. Vùng 1 chỉ được đánh giá ở mức cao với điểm thấp nhất (4,15) do CSHT PTĐT chưa đồng bộ, chưa được ưu tiên đầu tư như Vùng 2 và 3. Hệ thống giao thông, cấp thoát nước, điện - chiếu sáng và một số công trình hạ tầng xã hội ở Vùng 1 còn thiếu, chưa được nâng cấp toàn diện, ảnh hưởng đến hiệu quả PTQĐ phục vụ ĐTH so với các vùng còn lại.

Ảnh hưởng sau THĐ: được đánh giá ở mức rất cao (4,22 điểm), cao hơn tại TP.Cao Bằng (3,73 điểm) (Hoàng Phương Anh, 2023); có sự khác nhau giữa Vùng 3 so với Vùng 1 và Vùng 2 ($p\text{-value}$ lần lượt là 0,000 và 0,005). Vùng 3 được đánh giá rất cao (4,43 điểm), cho thấy: quá trình THĐ và bố trí TĐC khá hiệu quả, giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến đời sống người dân và tạo thuận lợi cho các dự án PTQĐ. Vùng 1 được đánh giá ở mức cao với điểm thấp nhất (4,06), cho thấy tác

động sau THĐ còn nhiều bất cập, như: bố trí TĐC chậm, hỗ trợ sinh kế chưa đồng bộ, ảnh hưởng đến sự đồng thuận của người dân và tiến trình PTQĐ phục vụ ĐTH.

Theo Bảng 4.27, tài chính đất đai được đánh giá ở mức rất cao cho thấy: nguồn lực tài chính ổn định, dồi dào có vai trò then chốt trong PTQĐ phục vụ ĐTH. Việc đảm bảo tài chính không chỉ tạo điều kiện cho đầu tư hạ tầng, BT-GPMB, mà còn góp phần rút ngắn tiến độ dự án và nâng cao hiệu quả SDD. Ngược lại, Điều kiện kinh tế của địa phương có điểm thấp nhất dù ở mức cao phản ánh rằng: tuy các yếu tố liên quan đến kinh tế (quy mô nền kinh tế, cơ cấu ngành nghề, mức thu nhập dân cư...) có vai trò quan trọng, nhưng chưa phải rào cản lớn đối với PTQĐ. Song, nếu tốc độ tăng trưởng kinh tế địa phương chậm hoặc không đồng đều giữa các khu vực, sẽ làm hạn chế khả năng thu hút đầu tư và giảm hiệu quả PTQĐ trong tương lai.

b. Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố kinh tế - xã hội đến PTQĐ

Vùng 1: Tiềm năng phát triển thị trường đất đai ($r_s=0,809$, $P<0,01$) và Khả năng huy động vốn ($r_s=0,781$, $P<0,01$) là 2 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức rất cao đến PTQĐ. Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy thứ hạng của yếu tố Tiềm năng phát triển thị trường đất đai có thể giải thích được 63,36% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 63,04% đối với khai thác quỹ đất, 63,84% đối với quản lý quỹ đất. Điều này phản ánh sự vận hành hiệu quả của thị trường và khả năng chuyển hóa lợi thế đất đai thành nguồn lực phát triển. Tương tự, khả năng huy động vốn có thể giải thích được 58,37%, 58,68%, 58,83% cho sự thay đổi của từng hoạt động PTQĐ tương ứng, đã nhấn mạnh vai trò của nguồn lực tài chính trong thúc đẩy các dự án PTQĐ. Yếu tố ảnh hưởng sau THĐ có ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($r_s=0,377$, $P<0,01$), cho thấy tác động sau THĐ chưa là nhân tố quyết định ở Vùng 1.

Vậy sự kết hợp giữa thị trường đất đai năng động và khả năng huy động vốn dồi dào sẽ tạo đòn bẩy kép cho PTQĐ và quá trình ĐTH tại Vùng 1, nhưng cần củng cố chính sách hỗ trợ sau THĐ để giảm các rủi ro xã hội có thể phát sinh.

Vùng 2: Khả năng huy động vốn ($r_s=0,788$, $P<0,01$), Tài chính đất đai ($r_s=0,781$, $P<0,01$), Tiềm năng phát triển thị trường đất đai ($r_s=0,771$, $P<0,01$) là những yếu tố có ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao đến PTQĐ. Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy tác động của các yếu tố này là đáng kể, cụ thể: Khả năng huy động vốn có thể giải thích được 57,76% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 63,52% đối với khai thác quỹ đất và 62,73% đối với quản lý quỹ đất; Tài chính đất đai có thể giải thích được 58,68%, 62,57%, 61,78% đối với từng hoạt động PTQĐ tương ứng; Tiềm năng phát triển thị trường đất đai có thể giải thích được 57,46%, 61%, 55,5%. Điều

này cho thấy khả năng huy động và phân bổ nguồn lực tài chính, cùng với sự sôi động của thị trường đất đai đóng vai trò quyết định trong nâng cao hiệu quả PTQĐ, giúp củng cố vị thế của Vùng 2 như một đầu tàu phát triển của toàn Bình Chánh.

Bảng 4.29. Ảnh hưởng của nhóm kinh tế - xã hội đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Yếu tố	Phát triển quỹ đất			
	Đánh giá chung	Tạo lập quỹ đất	Khai thác quỹ đất	Quản lý quỹ đất
Vùng 1				
Tài chính đất đai	0,765**	0,779**	0,768**	0,780**
Điều kiện kinh tế của địa phương	0,616**	0,619**	0,607**	0,614**
Khả năng huy động vốn	0,781**	0,764**	0,766**	0,767**
Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,809**	0,796**	0,794**	0,799**
Thực trạng và xu thế ĐTH	0,770**	0,758**	0,752**	0,762**
CSHT PTĐT	0,772**	0,775**	0,756**	0,778**
Ảnh hưởng sau THĐ	0,377**	0,373**	0,371**	0,374**
Vùng 2				
Tài chính đất đai	0,781**	0,766**	0,791**	0,786**
Điều kiện kinh tế của địa phương	0,649**	0,613**	0,661**	0,635**
Khả năng huy động vốn	0,788**	0,760**	0,797**	0,792**
Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,771**	0,758**	0,781**	0,745**
Thực trạng và xu thế ĐTH	0,601**	0,555**	0,593**	0,587**
CSHT PTĐT	0,595**	0,532**	0,577**	0,583**
Ảnh hưởng sau THĐ	0,343**	0,319**	0,339**	0,335**
Vùng 3				
Tài chính đất đai	0,534**	0,547**	0,541**	0,540**
Điều kiện kinh tế của địa phương	0,460**	0,479**	0,496**	0,480**
Khả năng huy động vốn	0,588**	0,575**	0,569**	0,595**
Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,794**	0,812**	0,795**	0,767**
Thực trạng và xu thế ĐTH	0,783**	0,777**	0,762**	0,751**
CSHT PTĐT	0,799**	0,774**	0,791**	0,761**
Ảnh hưởng sau THĐ	0,406**	0,393**	0,386**	0,432**

** Mức ý nghĩa 0,01; N = 450

Đáng chú ý, Ảnh hưởng sau THĐ tiếp tục duy trì tác động thuận ở mức trung bình ($r_s=0,343$, $P<0,01$), phản ánh hạn chế trong việc phát huy giá trị SĐĐ, ổn định sinh kế và phát triển hạ tầng sau khi THĐ.

Vùng 3: CSHT PTĐT ($r_s=0,799$, $P<0,01$), Tiềm năng phát triển thị trường đất đai ($r_s=0,794$, $P<0,01$), Thực trạng và xu thế ĐTH ($r_s=0,783$, $P<0,01$) là những yếu tố có ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao đến PTQĐ, phản ánh vai trò then chốt của chúng trong việc thúc đẩy cả ba hoạt động: tạo lập, khai thác và quản lý quỹ

đất. Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy mức độ giải thích của các yếu tố này cho các hoạt động của PTQĐ là đáng kể, cụ thể: CSHT PTĐT giúp giải thích được 59,91% sự thay đổi đối với tạo lập quỹ đất, 62,57% đối với khai thác quỹ đất và 57,91% đối với quản lý quỹ đất; Tiềm năng phát triển thị trường đất đai giúp giải thích được 65,93%, 63,20%, 58,83% sự thay đổi đối với từng hoạt động PTQĐ tương ứng; Thực trạng và xu thế ĐTH giúp giải thích được 60,37%, 58,06% và 56,40%. Điều này cho thấy Vùng 3 hội tụ những điều kiện CSHT và thị trường thuận lợi để đẩy nhanh PTQĐ và định hình xu thế phát triển không gian đô thị mới trong tương lai.

Tương tự Vùng 1 và 2, yếu tố Ảnh hưởng sau THĐ vẫn thể hiện tác động thuận ở mức trung bình ($r_s=0,406$, $P<0,01$), cho thấy đây là khâu yếu cần được ưu tiên cải thiện để đảm bảo hiệu quả lâu dài, bền vững của quá trình PTQĐ.

4.3.3.3. Nhóm yếu tố quản lý

Nhóm yếu tố về quản lý được kiểm định và đánh giá mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh gồm: cơ chế quản lý, nhân lực quản lý, công nghệ quản lý, quản lý dựa vào cộng đồng, quản lý rủi ro. Cụ thể tại Bảng 4.27, 4.30; Phụ lục 14, 15, 16.

a. Đánh giá về nhóm yếu tố quản lý

Nhóm yếu tố quản lý được NSDD đánh giá ở mức cao (4,00 điểm), có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3 ($p\text{-value} = 0,000$). Vùng 1 được đánh giá ở mức cao, điểm thấp nhất (3,72); phản ánh những thách thức đặc thù mà Vùng 1 đang phải đối mặt trong QLĐĐ, liên quan đến áp lực từ phát triển công nghiệp và ĐTH nhanh nhưng thiếu kiểm soát. Những khó khăn này gây ra nhiều mâu thuẫn về chức năng SDD, các xung đột lợi ích, tình trạng SDD sai mục đích phổ biến hơn; khiến công tác quản lý quỹ đất kém hiệu quả hơn so với các vùng còn lại.

Cơ chế quản lý: được đánh giá ở mức cao (3,95 điểm), có sự khác biệt giữa Vùng 1 với Vùng 2 ($p\text{-value} = 0,024$). Vùng 2 được đánh giá ở mức cao, điểm trung bình cao nhất (4,05), phản ánh vai trò của vùng trung tâm với cơ chế quản lý khá hoàn chỉnh, thuận lợi cho PTQĐ phục vụ ĐTH. Đồng thời phản ánh rõ nhận thức của NSDD về vai trò của cơ chế minh bạch, đồng bộ và khả thi trong quản lý, đặc biệt khi nhu cầu phát triển hạ tầng và mở rộng đô thị ngày càng lớn. Vùng 1 cũng ở mức cao nhưng điểm trung bình thấp nhất (3,80), cho thấy cơ chế quản lý tại đây còn hạn chế, phát sinh từ các áp lực do phát triển công nghiệp, ĐTH tự phát, bùng nổ dân số cơ học và những khó khăn trong việc áp dụng đồng bộ quy định, công cụ quản lý, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý quỹ đất.

Nhân lực quản lý: được đánh giá ở mức cao (trung bình chung 3,83), có sự khác biệt rõ rệt giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3 ($p\text{-value}$ lần lượt là 0,000 và

0,010). Vùng 2, là trung tâm, được đánh giá ở mức cao với trung bình cao nhất (3,95 điểm), thể hiện đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn tương đối tốt, được trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng phục vụ tốt công tác quản lý quỹ đất.

Công nghệ quản lý: được đánh giá ở mức cao (3,80 điểm), có sự khác biệt giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3 (p-value lần lượt là 0,020 và 0,037). Vùng 2 được đánh giá ở mức cao với điểm cao nhất (3,87), thể hiện việc áp dụng các công nghệ và hệ thống quản lý điện tử trong QLDD khá hiệu quả, giúp nâng cao tính minh bạch và tốc độ xử lý thủ tục. Vùng 1 dù vẫn ở mức cao nhưng điểm thấp nhất (3,67), phản ánh hạn chế trong triển khai các giải pháp công nghệ, gây khó khăn trong cập nhật, theo dõi thông tin và quản lý dữ liệu đất đai. Kết quả ứng dụng công nghệ trong PTQĐ còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu hỗ trợ ra quyết định và giám sát công khai, minh bạch. Việc ưu tiên hoàn thiện cơ chế quản lý, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực sẽ góp phần nâng hiệu quả quản lý quỹ đất và hỗ trợ quá trình ĐTH theo hướng minh bạch, hiệu quả, bền vững.

Quản lý dựa vào cộng đồng: được đánh giá ở mức cao (3,82 điểm), tương ứng với nghiên cứu tại TP.Pleiku (3,88 điểm) (Trần Văn Khải, 2021), có sự khác biệt giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3 (p-value lần lượt là 0,000 và 0,023). Vùng 2 được đánh giá ở mức cao với trung bình lớn nhất (3,99 điểm), thể hiện sự tham gia và phối hợp của cộng đồng trong QLDD khá tốt, giúp tăng tính minh bạch, nâng cao hiệu quả giám sát, giảm thiểu tranh chấp đất đai. Dù được đánh giá ở mức cao, song Vùng 1 lại có điểm thấp nhất (3,61), phản ánh sự phối hợp của cộng đồng trong QLDD còn hạn chế, do các vấn đề về nhận thức, sự phân tán dân cư.

Quản lý rủi ro: được đánh giá ở mức cao (3,85 điểm) và không có sự khác biệt giữa các vùng (p-value > 0,05). Điều đó cho thấy việc quản lý rủi ro còn nhiều hạn chế; cần tăng cường phòng ngừa, giám sát và ứng phó rủi ro, để đảm bảo quá trình PTQĐ và ĐTH bền vững, hạn chế các tác động tiêu cực từ thiên tai, BĐKH hoặc các yếu tố bất ổn khác.

b. Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố quản lý đến PTQĐ

Vùng 1: Cơ chế quản lý đóng vai trò trụ cột trong PTQĐ, thể hiện qua mức tương quan thuận rất cao ($r_s=0,776$, $P<0,01$). Kết quả phân tích (r_s)² cho thấy, cơ chế quản lý giúp giải thích được 58,98% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 58,06% đối với khai thác quỹ đất và 58,52% đối với quản lý quỹ đất; chứng tỏ yếu tố này mang tính quyết định đối với hiệu quả PTQĐ. Nhân lực quản lý ảnh hưởng thuận ở mức cao ($r_s=0,689$, $P<0,01$), nhưng giá trị thấp nhất; phản ánh sự

hạn chế về chất lượng, kỹ năng và số lượng nhân sự, cần được tăng cường để hỗ trợ vận hành, thực thi cơ chế quản lý hiệu quả hơn; đặc biệt trong bối cảnh Chính quyền 2 cấp vừa mới được vận hành hiện nay.

Bảng 4.30. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quản lý đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Yếu tố	Phát triển quỹ đất			
	Đánh giá chung	Tạo lập quỹ đất	Khai thác quỹ đất	Quản lý quỹ đất
Vùng 1				
Cơ chế quản lý	0,776**	0,768**	0,762**	0,765**
Nhân lực quản lý	0,689**	0,692**	0,679**	0,690**
Công nghệ quản lý	0,718**	0,731**	0,699**	0,730**
Quản lý dựa vào cộng đồng	0,724**	0,726**	0,703**	0,724**
Quản lý rủi ro	0,722**	0,720**	0,692**	0,718**
Vùng 2				
Cơ chế quản lý	0,549**	0,569**	0,560**	0,562**
Nhân lực quản lý	0,556**	0,558**	0,567**	0,570**
Công nghệ quản lý	0,535**	0,537**	0,546**	0,542**
Quản lý dựa vào cộng đồng	0,457**	0,409**	0,443**	0,438**
Quản lý rủi ro	0,526**	0,532**	0,512**	0,536**
Vùng 3				
Cơ chế quản lý	0,385**	0,393**	0,393**	0,368**
Nhân lực quản lý	0,614**	0,611**	0,599**	0,599**
Công nghệ quản lý	0,785**	0,772**	0,764**	0,757**
Quản lý dựa vào cộng đồng	0,613**	0,599**	0,590**	0,606**
Quản lý rủi ro	0,792**	0,797**	0,763**	0,754**

** Mức ý nghĩa 0,01; N = 450

Vùng 2: các yếu tố Nhân lực quản lý, Cơ chế quản lý, Công nghệ quản lý và Quản lý rủi ro đều có ảnh hưởng thuận với mức cao đến PTQĐ; cao nhất là Nhân lực quản lý ($r_s=0,556$, $P<0,01$). Phân tích (r_s)² cho thấy việc chú trọng phát triển nhân lực quản lý có thể giúp giải thích được 31,14% đối với sự thay đổi thứ hạng của tạo lập quỹ đất, 32,15% đối với khai thác quỹ đất và 32,49% đối với quản lý quỹ đất. Điều này chứng tỏ nhân lực quản lý không chỉ tác động trực tiếp đến hiệu quả sử dụng và PTQĐ, mà còn đóng vai trò điều phối, tích hợp các yếu tố quản lý khác, từ đó trở thành đòn bẩy đảm bảo hiệu quả dài hạn của PTQĐ. Quản lý dựa vào cộng đồng có ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($r_s=0,457$, $P<0,01$), cho thấy việc huy động sự tham gia của cộng đồng trong PTQĐ chưa được khai thác hiệu quả, nên các quyết sách liên quan đến PTQĐ dễ thiếu sự đồng thuận xã hội, khó đạt hiệu quả tối ưu.

Vùng 3: Quản lý rủi ro ($r_s=0,792$, $P<0,01$) và Công nghệ quản lý ($r_s=0,785$, $P<0,01$) là hai yếu tố quan trọng trong PTQĐ, có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao.

Giá trị $(r_s)^2$ cho thấy sự thay đổi thứ hạng của yếu tố quản lý rủi ro giúp giải thích được 63,52% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 58,22% đối với khai thác quỹ đất và 56,85% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự, công nghệ quản lý giúp giải thích được 59,6%, 58,37% và 57,3% cho từng hoạt động PTQĐ tương ứng. Kết quả này phản ánh nhu cầu cấp thiết về khả năng ứng phó linh hoạt trước biến động thị trường, rủi ro pháp lý và thách thức môi trường, đồng thời tận dụng hiệu quả của các công cụ, công nghệ để tối ưu hóa quá trình PTQĐ. Thấp nhất là yếu tố cơ chế quản lý thể hiện ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($r_s=0,385$, $P<0,01$), cho thấy hệ thống quy định, chính sách và quy trình tổ chức thực hiện tại Vùng 3 vẫn còn thiếu tính linh hoạt và chưa phát huy hết vai trò điều phối; đây là khoảng trống cần được cải thiện để đồng bộ với các yếu tố then chốt khác.

4.3.3.4. Nhóm yếu tố chính sách

Nhóm các yếu tố về chính sách được kiểm định và đánh giá mức độ ảnh hưởng đến việc PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh gồm: chính sách đất đai, quy hoạch, chính sách thu hút đầu tư, chiến lược phát triển KT-XH, chính sách khác. Kết quả cụ thể tại Bảng 4.27, 4.31; Phụ lục 14, 15, 16.

a. Đánh giá về nhóm yếu tố chính sách

Nhóm yếu tố chính sách được NSDD đánh giá ở mức rất cao (trung bình 4,50), không khác nhau giữa 3 vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Sự đánh giá cao và đồng thuận này là điểm mạnh quan trọng, tạo nền tảng pháp lý và hành lang chính sách thuận lợi để thúc đẩy PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại Bình Chánh.

Chính sách đất đai: được đánh giá ở mức rất cao (trung bình chung 4,44 điểm); tương ứng với nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (4,29 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018); cao hơn nghiên cứu tại TP.Pleiku (3,92 điểm) (Trần Văn Khải, 2021) và TP.Cao Bằng (3,74 điểm) (Hoàng Phương Anh, 2023). Yếu tố này được đánh giá là không khác nhau giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Điều này cho thấy: chính sách đất đai được xây dựng và áp dụng một cách toàn diện, vừa đảm bảo tính đồng bộ trên phạm vi rộng, vừa có khả năng điều chỉnh, vận hành hiệu quả nhằm điều tiết và PTQĐ phục vụ ĐTH hợp lý ở các vùng, bất kể sự khác biệt về đặc điểm phát triển, áp lực và nhu cầu SDD. Đồng thời phản ánh vai trò nền tảng trong việc định hướng phân bổ, chuyển đổi mục đích và quản lý quỹ đất phục vụ ĐTH. Mức điểm vượt trội cho thấy NSDD tin tưởng vào hiệu quả và tính khả thi của các chính sách hiện hành.

Quy hoạch: được đánh giá ở mức rất cao (trung bình 4,38 điểm), cao hơn nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (3,23 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018), TP.Pleiku (3,94 điểm) (Trần Văn Khải, 2021) và TP.Cao Bằng (3,74 điểm) (Hoàng Phương Anh, 2023). Kết quả không có sự khác nhau giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$) phản

ánh sự đồng thuận cao về mức độ hài lòng, tin tưởng vào tính khả thi, đồng bộ và hiệu quả của quy hoạch ở cả ba vùng. Điều này cho thấy: quy hoạch đã được xây dựng và triển khai toàn diện, thống nhất và phù hợp với đặc thù phát triển của từng vùng; góp phần định hướng phát triển bền vững và hỗ trợ hiệu quả cho quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH. Dù được đánh giá ở mức rất cao, nhưng vẫn cần được hoàn thiện hơn để tăng cường tính liên kết chặt chẽ giữa các chính sách với quy hoạch và thực tế phát triển địa phương; nhằm đảm bảo các chính sách không chỉ tồn tại trên giấy mà được thực thi hiệu quả, góp phần thúc đẩy PTQĐ đồng bộ, bền vững.

Chính sách thu hút đầu tư: được đánh giá ở mức rất cao (4,40 điểm), không có sự khác nhau giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Kết quả này tương ứng với nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (4,35 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018); cao hơn TP.Pleiku (4,02 điểm) (Trần Văn Khải, 2021) và TP.Cao Bằng (4,03 điểm) (Hoàng Phương Anh, 2023). Điều đó khẳng định chính sách thu hút đầu tư được triển khai đồng bộ, đạt hiệu quả cao. Sự đồng thuận cao phản ánh môi trường đầu tư ổn định, minh bạch và hỗ trợ tốt cho nhà đầu tư trong quá trình triển khai các dự án PTQĐ.

Chiến lược phát triển KT-XH: được đánh giá ở mức rất cao (4,38 điểm) và không khác nhau giữa 3 vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Điều này thể hiện sự đồng thuận cao về tầm quan trọng và hiệu quả của chiến lược phát triển KT-XH tại Bình Chánh. Sự nhất quán này phản ánh chiến lược KT-XH không chỉ được hoạch định toàn diện, mà còn được triển khai đồng bộ giữa các vùng, tạo môi trường PTQĐ ổn định, minh bạch và phù hợp với đặc thù từng khu vực.

Chính sách khác (an sinh xã hội, đào tạo nghề,...): được đánh giá ở mức rất cao (4,38 điểm), cao hơn nghiên cứu tại TP.Thái Nguyên (3,23 điểm) (Nguyễn Thị Hương, 2018), không khác biệt giữa các vùng ($p\text{-value} > 0,05$). Điều này cho thấy chính sách khác được triển khai đồng bộ, hiệu quả toàn địa bàn; tạo môi trường phát triển toàn diện, công bằng và bền vững, ổn định đời sống người dân và giảm thiểu xung đột xã hội trong quá trình PTĐT. Từ đó, gián tiếp hỗ trợ công tác PTQĐ phục vụ ĐTH bằng việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo và chuyển đổi nghề phù hợp, thúc đẩy ĐTH đồng bộ và bền vững.

b. Mức độ ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến PTQĐ

Vùng 1: Chiến lược phát triển KT-XH thể hiện mức tương quan thuận rất cao ($r_s=0,782$, $P<0,01$). Phân tích $(r_s)^2$ cho thấy, việc xem xét mức độ đóng góp của Chiến lược phát triển KT-XH giúp giải thích được 63,04% sự thay đổi đối với tạo lập quỹ đất, 59,14% đối với khai thác quỹ đất và 63,20% đối với quản lý quỹ đất. Điều này khẳng định vai trò quan trọng của chiến lược phát triển KT-XH trong việc thúc đẩy ĐTH và SDD bền vững. Chính sách khác có ảnh hưởng thuận ở mức cao nhưng có

giá trị thấp nhất nhóm ($r_s=0,695$, $P<0,01$), do Vùng 1 đang trong giai đoạn chuyển đổi với định hướng công nghiệp xanh, nông nghiệp đô thị và du lịch sinh thái. Vì vậy, các chính sách hỗ trợ xã hội chưa phát huy tối đa tác động; đồng thời, nhu cầu sử dụng các chính sách này chưa cao vì vùng này có nhiều khu dự trữ và vành đai xanh (làng mai Bình Lợi, nông trường Phạm Văn Hai, nông trường Lê Minh Xuân...).

Bảng 4.31. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Yếu tố	Phát triển quỹ đất			
	Đánh giá chung	Tạo lập quỹ đất	Khai thác quỹ đất	Quản lý quỹ đất
Vùng 1				
Chính sách đất đai	0,721**	0,714**	0,708**	0,714**
Quy hoạch	0,701**	0,710**	0,688**	0,709**
Chính sách thu hút đầu tư	0,718**	0,728**	0,706**	0,728**
Chiến lược phát triển KT-XH	0,782**	0,794**	0,769**	0,795**
Chính sách khác	0,695**	0,688**	0,682**	0,687**
Vùng 2				
Chính sách đất đai	0,642**	0,600**	0,650**	0,644**
Quy hoạch	0,694**	0,687**	0,682**	0,696**
Chính sách thu hút đầu tư	0,767**	0,754**	0,757**	0,772**
Chiến lược phát triển KT-XH	0,644**	0,634**	0,633**	0,646**
Chính sách khác	0,782**	0,769**	0,771**	0,792**
Vùng 3				
Chính sách đất đai	0,571**	0,581**	0,583**	0,536**
Quy hoạch	0,786**	0,785**	0,764**	0,759**
Chính sách thu hút đầu tư	0,609**	0,602**	0,606**	0,615**
Chiến lược phát triển KT-XH	0,789**	0,774**	0,768**	0,782**
Chính sách khác	0,530**	0,509**	0,506**	0,520**

** Mức ý nghĩa 0,01; N = 450

Vùng 2: Chính sách khác ($r_s=0,782$, $P<0,01$) và chính sách thu hút đầu tư ($r_s=0,767$, $P<0,01$) là hai yếu tố có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao đến PTQĐ. Giá trị (r_s)² cho thấy chính sách khác có thể giải thích được 59,14% thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 59,44% đối với khai thác quỹ đất và 62,73% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự, chính sách thu hút đầu tư giúp giải thích được 56,85%, 57,30% và 59,60% sự thay đổi thứ hạng cho từng hoạt động PTQĐ tương ứng. Nguyên nhân do Vùng 2 là lõi trung tâm, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa chính sách thu hút đầu tư và các chính sách hỗ trợ xã hội để tạo nền tảng vững chắc, thúc đẩy hiệu quả quá trình PTQĐ. Trong khi đó, chính sách đất đai dù có ảnh hưởng thuận ở mức cao ($r_s=0,642$, $P<0,01$) nhưng lại thấp nhất trong nhóm, bởi vùng này đã có

hệ thống chính sách đất đai ổn định, đồng thời tính phức tạp và đa dạng của vùng trung tâm yêu cầu các chính sách tổng hợp và linh hoạt hơn, khiến chính sách đất đai truyền thống ít thể hiện tác động nổi bật so với các yếu tố khác.

Vùng 3: Chiến lược phát triển KT-XH ($r_s=0,789$, $P<0,01$) và quy hoạch ($r_s=0,786$, $P<0,01$) là hai yếu tố thể hiện ảnh hưởng thuận ở mức rất cao. Dựa trên giá trị (r_s)² cho thấy chiến lược phát triển KT-XH có thể giải thích được 59,91% sự thay đổi thứ hạng đối với tạo lập quỹ đất, 58,98% đối với khai thác quỹ đất và 61,15% đối với quản lý quỹ đất. Tương tự quy hoạch có thể giải thích được 61,62%, 58,37% và 57,61%. Điều này phù hợp với định hướng PTĐT mạnh tại Vùng 3, nơi yêu cầu quy hoạch đồng bộ, khả thi và bền vững. Tương tự Vùng 1, chính sách khác tại Vùng 3 có ảnh hưởng thuận ở mức cao ($r_s=0,530$, $P<0,01$) nhưng lại thấp nhất trong nhóm. Nguyên nhân do Vùng 3 có tốc độ ĐTH nhanh và định hướng PTĐT rõ, nên các chính sách hỗ trợ xã hội chủ yếu đóng vai trò hỗ trợ gián tiếp.

4.3.3.5. Đánh giá chung

Bảng 4.32 cho thấy các yếu tố có mối quan hệ rất cao, cao và trung bình ($0,25 \leq r_s < 1$) đến các hoạt động PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH tại Bình Chánh. Các mối quan hệ này phản ánh mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến PTQĐ phục vụ ĐTH của địa phương: Tại Vùng 1: có 8 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức rất cao, 12 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức cao, 01 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức trung bình đến PTQĐ phục vụ ĐTH. Tại Vùng 2: có 7 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức độ rất cao, 10 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức cao, 4 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức trung bình đến PTQĐ phục vụ ĐTH. Tại Vùng 3: có 10 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức rất cao, 8 yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức cao, 3 yếu tố ảnh hưởng ở mức trung bình đến PTQĐ phục vụ ĐTH.

Sự khác biệt về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố giữa ba vùng chủ yếu do sự phân hóa về chức năng không gian, mức độ ĐTH, điều kiện tự nhiên, KT-XH và hạ tầng. Vùng 1 có tốc độ ĐTH trung bình, giữ vai trò vùng đệm đô thị - sinh thái nên áp lực chuyển đổi và khai thác quỹ đất chưa mạnh như các vùng còn lại. Vùng 2 là khu vực trung tâm, hình thành và phát triển đô thị sớm, tập trung các chức năng hành chính, KT-XH và hạ tầng, nên PTQĐ chủ yếu gắn với yêu cầu nâng cao hiệu quả khai thác và quản lý quỹ đất hiện hữu. Vùng 3 có tốc độ ĐTH nhanh nhất, là không gian mở rộng đô thị và cực tăng trưởng mới, đồng thời chịu áp lực lớn hơn từ ngập lụt, sụt lún và phát triển hạ tầng. Vì vậy, mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến PTQĐ có sự khác nhau giữa ba vùng, phản ánh đặc thù phát triển của từng khu vực và là cơ sở để đề xuất giải pháp PTQĐ phù hợp theo vùng.

Bảng 4.32. Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại địa bàn nghiên cứu

Vùng 1		Vùng 2		Vùng 3	
Yếu tố	r_s	Yếu tố	r_s	Yếu tố	r_s
I. Yếu tố có ảnh hưởng rất cao ($r_s \geq 0,75$)					
1. Vị trí địa lý	0,764	1. Địa hình	0,785	1. Vị trí địa lý	0,788
2. Tài chính đất đai	0,765	2. Môi trường	0,783	2. Địa hình	0,755
3. Khả năng huy động vốn	0,781	3. Tài chính đất đai	0,781	3. BĐKH	0,774
4. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,809	4. Khả năng huy động vốn	0,788	4. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,794
5. Thực trạng và xu thế ĐTH	0,770	5. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	0,771	5. Thực trạng và xu thế ĐTH	0,783
6. CSHT PTĐT	0,772	6. Chính sách thu hút đầu tư	0,767	6. CSHT PTĐT	0,799
7. Cơ chế quản lý	0,776	7. Chính sách khác	0,782	7. Công nghệ quản lý	0,785
8. Chiến lược phát triển KT-XH	0,782			8. Quản lý rủi ro	0,792
				9. Quy hoạch	0,786
				10. Chiến lược phát triển KT-XH	0,789
II. Yếu tố có ảnh hưởng cao ($0,5 \leq r_s < 0,75$)					
1. Địa hình	0,559	1. Điều kiện kinh tế của địa phương	0,649	1. Môi trường	0,596
2. Môi trường	0,537	2. Thực trạng và xu thế ĐTH	0,601	2. Tài chính đất đai	0,534
3. BĐKH	0,724	3. CSHT PTĐT	0,595	3. Khả năng huy động vốn	0,588
4. Điều kiện kinh tế của địa phương	0,616	4. Cơ chế quản lý	0,549	4. Nhân lực quản lý	0,614
5. Nhân lực quản lý	0,689	5. Nhân lực quản lý	0,556	5. Quản lý dựa vào cộng đồng	0,613
6. Công nghệ quản lý	0,718	6. Công nghệ quản lý	0,535	6. Chính sách đất đai	0,571
7. Quản lý dựa vào cộng đồng	0,724	7. Quản lý rủi ro	0,526	7. Chính sách thu hút đầu tư	0,609
8. Quản lý rủi ro	0,722	8. Chính sách đất đai	0,642	8. Chính sách khác	0,530
9. Chính sách đất đai	0,721	9. Quy hoạch	0,694		
10. Quy hoạch	0,701	10. Chiến lược phát triển KT-XH	0,644		
11. Chính sách thu hút đầu tư	0,718				
12. Chính sách khác	0,695				
III. Yếu tố có ảnh hưởng trung bình ($0,25 \leq r_s < 0,5$)					
1. Ảnh hưởng sau THĐ	0,377	1. Vị trí địa lý	0,453	1. Điều kiện kinh tế của địa phương	0,460
		2. BĐKH	0,307	2. Ảnh hưởng sau THĐ	0,406
		3. Ảnh hưởng sau THĐ	0,343	3. Cơ chế quản lý	0,385
		4. Quản lý dựa vào cộng đồng	0,457		

Tổng hợp chung các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh có 4 yếu tố có cùng mức độ ảnh hưởng tại cả 3 vùng, đó là:

- Yếu tố Tiềm năng phát triển thị trường đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao tại cả 3 vùng, đã phản ánh rằng: thị trường đất đai tại Bình Chánh đang trong xu thế phát triển mạnh; nhất là khi nhu cầu về đất ở và đất phục vụ ĐTH ngày càng gia tăng. Tính minh bạch và hoạt động hiệu quả của thị trường đất đai ở cả 3 vùng cho thấy yếu tố này không chỉ có vai trò hỗ trợ, mà còn là chất xúc tác mạnh cho quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa phương trong giai đoạn hiện nay.

- Yếu tố Nhân lực quản lý và Chính sách đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức cao tại cả 3 vùng. Tuy không mạnh mẽ như Tiềm năng phát triển thị trường đất đai, nhưng 2 yếu tố này vẫn giữ vai trò nòng cốt về thể chế và năng lực thực thi bởi nhiều nguyên nhân: nguồn nhân lực QLĐĐ có chuyên môn và kinh nghiệm sẽ giúp đảm bảo việc triển khai QH, KHSDĐ được nhất quán, đúng pháp luật và đúng tiến độ, đặc biệt đối với Bình Chánh (vốn chịu áp lực ĐTH cao) thì năng lực cán bộ có ảnh hưởng trực tiếp đến tính linh hoạt và hiệu quả của PTQĐ phục vụ ĐTH; chính sách đất đai rõ ràng, minh bạch, nhất quán theo hướng khuyến khích PTĐT sẽ giảm rủi ro cho nhà đầu tư, tạo điều kiện để Nhà nước thực hiện tốt vai trò điều tiết và phân bổ lại quỹ đất. Tuy nhiên, mức ảnh hưởng chưa đạt mức rất cao là do vẫn còn một số hạn chế trong cơ chế phối hợp giữa các cấp, thủ tục hành chính còn phức tạp và tình trạng chính sách chưa bắt kịp với thực tiễn PTĐT nhanh chóng tại địa phương.

- Yếu tố Ảnh hưởng sau THĐ có ảnh hưởng thuận ở mức trung bình tại cả 3 vùng. Đây là yếu tố có mức ảnh hưởng thấp nhất, song vẫn có tác động tích cực đến PTQĐ. Nguyên nhân do: Sau khi THĐ, các vấn đề liên quan đến người có đất bị thu hồi (như: hỗ trợ TĐC, chuyển đổi sinh kế, bồi thường thỏa đáng...) nếu chưa được giải quyết triệt để, sẽ phát sinh khiếu kiện, làm chậm tiến độ PTQĐ; Tâm lý e ngại của NSĐĐ đối với các đợt THĐ tiếp theo, đặc biệt tại các vùng có lịch sử khiếu nại đông người, khiến chính quyền khó tiếp cận các quỹ đất mới... Việc chỉ có ảnh hưởng ở mức trung bình tại cả 03 vùng cho thấy công tác quản lý và xử lý các vấn đề sau THĐ tại Bình Chánh còn bất cập, chưa đáp ứng kỳ vọng của NSĐĐ; chưa thực sự hỗ trợ mạnh mẽ cho tiến trình PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa phương.

4.4. ĐỀ XUẤT ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ ĐÔ THỊ HÓA TRONG BỐI CẢNH BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TẠI KHU VỰC BÌNH CHÁNH

4.4.1. Quan điểm, mục tiêu phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

4.4.1.1. Quan điểm

Phát triển quỹ đất phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh cần

gắn với mục tiêu phát triển KT-XH ổn định, bền vững, phù hợp với Nghị quyết Đại hội Đảng bộ lần thứ XII của huyện Bình Chánh (cũ) và định hướng phát triển chung của TP.HCM giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Việc sử dụng quỹ đất cần đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại, ưu tiên phát triển công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ và nông nghiệp đô thị, đồng thời hạn chế các hoạt động gây ô nhiễm môi trường.

Trong bối cảnh BĐKH, PTQĐ cần dựa trên đánh giá rủi ro ngập lụt, sụt lún và khí hậu cực đoan để định hướng SDD hợp lý, hiệu quả; quỹ đất đô thị được quy hoạch theo hướng bền vững, tăng cường không gian xanh, mặt nước và hạ tầng chống ngập, gắn với ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số nhằm nâng cao chất lượng quy hoạch và khả năng thích ứng với ngập lụt tại Bình Chánh.

4.4.1.2. Mục tiêu

PTQĐ theo hướng hiệu quả, bền vững và thích ứng, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển KT-XH ổn định, nâng cao chất lượng đô thị và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và NSDD, phù hợp với định hướng phát triển của TP.HCM giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Việc PTQĐ cần tập trung hoàn thiện thể chế, chính sách và cơ chế tài chính đất đai nhằm tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất minh bạch, hiệu quả, bảo đảm nguồn lực cho BT-HT-TĐC, GPMB và đầu tư hạ tầng. Đồng thời, nâng cao chất lượng QHSDĐ gắn với ĐTH bền vững, lồng ghép đánh giá rủi ro ngập lụt, sụt lún và BĐKH, tăng cường không gian xanh, mặt nước và hạ tầng thích ứng. Quá trình tổ chức thực hiện cần được hỗ trợ bởi cơ chế quản lý thống nhất, nâng cao năng lực quản lý, tăng cường phối hợp liên ngành và sự tham gia của cộng đồng nhằm tạo đồng thuận xã hội. Bên cạnh đó, quản lý rủi ro theo vùng và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong PTQĐ là nền tảng quan trọng để nâng cao chất lượng của công tác này tại địa bàn nghiên cứu.

4.4.2. Phân tích SWOT về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Tiến hành phân tích SWOT trên cơ sở tổng hợp các điều kiện của Bình Chánh, kết quả nghiên cứu trong nội dung 4.1, 4.2, 4.3 kết hợp với khảo sát ý kiến 90 cán bộ. Kết quả phân tích được tóm tắt tại Bảng 4.33.

4.4.2.1. Điểm mạnh

Bình Chánh có lợi thế để PTQĐ phục vụ ĐTH, thể hiện qua sự quan tâm từ chính quyền các cấp và các yếu tố nội tại thuận lợi về vị trí, hạ tầng, kinh tế và quy hoạch. Các lợi thế này là cơ sở để địa phương chủ động xác lập, tạo lập và khai thác quỹ đất phục vụ quá trình chuyển đổi từ khu vực ven đô sang đô thị. Đặc biệt,

chiến lược PTĐT tại Bình Chánh đã tạo khung định hướng quan trọng cho việc rà soát không gian phát triển, xác định các khu vực ưu tiên đầu tư hạ tầng, chỉnh trang dân cư và chuẩn bị quỹ đất phục vụ ĐTH. Vị trí cửa ngõ, khả năng kết nối với khu vực nội thành, vùng Đồng bằng sông Cửu Long và các tuyến giao thông trọng điểm giúp nâng cao giá trị đất đai, mở ra các khu vực ưu tiên PTQĐ gắn với giao thông, dịch vụ, công nghiệp - logistics và dân cư đô thị. Bên cạnh đó, việc tập trung nhiều khu công nghiệp lớn, tỷ lệ lao động PNN cao, kinh tế PNN phát triển mạnh đã tạo nhu cầu lớn về đất ở, đất dịch vụ, hạ tầng xã hội và nhà ở cho người lao động.

Bảng 4.33. Phân tích SWOT về phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại Bình Chánh

Điểm mạnh	Điểm yếu
- Có sự quan tâm của chính quyền các cấp - Chiến lược PTĐT khu vực Bình Chánh - Có thuận lợi về vị trí địa lý và tiềm năng PTĐT - Có nhiều tuyến giao thông trọng điểm và CSHT công cộng cấp vùng - Tập trung nhiều khu công nghiệp lớn - Tỷ lệ lao động PNN lớn - Kinh tế PNN phát triển mạnh - Quỹ đất nông nghiệp lớn	- Cơ chế PTQĐ - Chưa định hướng, xây dựng cơ chế PTQĐ phục vụ ĐTH ngay từ khâu lập quy hoạch Nguồn vốn để PTQĐ - Sự gia tăng dân số cơ học nhanh - Hạn chế của hạ tầng giao thông nội bộ - Vấn đề ngập lụt cục bộ; nguy cơ sụt lún - Vấn đề ô nhiễm môi trường, - Sự gắn kết giữa QHSDĐ với các dự án giao thông trọng điểm
Cơ hội	Thách thức
- Xu thế tất yếu của quá trình ĐTH; PTĐT theo mô hình TOD*; và mô hình tăng trưởng xanh gắn với kinh tế tuần hoàn trên cả nước - Định hướng phát triển nông nghiệp đô thị, ứng dụng công nghệ cao tại TP.HCM - Hệ thống giao thông kết nối liên vùng trong quy hoạch vùng Đông Nam Bộ - Bình Chánh trở thành đô thị phức hợp của vùng - Việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù; xây dựng đô thị thông minh, chính quyền điện tử - Sự thành công của mô hình đô thị thông minh và khu sáng tạo tương tác cao phía Đông TP.HCM	- Ảnh hưởng của BĐKH - Thực trạng tắc nghẽn hệ thống tiêu thoát nước gây ngập lụt cục bộ - Giá trị gia tăng của đất tăng nhanh - Tốc độ ĐTH quá nhanh - Nguy cơ bùng nổ dân số cơ học - Định hướng phát triển công nghiệp - Khả năng tổ chức, quản lý PTĐT theo quy hoạch - Nguồn nhân lực chất lượng cao - Vốn đầu tư bị đóng băng

*: lấy định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch PTĐT

Theo mục 4.1.2.1, năm 2023, thu ngân sách địa phương đạt khoảng 2.091 tỷ đồng, trong đó tiền SDD chiếm gần 240 tỷ đồng, cho thấy tiềm năng lớn từ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đai và phát triển thị trường BĐS. Đặc biệt, quỹ đất còn dồi dào (với hơn 65% diện tích đất nông nghiệp) tạo dư địa lớn cho quy hoạch và đầu tư PTĐT; đồng thời cho phép bố trí quỹ đất cho TĐC, nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian xanh. Đây là nền tảng quan trọng để PTQĐ được thực hiện có trọng tâm hơn, gắn với nâng cấp hạ tầng, tổ chức lại không gian dân cư và phát huy vai trò cửa ngõ phía Tây Nam của TP.HCM.

4.4.2.2. Điểm yếu

Cơ chế PTQĐ còn thiếu linh hoạt, đồng bộ, hiệu quả chưa tương xứng với tiềm năng; nhiều dự án BĐS vướng mắc pháp lý, kéo dài thời gian phê duyệt, làm chậm tiến độ đầu tư và lãng phí nguồn lực đất đai. Việc chuẩn bị quỹ đất phục vụ ĐTH chưa được lồng ghép đầy đủ ngay từ khâu lập quy hoạch, kế hoạch SDD và quy hoạch hạ tầng, nên nhiều khu vực có tiềm năng chưa đủ điều kiện pháp lý, hạ tầng và mặt bằng để khai thác. Nguồn vốn PTQĐ còn hạn chế, trong khi ngân sách chưa đủ mạnh để dẫn dắt và hỗ trợ huy động các nguồn lực khác phục vụ đầu tư hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

Tốc độ gia tăng dân số cơ học cao, hạ tầng giao thông nội bộ chưa đồng bộ, tình trạng ngập lụt cục bộ, sụt lún đất và ô nhiễm môi trường diễn biến phức tạp, làm giảm hiệu quả khai thác quỹ đất và gia tăng chi phí đầu tư. Các yếu tố này làm cho quá trình tạo lập quỹ đất sạch tại Bình Chánh phức tạp hơn, nhất là tại các khu vực thấp trũng, tiêu thoát nước kém hoặc có mật độ dân cư tăng nhanh. Bên cạnh đó, sự thiếu gắn kết giữa QHSDD, quy hoạch đô thị và các dự án hạ tầng trọng điểm khiến quỹ đất bị phân tán, manh mún, khó hình thành các khu đất quy mô lớn để thu hút dự án đô thị đồng bộ.

4.4.2.3. Cơ hội

Bình Chánh đứng trước nhiều cơ hội quan trọng từ các xu hướng phát triển vĩ mô của TP.HCM và cả nước, đặc biệt là quá trình ĐTH theo mô hình TOD gắn với hệ thống giao thông công cộng trục chính. Với hệ thống hạ tầng giao thông được quy hoạch và đầu tư, Bình Chánh có điều kiện thuận lợi để phát triển các khu đô thị vệ tinh, khu dân cư tập trung quanh nhà ga, qua đó sử dụng hiệu quả quỹ đất và hình thành không gian đô thị hiện đại. Định hướng tăng trưởng xanh, kinh tế tuần hoàn và nông nghiệp đô thị ứng dụng công nghệ cao mở ra khả năng tổ chức lại một phần quỹ đất nông nghiệp theo hướng sinh thái, công nghệ, không gian xanh và dịch vụ hỗ trợ đô thị, thay vì chỉ chuyển đổi sang đất ở hoặc đất PNN.

Lợi thế kết nối liên vùng hình thành các hành lang PTĐT, công nghiệp và logistics mới, đóng vai trò quan trọng trong việc kích hoạt tiềm năng PTQĐ và gia tăng bền vững giá trị đất đai. Định hướng Bình Chánh trở thành đô thị phức hợp của vùng cũng tạo điều kiện phát triển đồng thời các chức năng nhà ở, dịch vụ, hạ tầng xã hội, không gian sinh thái và các hoạt động sản xuất - logistics phù hợp. Nhờ đó, PTQĐ không chỉ đáp ứng nhu cầu ĐTH tại chỗ, mà còn góp phần chia sẻ dân cư, hạ tầng và không gian phát triển cho phía Tây Nam TP.HCM và vùng lân cận. Ngoài ra, các cơ chế, chính sách đặc thù của TP.HCM cùng định hướng PTĐT thông minh và chính quyền điện tử tạo điều kiện để Bình Chánh chủ động hơn trong huy động nguồn lực, nâng cao hiệu quả QLDD, quy hoạch và đầu tư xây dựng. Kinh nghiệm từ mô hình đô thị thông minh và khu sáng tạo tương tác cao phía Đông TP.HCM là cơ sở tham khảo để Bình Chánh tăng cường ứng dụng dữ liệu số, GIS và công nghệ trong quản lý, theo dõi biến động và lựa chọn khu vực ưu tiên PTQĐ.

4.4.2.4. Thách thức

Tác động của BĐKH, ngập lụt cục bộ, sụt lún, hệ thống tiêu thoát nước chưa đồng bộ làm gia tăng yêu cầu sàng lọc không gian PTQĐ theo mức độ rủi ro, thay vì chỉ dựa vào nhu cầu mở rộng đô thị hoặc giá trị thị trường của đất đai. Cùng với ĐTH, giá đất tại Bình Chánh có xu hướng tăng nhanh, đặc biệt ở các khu vực gần các trục giao thông trọng điểm; dù giúp tạo thêm nguồn thu từ đất, nhưng cũng làm tăng chi phí bồi thường, GPMB, gây áp lực lên nguồn vốn PTQĐ, làm chậm dòng vốn đầu tư (thậm chí khiến một số dự án bị đình trệ hoặc đóng băng do chi phí đầu vào vượt quá khả năng triển khai), làm phức tạp quá trình tạo lập quỹ đất sạch.

Tốc độ ĐTH nhanh, gia tăng dân số cơ học, định hướng phát triển công nghiệp đặt ra nhu cầu lớn về nhà ở, dịch vụ, hạ tầng, đất sản xuất - kinh doanh. Nếu không được kiểm soát tốt, quá trình này có thể làm gia tăng phát triển tự phát, lấn chiếm đất nông nghiệp, quá tải hạ tầng, ô nhiễm môi trường, xung đột trong SDD. Ngoài ra, năng lực tổ chức, quản lý PTĐT theo quy hoạch và yêu cầu về nguồn nhân lực chất lượng cao trong QLDD, PTQĐ, chuyển đổi số và thích ứng BĐKH ngày càng lớn, ảnh hưởng đến khả năng biến định hướng PTQĐ thành kết quả thực tế.

Tóm lại, Bình Chánh có nhiều tiềm năng PTQĐ phục vụ ĐTH nhờ vị trí chiến lược, phát triển khu công nghiệp và định hướng PTĐT rõ nét. Tuy nhiên, các hạn chế nội tại cùng thách thức (như: BĐKH, ĐTH thiếu kiểm soát và cơ chế QLDD chưa đồng bộ) vẫn là rào cản lớn. Vì vậy, các giải pháp cần tập trung hoàn thiện thể chế, cải thiện hạ tầng, nâng cao năng lực quản lý quỹ đất, đồng thời gắn PTQĐ

với kiểm soát rủi ro khí hậu, đồng bộ hạ tầng và phát huy vai trò liên kết vùng của Bình Chánh trong không gian phát triển chung của TP.HCM.

4.4.3. Phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu tổng quan và khảo sát ý kiến 90 cán bộ, nghiên cứu đã xác định được 29 chỉ thị (thuộc 8 nhóm) tương ứng 3 khía cạnh của mô hình khung phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR) cho việc PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh (Bảng 4.34). Kết quả phân tích các chỉ thị cụ thể như sau:

4.4.3.1. Áp lực (Pressure) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

a. Áp lực từ điều kiện tự nhiên (P1)

Bình Chánh chịu áp lực lớn từ địa hình thấp, mạng lưới kênh rạch dày, dễ ngập lụt, xâm nhập mặn và chịu tác động mạnh của BĐKH. Trong khung PSR, các yếu tố này không chỉ được xem là đặc điểm tự nhiên, mà còn là nguồn áp lực làm thay đổi điều kiện tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất. Các nguy cơ mưa lớn, sạt lở, sụt lún làm gia tăng rủi ro đối với hạ tầng, giá trị QSDĐ và khả năng khai thác quỹ đất. Bên cạnh đó, vị trí chiến lược khiến quỹ đất bị cạnh tranh bởi các dự án hạ tầng lớn, khu đô thị và công trình công cộng, thu hẹp diện tích dành cho TĐC, không gian xanh, mặt nước và phòng chống ngập. Ô nhiễm, suy thoái đất và yêu cầu bảo vệ dịch vụ hệ sinh thái tiếp tục làm tăng chi phí cải tạo, giảm sức hút đầu tư và hạn chế quỹ đất có thể đưa vào phát triển.

b. Áp lực từ kinh tế (P2)

Yếu tố kinh tế tạo áp lực lớn đến PTQĐ phục vụ ĐTH. Nguồn thu từ đất thiếu ổn định, phụ thuộc tiến độ GPMB và cơ chế định giá đất chậm cập nhật, làm hạn chế nguồn lực cho bồi thường, hạ tầng, tạo lập quỹ đất. GDP bình quân đầu người thấp hơn mức chung của TP.HCM làm giảm khả năng chi trả, đầu tư BĐS, sức hấp thụ của thị trường. Dù có lợi thế vị trí, nhưng rủi ro pháp lý, biến động thị trường, hạn chế hạ tầng, đầu cơ ngắn hạn làm tăng chi phí vốn, kéo dài thời gian huy động, gây áp lực lên tiến độ, quy mô các dự án PTQĐ. Do đó, P2 thể hiện áp lực chuyển hóa nguồn lực đất đai thành nguồn lực tài chính và hạ tầng phục vụ ĐTH.

c. Áp lực từ xã hội (P3)

Áp lực xã hội đối với PTQĐ tại Bình Chánh chủ yếu đến từ tốc độ ĐTH, gia tăng dân số cơ học và nhu cầu chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất PNN. Quá trình đầu tư, nâng cấp CSHT tạo lực hút dân cư, doanh nghiệp, làm tăng nhu cầu SDD và áp lực lên quỹ đất hiện hữu. Tuy nhiên, hạ tầng thiếu đồng bộ khiến PTQĐ dễ mất cân đối, thiếu bền vững.

Bảng 4.34. Phân tích Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh

PSR	Chỉ thị	Ký hiệu	Ý kiến của cán bộ	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Áp lực (P)	Điều kiện tự nhiên	P1		
	1. Vị trí địa lý	P11	80	88,89
	2. Địa hình	P12	70	77,78
	3. Môi trường	P13	64	71,11
	4. Biến đổi khí hậu	P14	84	93,33
	Kinh tế	P2		
	5. Tài chính đất đai	P21	85	94,44
	6. Điều kiện kinh tế của địa phương	P22	77	85,56
	7. Khả năng huy động vốn	P23	72	80,00
	8. Tiềm năng phát triển thị trường đất đai	P24	75	83,33
	Xã hội	P3		
	9. Thực trạng và xu thế ĐTH	P31	83	92,22
	10. Cơ sở hạ tầng PTĐT	P32	79	87,78
	11. Ảnh hưởng sau THĐ	P33	61	67,78
	Tạo lập quỹ đất	S1		
	12. Nhà nước THĐ theo QH, KHSDĐ đã được phê duyệt	S11	90	100,00
	13. Nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận với người dân hoặc tổ chức đang SĐĐ	S12	84	93,33
	14. Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	S13	88	97,78
	Khai thác quỹ đất	S2		
Hiện trạng (S)	15. Giao đất không thông qua đấu giá QSDĐ	S21	90	100,00
	16. Giao đất thông qua đấu giá QSDĐ	S22	84	93,33
	17. Cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ	S23	90	100,00
	Quản lý quỹ đất	S3		
	18. Quản lý quỹ đất đã tạo lập	S31	90	100,00
	19. Quản lý hoạt động tạo lập, khai thác quỹ đất	S32	90	100,00
	Chính sách	R1		
	20. Chính sách đất đai	R11	71	78,89
	21. Quy hoạch	R12	78	86,67
	22. Chính sách thu hút đầu tư	R13	68	75,56
Đáp ứng (R)	23. Chiến lược phát triển KT-XH	R14	74	82,22
	24. Chính sách khác	R15	69	76,67
	Quản lý	R2		
	25. Cơ chế quản lý	R21	81	90,00
	26. Nhân lực quản lý	R22	76	84,44
	27. Công nghệ quản lý	R23	73	81,11
	28. Quản lý dựa vào cộng đồng	R24	65	72,22
	29. Quản lý rủi ro	R25	76	84,44

Bên cạnh đó, THĐ phục vụ ĐTH làm phát sinh áp lực về bồi thường, TĐC, chuyển đổi nghề nghiệp và sinh kế; nếu xử lý không kịp thời, hợp lý sẽ dẫn đến khiếu nại, mâu thuẫn xã hội, chậm GPMB và ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng PTQĐ. Vì vậy, P3 phản ánh sức ép xã hội trong quá trình điều chỉnh không gian SDD và bảo đảm đồng thuận khi triển khai PTQĐ.

4.4.3.2. Hiện trạng (State) phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

Nghiên cứu tiến hành khái quát “hiện trạng” của hệ thống PTQĐ tại Bình Chánh trên cơ sở đánh giá thực trạng PTQĐ đã trình bày tại mục 4.2.2 như sau:

a. Hiện trạng tạo lập quỹ đất (S1)

Kết quả đã phân tích tại mục 4.2.2.1 cho thấy Bình Chánh hình thành được quy mô quỹ đất đáng kể, nhưng mức độ “sẵn sàng khai thác” chưa đồng đều giữa các phương thức (Bảng 4.4). Điều này cho thấy vấn đề trọng tâm của S1 không chỉ là diện tích quỹ đất đã được tạo lập, mà là khả năng chuyển hóa quỹ đất này thành quỹ đất sạch, có đủ điều kiện pháp lý, kỹ thuật và tài chính để đưa vào sử dụng. Vì vậy, trong khung PSR, S1 phản ánh mức độ hoàn thiện của khâu tạo lập quỹ đất trước khi chuyển sang khai thác.

b. Hiện trạng khai thác quỹ đất (S2)

Căn cứ kết quả tại mục 4.2.2.2, hiện trạng khai thác quỹ đất (Bảng 4.4) cho thấy Bình Chánh đã ưu tiên phục vụ yêu cầu ĐTH trước mắt, đặc biệt là các dự án hạ tầng và dịch vụ công, nhưng cơ chế khai thác dựa trên giao đất thông qua đấu giá QSDĐ và cho thuê đất rất hạn chế. Do đó, S2 phản ánh hiện trạng “đã khai thác được nhưng chưa tối ưu”: quỹ đất đã góp phần đáp ứng nhu cầu phát triển hạ tầng, dân cư và dịch vụ đô thị, song chưa phát huy đầy đủ vai trò tạo nguồn thu, minh bạch hóa giá trị đất và thu hút nguồn lực xã hội theo cơ chế thị trường.

c. Hiện trạng quản lý quỹ đất (S3)

Theo kết quả tại mục 4.2.2.3, hiện trạng quản lý quỹ đất là khâu cần được chú trọng hơn trong quá trình PTQĐ của Bình Chánh. Bảng 4.4 và 4.15 cho thấy quỹ đất chưa đưa vào khai thác còn lớn, trong đó chủ yếu là nhóm đất công chưa được vận hành hiệu quả. Vì vậy, vấn đề cốt lõi của S3 không chỉ là quản lý quỹ đất sau tạo lập, mà là quản trị vòng đời quỹ đất gồm: bảo vệ ranh mốc, hoàn thiện hồ sơ, kiểm soát lấn chiếm, lựa chọn hình thức khai thác phù hợp và dự trữ đất cho các nhu cầu đô thị trong tương lai. Đây là cơ sở để liên kết nhóm hiện trạng (S) với nhóm đáp ứng (R) khi phân tích theo khung PSR.

4.4.3.3. Đáp ứng (Response) trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

a. Đáp ứng về chính sách (R1)

Trước các áp lực và hiện trạng PTQĐ, Nhà nước và địa phương đã có những đáp ứng thông qua hệ thống các chính sách có liên quan. Tại Bình Chánh, QHSDĐ, quy hoạch đô thị và các định hướng PTĐT đã được triển khai làm cơ sở cho THĐ, tạo lập và bố trí quỹ đất; đồng thời các chính sách thu hút đầu tư, BT-HT-TĐC và hỗ trợ chuyển đổi sinh kế được thực hiện trong quá trình PTQĐ. Kết quả khảo sát tại Bảng 4.34 cho thấy các chỉ thị thuộc R1 đều được ghi nhận với tỷ lệ khá cao (75,56% - 86,67%). Tuy nhiên, hiệu quả đáp ứng vẫn còn hạn chế thể hiện ở tỷ lệ quỹ đất chưa được khai thác còn cao, phương thức đấu giá QSDĐ còn rất thấp và sự liên kết giữa quy hoạch với tạo lập và khai thác quỹ đất chưa thật sự đồng bộ.

b. Đáp ứng về quản lý (R2)

Về quản lý, địa phương đã thực hiện quản lý mốc giới, ranh giới, hiện trạng và hồ sơ địa chính đối với quỹ đất được tạo lập; thực hiện bàn giao, đo đạc, cắm mốc đối với các trường hợp THĐ, nhận chuyển nhượng QSDĐ và sử dụng quỹ đất công. Đồng thời, việc số hóa dữ liệu, ứng dụng công nghệ thông tin và GIS trong QLĐĐ từng bước được triển khai; công tác phòng, chống ngập cũng được thực hiện thông qua các kế hoạch, công trình thoát nước, ngăn triều và bảo vệ kênh rạch. Kết quả Bảng 4.34 cho thấy các chỉ thị thuộc R2 cũng được ghi nhận với tỷ lệ khá cao (72,22% - 90,00%). Tuy nhiên, đáp ứng về quản lý vẫn còn những khoảng trống như quản lý quỹ đất sau tạo lập chưa đồng bộ, tình trạng lấn chiếm và sử dụng chưa phù hợp còn xảy ra, hồ sơ và cắm mốc chưa đầy đủ, ứng dụng công nghệ trong PTQĐ còn hạn chế và sự tham gia của cộng đồng chưa đồng đều.

Như vậy, các đáp ứng về chính sách và quản lý đã giúp xử lý một phần các áp lực (P1, P2, P3) và những vấn đề hiện trạng (S1, S2, S3) trong PTQĐ tại Bình Chánh. Tuy nhiên, mức độ đáp ứng còn chưa đồng đều và vẫn tồn tại những khoảng trống trong khai thác quỹ đất, phối hợp tổ chức thực hiện, ứng dụng công nghệ và quản lý rủi ro. Việc nhận diện các khoảng trống này và mối quan hệ giữa áp lực - hiện trạng - đáp ứng là cơ sở để xác định định hướng và đề xuất giải pháp PTQĐ phù hợp, linh hoạt, thích ứng và bền vững trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.

4.4.4. Định hướng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

4.4.4.1. Ứng dụng GIS xây dựng mô hình trực quan hóa 3D khu vực dễ ngập và bản đồ lồng ghép hỗ trợ phát triển quỹ đất đô thị bền vững tại Bình Chánh

Quá trình hiện thực hóa định hướng ứng dụng công nghệ thông tin trong PTQĐ phục vụ ĐTH cần được hỗ trợ bởi các công cụ phân tích không gian, nhằm đánh giá rủi ro ngập và đặc điểm địa hình phục vụ PTĐT. Để hỗ trợ quản lý ngập và quy hoạch không gian, GIS và công nghệ trực quan hóa 3D ngày càng được ứng dụng rộng rãi (Amatebelle & cs., 2025; Leeonis & cs., 2025). Trên cơ sở đó, nghiên cứu ứng dụng GIS kết hợp với mô hình không gian ba chiều (3D) để xây dựng mô hình trực quan hóa 3D các khu vực dễ ngập và bản đồ lồng ghép hỗ trợ PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững tại Bình Chánh. Đây là cơ sở nền tảng cho việc chuyển đổi số công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa phương. Quy trình thực hiện cụ thể tại Hình 3.4 với các bước như sau:

a. Chuẩn hóa nguồn dữ liệu đầu vào

Tập dữ liệu địa hình chính được sử dụng để xây dựng DEM là bản đồ địa hình tỷ lệ 1:2.000 của TP.HCM. Tập dữ liệu này được thiết lập trong hệ tọa độ quốc gia VN-2000, múi chiếu 3°, kinh tuyến trực 105°45', với hệ số tỷ lệ 0,9999. Tập dữ liệu địa hình và các lớp không gian đầu vào khác được kiểm tra và chuẩn hóa để bảo đảm tính nhất quán không gian trước khi nội suy DEM, phân tích chồng xếp GIS và trực quan hóa 3D. Bước tiền xử lý này bảo đảm các tập dữ liệu có thể được tích hợp nhất quán trong môi trường GIS.

b. Xây dựng bản đồ mô hình số độ cao (DEM)

DEM đóng vai trò là bề mặt địa hình nền để xây dựng bản đồ ngập và mô hình trực quan hóa 3D dựa trên GIS. Trên cơ sở DEM, dữ liệu danh mục ngập được chồng xếp với các lớp thông tin liên quan, bao gồm: ranh giới hành chính, mạng lưới thủy văn, mạng lưới đường, thửa đất, sụt lún và QHSDĐ đô thị, nhằm thể hiện phân bố không gian của các khu vực dễ ngập. Việc sử dụng DEM giúp làm rõ đặc trưng địa hình thấp của khu vực nghiên cứu và hỗ trợ diễn giải sơ bộ các khu vực dễ ngập trong mối quan hệ với điều kiện độ cao. Kết quả chồng xếp cung cấp một trong những cơ sở không gian để xác định sơ bộ các khu vực cần lưu ý khi xây dựng định hướng PTQĐ phục vụ ĐTH.

DEM được xây dựng bằng phương pháp nội suy Inverse Distance Weighting (IDW) từ 192 điểm độ cao trích xuất từ dữ liệu địa hình tỷ lệ 1:2.000 của TP.HCM,

tương ứng với mật độ điểm xấp xỉ 0,76 điểm/km². Kết quả phân thành sáu mức độ cao để thể hiện cấu trúc địa hình của Bình Chánh (Bảng 4.35, Phụ lục 17), cho thấy các khu vực có độ cao dưới 1,2 m chiếm 80,30% diện tích nghiên cứu, khẳng định sự chiếm ưu thế của địa hình thấp tại khu vực nghiên cứu. Đặc điểm này là một trong những yếu tố quan trọng cần được xem xét khi nhận diện nguy cơ ngập đô thị trong mối quan hệ với các yếu tố gây ngập khác (Jayawardane, 2026). Tuy nhiên, độ chính xác của DEM phụ thuộc vào dữ liệu đầu vào, đặc điểm địa hình, sự phân bố điểm độ cao và phương pháp nội suy được lựa chọn (Nguyen, 2025).

Bảng 4.35. Thống kê kết quả phân loại độ cao

STT	Cấp độ cao	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	I (dưới 0,8 m)	7.843,29	31,05
2	II (0,8 – 1,2 m)	12.438,16	49,25
3	III (1,2 – 1,7 m)	2.276,58	9,02
4	IV (1,7 – 2,4 m)	1.030,02	4,08
5	V (2,4 – 3,4 m)	908,33	3,60
6	VI (trên 3,4 m)	759,61	3,00
Tổng		25.255,99	100,00

Tiếp theo, lớp dữ liệu ranh giới hành chính và thủy hệ được chồng lên DEM nhằm thể hiện rõ cao độ và hệ thống sông, kênh, rạch theo từng đơn vị hành chính. Thang màu từ nhạt đến đậm biểu thị sự thay đổi địa hình từ thấp đến cao, giúp đánh giá trực quan đặc điểm địa hình. Bản đồ DEM (Phụ lục 17) hỗ trợ so sánh độ cao giữa các khu vực, xác định vùng trũng dễ ngập, làm cơ sở xây dựng bản đồ ngập cho Bình Chánh.

c. Xây dựng bản đồ sụt lún khu vực Bình Chánh

Đặc điểm địa chất - địa hình và tốc độ ĐTH ảnh hưởng trực tiếp đến tình trạng sụt lún, ngập lụt tại Bình Chánh. Khu vực này nằm ở vùng chuyển tiếp giữa đất liền cao của vùng Đông Nam Bộ và đồng bằng thấp trũng sông Cửu Long, độ cao trung bình chỉ 1-2 m so với mực nước biển, dễ ngập do mưa lớn và triều cường. Nền đất yếu, chủ yếu là đất sét pha, bùn sét và than bùn sâu 10-30 m, có khả năng chịu tải thấp, dễ lún; lớp trầm tích Holocene và mực nước ngầm cao càng làm suy yếu nền đất (UBND huyện Bình Chánh, 2025). Theo Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2019), Bình Chánh là một trong những khu vực sụt lún nhanh nhất thành phố với tốc độ 5-10 mm/năm, có nơi trên 15 mm/năm do nền đất yếu, ĐTH nhanh và khai thác nước ngầm quá mức (Minh & cs., 2025).

Đặc biệt, giai đoạn 2014-2024, quá trình ĐTH tại Bình Chánh diễn ra mạnh mẽ với sự phát triển của các khu đô thị, công nghiệp và hạ tầng giao thông, kéo theo việc chuyển đổi mục đích SDD và khai thác nước ngầm vượt ngưỡng bền vững. Việc san lấp kênh rạch và bê tông hóa bề mặt đã gia tăng áp lực lên nền đất, khiến tình trạng sụt lún diễn biến phức tạp hơn, đặc biệt trong mùa mưa và triều cường, ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng sống của người dân. Bản đồ mở rộng không gian đô thị giai đoạn 2014-2024 (Phụ lục 18) được xây dựng từ số liệu thống kê, kiểm kê đất đai, kết hợp với dữ liệu sụt lún tổng hợp từ dữ liệu InSAR (Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, 2019), tạo cơ sở khoa học để đánh giá và nội suy mức độ sụt lún tại địa bàn nghiên cứu. Kết quả chồng xếp không gian và so sánh trực quan giữa mở rộng đô thị, độ cao, sụt lún, mạng lưới đường và phát triển khu dân cư còn cho thấy các khu vực mở rộng đô thị có xu hướng trùng với các vùng địa hình thấp và dễ sụt lún. Mô hình không gian này gợi ý rằng ĐTH có thể làm tăng mức độ nhạy cảm với ngập không chỉ thông qua sụt lún và áp lực thoát nước, mà còn do mở rộng các bề mặt xây dựng và ít thấm.

Sản phẩm thu được là bản đồ sụt lún phân loại theo 4 cấp độ (Bảng 4.36, Phụ lục 19) đã cho thấy, phần diện tích có mức độ sụt lún Nhanh và Tương đối nhanh có quy mô khá tương đồng. Hai mức này cộng lại chiếm 57,19% tổng DTTN của khu vực nghiên cứu, cho thấy một tỷ lệ đáng kể diện tích Bình Chánh chịu ảnh hưởng của tốc độ sụt lún tương đối nhanh. Kết quả này cao hơn Tehran-KarajShahriyar, với diện tích có mức độ sụt lún tương ứng chiếm 48,29% DTTN (Alesheikh & cs., 2024). Từ đó, cho thấy sụt lún là một hạn chế tự nhiên quan trọng cần được xem xét khi diễn giải điều kiện dễ ngập và trong phân tích PTQĐ phục vụ thích ứng với BĐKH tại Bình Chánh.

Bảng 4.36. Thống kê kết quả phân loại mức độ sụt lún

STT	Mức độ lún	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Chậm (dưới 5 mm)	6.326,12	25,05
2	Trung bình (5 - 10 mm)	4.486,97	17,76
3	Tương đối nhanh (10 - 15 mm)	7.432,92	29,43
4	Nhanh (trên 15 mm)	7.009,98	27,76
Tổng		25.255,99	100,00

d. Xây dựng bản đồ ngập khu vực Bình Chánh giai đoạn 2020-2024

Bản đồ ngập là bản đồ chuyên đề thể hiện phạm vi, mức độ, thời gian và tần suất ngập trên một khu vực nhất định (Chính phủ, 2018). Bản đồ này ghi nhận các khu vực dễ ngập đã được xác minh, phạm vi ngập theo mặt đường, độ sâu ngập quan sát hoặc được báo cáo và thời gian nước rút ước tính trong phạm vi danh mục hiện có. Bản đồ được sử dụng để hỗ trợ diễn giải các khu vực dễ ngập đã ghi nhận,

truyền đạt thông tin với nhà quy hoạch và nhà QLDD, đồng thời sàng lọc không gian sơ bộ cho PTQĐ phục vụ ĐTH.

Bản đồ ngập khu vực Bình Chánh được xây dựng bằng cách liên kết thuộc tính các điểm ngập (giai đoạn 2020-2024) với CSDL không gian địa chính, dữ liệu đường và các lớp không gian liên quan khác (Bảng 4.2, Phụ lục 10). Song song với việc xây dựng thành công bản đồ ngập tại Bình Chánh (Phụ lục 20); nghiên cứu còn xây dựng thành công CSDL quản lý điểm ngập (giai đoạn 2020-2024) trên ArcGIS (Phụ lục 21), thể hiện đầy đủ thông tin của các điểm ngập (như: lượng mưa trung bình, đỉnh triều, độ sâu ngập, chiều dài tuyến đường bị ngập, diện tích ngập, thời gian nước rút, nguyên nhân gây ngập và vị trí, hình ảnh thực tế của điểm ngập...). Cấu trúc gắn với thửa đất này cho phép người dùng truy vết bằng chứng ngập đến các đoạn đường và đơn vị QLDD cụ thể; qua đó hỗ trợ xác minh dữ liệu, sàng lọc không gian dựa trên GIS và xây dựng mô hình trực quan hóa 3D các khu vực dễ ngập tại khu vực Bình Chánh.

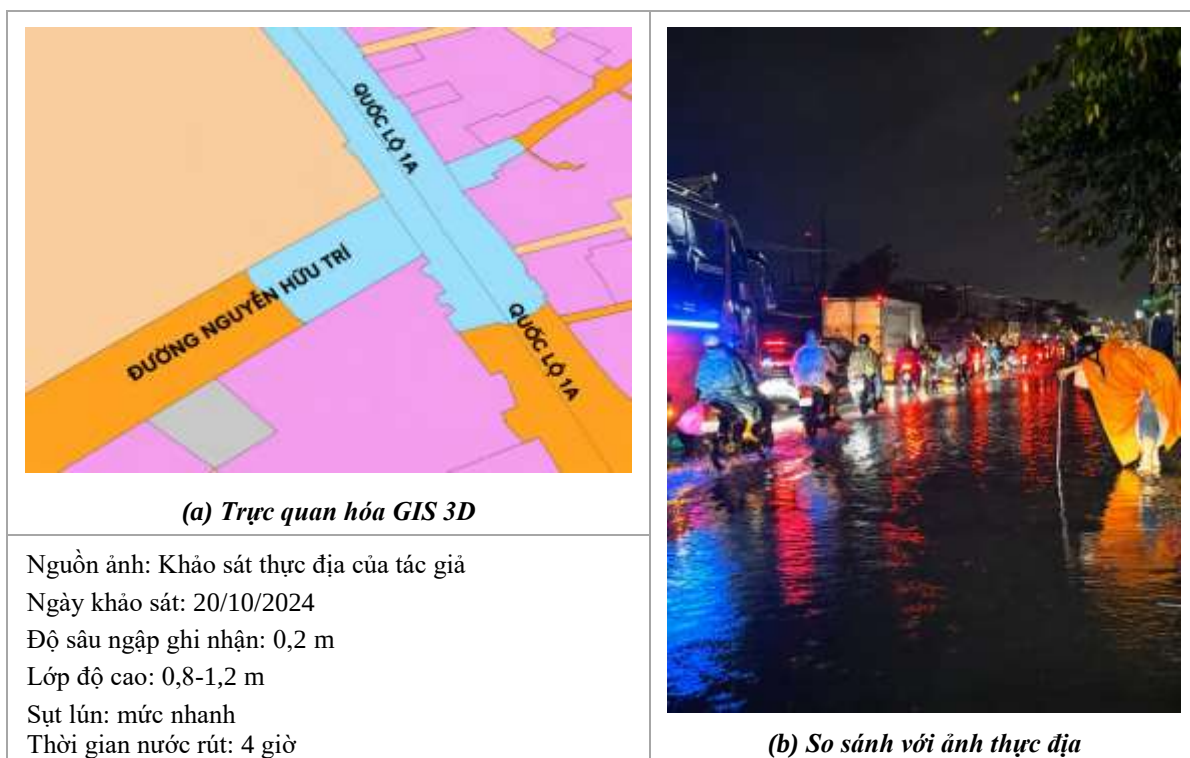
e. Xây dựng mô hình trực quan hóa GIS 3D cho các khu vực dễ ngập tại Bình Chánh trong giai đoạn 2020-2024

Mô hình trực quan hóa GIS 3D cho các khu vực dễ ngập tại Bình Chánh được xây dựng thông qua bốn thao tác chính như Hình 3.4. Thứ nhất, thiết lập hiển thị độ cao từ DEM (Phụ lục 22) để các lớp hiện trạng SDD và địa chính có thể được hiển thị theo bề mặt địa hình trong môi trường 3D. Thứ hai, xây dựng CSDL không gian về các khu vực ngập từ danh mục ngập đã ghi nhận, các đoạn đường và thửa đất địa chính; CSDL này tạo thành lớp thông tin lõi của mô hình 3D. Thứ ba, thiết lập chế độ hiển thị để các khu vực ngập đã ghi nhận có thể được bật hoặc tắt theo từng năm, tạo ra trực quan hóa hồ sơ ngập theo năm trong môi trường 3D. Thứ tư, bổ sung các đối tượng tên đường và nhãn không gian liên quan để cải thiện khả năng định hướng và truyền đạt thông tin với nhà quy hoạch và cán bộ quản lý địa phương.

Sau khi thực hiện, nghiên cứu đã xây dựng thành công mô hình trực quan hóa GIS 3D cho các khu vực dễ ngập tại Bình Chánh (giai đoạn 2020-2024) (Hình 4.8, 4.9). Mô hình thể hiện trực quan mối quan hệ không gian giữa độ cao địa hình, sụt lún, ngập, các đoạn đường và thửa đất địa chính. Đặc biệt, mô hình cho phép người dùng xác định các vị trí và thửa đất bị ảnh hưởng bởi ngập, đồng thời xem xét sự trùng khớp không gian giữa địa hình thấp, điều kiện sụt lún và các khu vực ngập. Tuy nhiên, do giới hạn về thời gian và phạm vi nghiên cứu, nên mô hình 3D còn tồn tại một số hạn chế cần khắc phục (như: cần có nguồn dữ liệu đầu vào có chất lượng cao hơn, khoảng thời gian khảo sát, thu thập thông tin ngập được mở rộng hơn...).



Hình 4.8. Trực quan hóa GIS 3D và so sánh ảnh thực địa về tình trạng ngập tại khu vực dọc đường Chánh Hưng, xã Bình Hưng



Hình 4.9. Trực quan hóa GIS 3D và so sánh ảnh thực địa về tình trạng ngập tại ngã ba Nguyễn Hữu Trí - Quốc lộ 1A, thị trấn Tân Túc

Đóng góp khác biệt của mô hình là khả năng trực quan hóa gắn với thửa đất phục vụ QLDD. Bằng cách liên kết hồ sơ ngập đã ghi nhận với thửa đất địa chính,

đoạn đường, độ cao địa hình và sụt lún, khung phương pháp cung cấp cơ sở không gian thực nghiệm để xác định những vị trí cần rà soát QHSDĐ, PTQĐ phục vụ ĐTH, đầu tư hạ tầng hoặc các yêu cầu thích ứng với ngập.

f. Xây dựng Bản đồ lồng ghép ngập, sụt lún và quy hoạch sử dụng đất đô thị đến 2030 tại khu vực Bình Chánh

Trên cơ sở chồng xếp GIS, nghiên cứu xây dựng Bản đồ lồng ghép ngập, sụt lún và QHSDĐ đô thị đến năm 2030 tại Bình Chánh (Phụ lục 23). Sản phẩm thu được cung cấp tài liệu tham chiếu không gian để trực quan hóa các hạn chế hiện hữu về ngập và sụt lún trong mối quan hệ với QHSDĐ đô thị; từ đó, hỗ trợ rà soát quy hoạch và ra quyết định về PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững trong bối cảnh thích ứng với BĐKH. Bản đồ đóng vai trò là công cụ sàng lọc không gian sơ bộ để đánh giá mức độ phù hợp của PTĐT theo quy hoạch (đến 2030) với các điều kiện ngập và sụt lún đã ghi nhận thông qua phân nhóm các khu vực: (1) hạn chế phát triển hoặc kiểm soát chặt chẽ, (2) ưu tiên đầu tư hạ tầng, (3) phát triển có điều kiện và (4) ưu tiên tạo lập và khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH.

4.4.4.2. Định hướng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Kết quả PSR cho thấy, PTQĐ tại Bình Chánh cần được xem là công cụ chính sách đa mục tiêu, gắn với quy hoạch, quản trị SDD, phát triển hạ tầng, an sinh sau THĐ và thích ứng BĐKH. Do đó, trong bối cảnh BĐKH, công tác PTQĐ phục vụ ĐTH tại đây đến năm 2030 được định hướng theo hướng khai thác hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả nguồn lực đất đai, gắn với mục tiêu chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại, nâng cao chất lượng đô thị và bảo đảm phát triển bền vững. Định hướng này bám sát Định hướng phát triển chung của TP.HCM giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết Đại hội Đảng bộ lần thứ XII và Phương án QHSDĐ đến năm 2030 và KHSDD năm đầu của huyện Bình Chánh (cũ). Diện tích quỹ đất cần tạo lập của Bình Chánh đến năm 2030 được thể hiện ở Bảng 4.37.

Theo đó, quỹ đất trên địa bàn được định hướng hình thành không gian đô thị đa chức năng, ưu tiên phát triển công nghiệp - dịch vụ - logistics gắn với vai trò cửa ngõ phía Tây Nam TP.HCM; đồng thời duy trì hợp lý quỹ đất nông nghiệp theo mô hình nông nghiệp đô thị và công nghệ cao. Việc phân bổ quỹ đất gắn với hệ thống giao thông đối ngoại và nội vùng nhằm nâng cao khả năng kết nối, gia tăng giá trị SDD và sức hấp dẫn đầu tư.

Đối với khu vực nông nghiệp, định hướng PTQĐ tập trung chuyển dịch cơ cấu SDD theo hướng giảm các mô hình sản xuất manh mún, hiệu quả thấp, thay

thế bằng nông nghiệp đô thị bền vững, ứng dụng công nghệ cao gắn với các sản phẩm chủ lực. Quỹ đất nông nghiệp được sử dụng linh hoạt, vừa phục vụ sản xuất, vừa đóng vai trò không gian đệm sinh thái, góp phần giảm ngập lụt và thích ứng với BĐKH tại các khu vực trũng thấp, ven sông rạch.

Bảng 4.37. Diện tích quỹ đất phục vụ đô thị hóa cần tạo lập của Bình Chánh đến năm 2030

Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích năm 2020		Quy hoạch đến 2030		Quỹ đất cần tạo lập (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	8.678,34	34,36	17.197,06	68,09	8.518,72
<i>Trong đó:</i>						
1. Đất ở tại đô thị	ODT	2.060,87	8,16	5.594,41	22,15	3.533,54
2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	61,49	0,24	64,03	0,25	2,54
3. Đất quốc phòng	CQP	17,40	0,07	76,73	0,30	59,33
4. Đất an ninh	CAN	19,48	0,08	137,10	0,54	117,62
5. Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	272,11	1,08	1.456,15	5,77	1.184,04
Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	74,23	0,29	140,35	0,56	66,12
Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	69,93	0,28	152,28	0,60	82,35
Đất xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo	DGD	109,40	0,43	1.054,62	4,18	945,22
Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	12,55	0,05	102,91	0,41	90,36
6. Đất sản xuất, kinh doanh PNN	CSK	1.311,53	5,19	3.222,18	12,76	1.910,65
7. Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	2.420,64	9,58	4.864,92	19,26	2.444,28
Đất công trình giao thông	DGT	1.588,35	6,29	2.352,07	9,31	763,72
Đất công trình thủy lợi	DTL	423,48	1,68	480,97	1,90	57,49
Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	1,56	0,01	11,80	0,05	10,24
Đất công trình xử lý chất thải	DRA	321,20	1,27	600,43	2,38	279,23
Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	8,09	0,03	59,43	0,24	51,34
Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	8,67	0,03	10,92	0,04	2,25
Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	66,88	0,26	1.346,96	5,33	1.280,08
8. Đất tôn giáo	TON	48,54	0,19	49,50	0,20	0,96
9. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt	NTD	74,63	0,30	122,41	0,48	47,78

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh (2025)

Đối với khu vực công nghiệp, quỹ đất được định hướng phát triển các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch, ưu tiên ngành công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ; từng bước di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư nhằm nâng cao hiệu quả SDD và cải thiện môi trường đô thị.

Đối với thương mại - dịch vụ, quỹ đất được bố trí cho các trung tâm logistics, kho bãi, dịch vụ giá trị gia tăng cao và các loại hình du lịch sinh thái, nông thôn gắn với cảnh quan sông nước và di sản địa phương.

Bảng 4.38. Phân nhóm định hướng quy hoạch phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa đến 2030 dựa trên thực trạng ngập và sụt lún đất đã ghi nhận tại Bình Chánh

Nhóm định hướng quy hoạch	Các vị trí đại diện để áp dụng định hướng quy hoạch đề xuất	Cơ sở rút ra từ kết quả nghiên cứu	Đề xuất định hướng quy hoạch sơ bộ
Khu vực hạn chế phát triển hoặc kiểm soát nghiêm ngặt (bao phủ 43 thửa đất với diện tích 35,99 ha, chiếm 0,38% quỹ đất tạo lập phục vụ ĐTH)	Phong Phú, Bình Hưng và Tân Túc; đặc biệt là các vị trí dọc Quốc lộ 50, đường Nguyễn Hữu Trí, đường Trần Văn Giàu và Quốc lộ 1A	Các vị trí này được ghi nhận lặp lại là khu vực chịu ảnh hưởng của ngập trong giai đoạn 2020-2024, với độ sâu ngập quan sát thường đạt khoảng 30-50 cm và gây tác động kéo dài đến giao thông cùng các hoạt động dân cư	Đánh dấu để rà soát nghiêm ngặt hơn đối với PTĐT mới và yêu cầu đánh giá thích ứng ngập cụ thể theo địa điểm trước khi chuyển mục đích SĐĐ hoặc phê duyệt dự án tại các vị trí chịu ảnh hưởng nghiêm trọng.
Khu vực ưu tiên đầu tư hạ tầng (bao phủ 47 thửa đất với diện tích 9,47 ha, chiếm 0,1% quỹ đất tạo lập phục vụ ĐTH)	Quốc lộ 50 tại Bình Hưng; hành lang Nguyễn Hữu Trí; khu tái định cư Bình Hưng; Ấp 5, Phong Phú; Tân Túc; Khu công nghiệp Lê Minh Xuân; khu Phố Chợ Cầu Xáng; khu dân cư Gia Hòa	Các vị trí này gắn với tình trạng ngập kéo dài, ảnh hưởng đến chức năng giao thông, dân cư hoặc công nghiệp, đồng thời đã có các công trình kiểm soát ngập được triển khai trước đây	Ưu tiên nâng cấp hệ thống thoát nước, hệ thống bơm, công trình kiểm soát triều, hồ điều tiết và thiết bị quan trắc ngập
Khu vực phát triển có điều kiện (bao phủ 9.850 thửa đất với diện tích 8.614,48 ha, chiếm 90,96% quỹ đất tạo lập phục vụ ĐTH)	Một số vị trí địa hình thấp và/hoặc chịu ảnh hưởng sụt lún tại Lê Minh Xuân, Tân Kiên, Tân Túc, Bình Hưng, Phong Phú và Đa Phước	Các bản đồ tích hợp DEM, sụt lún và định hướng không gian đến năm 2030 cho thấy tại một số vị trí tồn tại điều kiện độ cao thấp và/hoặc sụt lún tương đối cao	Chỉ xem xét phát triển khi đáp ứng các yêu cầu về cao độ nền, năng lực thoát nước, quan trắc sụt lún và các biện pháp chống chịu với ngập
Khu vực ưu tiên tạo lập và khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH (bao phủ 1.476 thửa đất với diện tích 810,69 ha, chiếm 8,56% quỹ đất tạo lập phục vụ ĐTH)	Các khu vực được quy hoạch PTĐT đến 2030 có ít hoặc không có vị trí dễ ngập và không nằm trong vùng sụt lún cao; các vị trí có độ cao tương đối lớn hơn, khả năng kết nối tốt hơn và mức chòng lún ngập - sụt lún thấp hơn.	Bản đồ tích hợp cho thấy các khu vực này có mức hạn chế do ngập và sụt lún đã ghi nhận thấp hơn các điểm nóng chính, đồng thời vẫn phù hợp với định hướng PTĐT đến năm 2030.	Ưu tiên tạo lập và khai thác quỹ đất theo đúng pháp luật cho các chức năng đô thị, dịch vụ, công trình công cộng và hạ tầng xã hội; trước khi triển khai vẫn cần xác minh cụ thể theo địa điểm về độ cao, thoát nước, các hạn chế môi trường và năng lực hạ tầng.

Phát triển quỹ đất đô thị cần đồng bộ với đầu tư hạ tầng KT-XH, đặc biệt là giao thông, thoát nước, chống ngập và hạ tầng xã hội; ưu tiên quỹ đất cho cây xanh, mặt nước, công trình công cộng và hành lang sinh thái nhằm nâng cao khả năng chống chịu trước tác động của BĐKH. Đặc biệt, công tác tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất cần được thực hiện trên cơ sở quy hoạch thống nhất, hạn chế điều chỉnh cục bộ; tăng cường khai thác giá trị gia tăng từ đất thông qua đấu giá QSDĐ, cho thuê đất và khai thác quỹ đất công. Nguồn thu từ đất được quản lý công khai, minh bạch và ưu tiên tái đầu tư cho BT-HT-TĐC, GPMB và phát triển hạ tầng đô thị.

Đến năm 2030, quỹ đất liên quan đến ĐTH tại Bình Chánh sẽ là 9.470,62 ha; bao gồm: 951,9 ha đã được tạo lập nhưng chưa khai thác (Bảng 4.15) và 8.518,72 ha cần được tạo lập đến năm 2030 (Bảng 4.37). Tuy nhiên, diện tích này mới phản ánh nhu cầu phát triển theo quy hoạch, chưa làm rõ mức độ phù hợp về không gian trong điều kiện ngập lụt và sụt lún tại địa bàn nghiên cứu. Vì vậy, bản đồ lồng ghép ngập, sụt lún và QHSDĐ đô thị đến 2030 là công cụ hỗ trợ khá hiệu quả trong việc đối chiếu định hướng PTĐT với các yếu tố rủi ro hiện hữu (Phụ lục 23 và Bảng 4.38); làm cơ sở rà soát quy hoạch và ra quyết định PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững, thích ứng với BĐKH tại Bình Chánh.

4.4.5. Đề xuất một số giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

Trên cơ sở mức độ cấp thiết, tính khả thi, khả năng huy động nguồn lực và hiệu quả dự kiến, các nhóm giải pháp đề xuất được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ các giải pháp nền tảng, trực tiếp tháo gỡ điểm nghẽn đến các giải pháp hỗ trợ và nâng cao hiệu quả PTQĐ như sau:

4.4.5.1. Nhóm giải pháp về thể chế, chính sách

Xét mức độ ảnh hưởng đến PTQĐ, nhóm yếu tố về chính sách có mối quan hệ thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và rất cao ($r_s \geq 0,75$) (Bảng 4.32, Phụ lục 16). Đồng thời, kết quả nghiên cứu cho thấy tỷ lệ khai thác quỹ đất đã tạo lập còn thấp, một số phương thức khai thác chưa đa dạng và nhiều khu đất còn vướng về pháp lý, ranh giới, chủ thể quản lý, hạ tầng và điều kiện thích ứng BĐKH. Vì vậy, để PTQĐ phục vụ ĐTH hiệu quả và bền vững, cần triển khai đồng bộ các giải pháp:

- Hoàn thiện trình tự, thủ tục THĐ, bồi thường, GPMB và cưỡng chế theo hướng rút ngắn thời gian phê duyệt, quy định rõ trách nhiệm, điều kiện và trình tự thực hiện; áp dụng biện pháp cưỡng chế phù hợp nhằm bảo đảm tiến độ tạo lập quỹ đất, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của NSDĐ và tính nghiêm minh của pháp luật.

- Quy định cụ thể về xử lý dự án vi phạm pháp luật đất đai, chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; tránh lãng phí tài nguyên, giải phóng nguồn lực, tạo điều kiện đưa quỹ đất vào khai thác hiệu quả và thúc đẩy tiến độ triển khai.

- Xây dựng phương án giải quyết trường hợp bị THĐ vì nguyên nhân khách quan, nhất là trường hợp chịu tác động của tự nhiên, ngập lụt, sụt lún hoặc không còn khả năng canh tác nhưng chưa thể chuyển mục đích SĐĐ theo quy hoạch.

- Đẩy mạnh chính sách thu hút đầu tư thông qua ưu đãi tài chính và hỗ trợ pháp lý, tăng tính minh bạch trong lập QHSDĐ; đồng thời ưu tiên các dự án có khả năng tạo giá trị gia tăng của đất, hoàn thiện hạ tầng và thích ứng với BĐKH.

- Hoàn thiện cơ chế nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng QSDĐ; có quy định xử lý khi không đạt thỏa thuận (Nhà nước THĐ hoặc hỗ trợ hòa giải, định giá lại) và điều chỉnh cơ chế ứng vốn để bảo đảm công bằng, minh bạch, giảm tình trạng dự án chậm triển khai do chưa có mặt bằng.

- Quy định chi tiết về khai thác và quản lý quỹ đất đã tạo lập (nguyên tắc phân bổ, cơ chế giám sát, tiêu chí đánh giá hiệu quả và biện pháp xử lý vi phạm...); bổ sung tiêu chí về mức độ an toàn về ngập lụt, sụt lún và khả năng kết nối hạ tầng.

- Thống nhất quy định về phân loại đất ở, giá đất và bồi thường giữa các văn bản pháp luật nhằm hạn chế tình trạng kéo dài phê duyệt giá bồi thường, giảm tranh chấp, khiếu nại trong THĐ, GPMB và minh bạch hóa thủ tục.

- Mở rộng hình thức khai thác quỹ đất thông qua thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công; quy định rõ tiêu chí lựa chọn dự án, nguyên tắc định giá và cơ chế giám sát để tránh thất thoát, nâng cao hiệu quả SĐĐ, giảm áp lực ngân sách và thu hút nguồn lực xã hội.

4.4.5.2. Nhóm giải pháp về cơ chế và tổ chức thực hiện

Nhóm yếu tố về cơ chế quản lý có mối quan hệ thuận ở mức từ trung bình đến rất cao tại 3 vùng (Vùng 3: $r_s=0,358$, $P<0,01$; Vùng 2: $r_s=0,549$, $P<0,01$; Vùng 1: $r_s=0,776$, $P<0,01$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16); phản ánh mức độ liên hệ khác nhau giữa cơ chế quản lý và hiệu quả PTQĐ ở các vùng. Vì vậy, để PTQĐ phục vụ ĐTH đạt hiệu quả, cần tập trung hoàn thiện cơ chế quản lý qua các giải pháp:

- Tăng cường quản trị và phối hợp liên ngành trong tạo lập, khai thác, quản lý quỹ đất; làm rõ trách nhiệm, quyền hạn và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan; kịp thời báo cáo, xin ý kiến cấp trên đối với các trường hợp chưa được quy định rõ.

- Nâng cao năng lực quản lý qua đào tạo, tập huấn cán bộ và ứng dụng công nghệ trong cập nhật, đồng bộ bản đồ, hồ sơ địa chính, CSDL đất đai để kiểm soát hiệu quả quỹ đất. Đồng thời nghiên cứu áp dụng linh hoạt các công cụ trung gian (như: ngân hàng đất đai, tái điều chỉnh đất, dồn điền đổi thửa, góp quyền SĐĐ

hoặc mô hình công ty đất đai) để tập hợp, quản lý và khai thác quỹ đất theo quy hoạch; giảm tình trạng quỹ đất manh mún, phân tán và chủ động tạo quỹ đất.

- Quản lý, khai thác hiệu quả quỹ đất dôi dư, quỹ đất công và quỹ đất chưa sử dụng thông qua hoàn thiện đo đạc, cắm mốc giới, hồ sơ pháp lý, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, xử lý lấn chiếm và công khai thông tin đất đai; đẩy mạnh đấu giá QSDĐ, mở rộng cho thuê đất, khai thác ngắn hạn quỹ đất đủ điều kiện và cải cách thủ tục hành chính để thu hút nguồn lực tham gia PTQĐ. Cần dự trữ, cải tạo và đầu tư hạ tầng để nâng cao giá trị quỹ đất trước khi khai thác.

- Cải thiện, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội nhằm nâng cao sức hấp dẫn khu vực, tạo điều kiện cho sản xuất - kinh doanh, thúc đẩy PTQĐ bền vững; trong đó ưu tiên hạ tầng thoát nước, giao thông kết nối, san nền và các công trình giảm ngập nước tại các khu vực có tiềm năng khai thác quỹ đất.

4.4.5.3. Nhóm giải pháp về quy hoạch

Quy hoạch có mối tương quan thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và rất cao ($r_s \geq 0,75$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16), khẳng định vai trò then chốt trong định hướng PTQĐ. Kết quả chồng xếp GIS, phân tích ngập lụt, sụt lún và QHSDĐ đến năm 2030 cho thấy cần lồng ghép rủi ro khí hậu vào quá trình xác định khu vực ưu tiên hoặc hạn chế PTQĐ. Vì vậy, để PTQĐ phục vụ ĐTH đạt hiệu quả, đảm bảo tính bền vững, cần tập trung nâng cao chất lượng quy hoạch thông qua các giải pháp:

- Lập và điều chỉnh quy hoạch cần dựa trên đánh giá toàn diện điều kiện tự nhiên, KT-XH và hiện trạng SDD của Bình Chánh; đặc biệt là ngập lụt - sụt lún, thoát nước, và năng lực hạ tầng hiện hữu nhằm bảo đảm quy hoạch khả thi, hạn chế rủi ro khi triển khai và tối ưu hóa nguồn lực đất đai. Nâng cao chất lượng, tính đồng bộ và khả năng tích hợp của các quy hoạch hiện có, khắc phục tình trạng chồng chéo, bất hợp lý trong phân bổ không gian.

- Quá trình lập và điều chỉnh quy hoạch cần có sự tham gia của các (Nhà nước, nhà đầu tư, NSDD...); bảo đảm tính khả thi, minh bạch, phù hợp thực tiễn.

- Quản lý và khai thác quỹ đất cần được thực hiện chặt chẽ theo QHSDĐ; tăng cường theo dõi, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng; bảo đảm SDD bền vững, phát huy giá trị kinh tế gắn với lợi ích xã hội.

4.4.5.4. Nhóm giải pháp về tài chính

Nhóm yếu tố tài chính đất đai có mối quan hệ thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và rất cao ($r_s \geq 0,75$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16), cho thấy đây là yếu tố then chốt trong PTQĐ. Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy tỷ lệ giao đất thông qua đấu giá

QSDĐ và cho thuê đất còn rất thấp, trong khi quỹ đất đã tạo lập nhưng chưa khai thác còn lớn. Do đó, giải pháp tài chính cần tập trung vào tạo nguồn lực, gia tăng giá trị đất và thúc đẩy đưa quỹ đất vào khai thác hiệu quả hơn; cụ thể như sau:

- Kiện toàn và phát huy vai trò Quỹ phát triển đất gắn với cơ chế phối hợp huy động, phân bổ và sử dụng vốn cho PTQĐ; làm rõ chức năng của Quỹ, quy định quyền huy động vốn, cơ chế thu - chi minh bạch, nguồn bổ sung ổn định từ đấu giá QSDĐ, tiền SDD và các nguồn hợp pháp khác. Xây dựng cơ chế huy động tài chính dựa vào đất để tạo nguồn lực cho PTQĐ phục vụ ĐTH gắn với quy hoạch ổn định, định giá minh bạch, đấu giá cạnh tranh và kiểm soát đầu cơ.

- Tăng cường bảo đảm tính khách quan trong phê duyệt đơn giá bồi thường khi THĐ, thông qua quy trình định giá dựa trên dữ liệu thị trường cập nhật, do đơn vị tư vấn độc lập thực hiện và có sự giám sát của cơ quan chức năng và cộng đồng.

- Đẩy mạnh tăng thu từ đất và vốn hóa đất đai thông qua đấu giá QSDĐ, cho thuê đất dài hạn, khai thác tạm thời quỹ đất chưa sử dụng và thu hồi phần giá trị tăng thêm từ đất sau quy hoạch, đầu tư hạ tầng; quản lý minh bạch nguồn thu để tái đầu tư cho hạ tầng, dịch vụ công và các dự án PTQĐ.

- Xây dựng cơ chế linh hoạt sử dụng vốn nhàn rỗi từ các Quỹ, kết hợp vốn vay ưu đãi, xã hội hóa và kết nối tổ chức tín dụng với nhà đầu tư, nhằm chủ động đáp ứng nhu cầu vốn cho PTQĐ, nhất là các dự án hạ tầng chống ngập, thoát nước...

4.4.5.5. Nhóm giải pháp về quản lý rủi ro theo vùng

Nhóm yếu tố về quản lý rủi ro cho thấy mối quan hệ thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và rất cao ($r_s \geq 0,75$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16); khẳng định vai trò quan trọng của năng lực dự báo, phòng ngừa và xử lý rủi ro đối với hiệu quả và tính bền vững của PTQĐ, đồng thời cho thấy mức độ rủi ro và yêu cầu quản lý có sự khác biệt rõ giữa các vùng. Do đó, việc đề xuất giải pháp quản lý rủi ro theo vùng là cần thiết nhằm giảm thiểu thiệt hại, hạn chế gián đoạn tiến độ và nâng cao hiệu quả SDD trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh (Bảng 4.39).

- Đối với Vùng 1, rủi ro chủ yếu phát sinh từ biến động KT-XH, áp lực ĐTH nhanh, tài chính đất đai và thị trường đất đai; trong khi BĐKH có mức ảnh hưởng cao nhưng chưa phải yếu tố chi phối nhất. Do đó, quản lý rủi ro cần tập trung hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai, đa dạng hóa nguồn vốn, kiểm soát phát triển theo quy hoạch, đồng thời lồng ghép yêu cầu thích ứng BĐKH trong đầu tư hạ tầng đô thị và kiểm soát chuyển đổi SDD tại các khu vực giữ vai trò đảm bảo phát triển nông nghiệp - sinh thái và điều tiết nước.

Bảng 4.39. Tổng hợp giải pháp giảm ngập tại Bình Chánh

Giải pháp	Giải pháp cụ thể	Thời gian	Ghi chú
Kỹ thuật và hạ tầng	Nâng cấp và mở rộng hệ thống thoát nước hiện có	Ngắn hạn	Ưu tiên các điểm ngập nghiêm trọng
	Xây dựng hồ điều tiết nước mưa tại khu dân cư và công viên	Dài hạn	Gắn với quy hoạch đô thị mới
	Lắp đặt hệ thống bơm tự động tại các khu vực địa hình thấp	Ngắn hạn	Rút ngắn thời gian thoát nước
	Nâng cao và gia cố đê bao; lắp đặt cửa ngăn triều tại các cửa xả	Dài hạn	Ngăn ngập do triều cường
Quy hoạch và quản lý	Rà soát QHSDĐ theo hướng thích ứng với ngập	Dài hạn	Kết hợp với quy hoạch giao thông và đô thị
	Kiểm soát ĐTH tự phát và lấn chiếm kênh rạch	Ngắn hạn	Tăng cường kiểm tra và xử lý vi phạm
	Bảo trì, nạo vét thường xuyên hệ thống kênh rạch và thoát nước	Ngắn hạn	Thực hiện định kỳ hằng năm
Công nghệ và dữ liệu	Ứng dụng GIS và mô hình thủy văn - thủy lực để phân tích và dự báo ngập	Dài hạn	Hỗ trợ quản lý và ra quyết định
	Triển khai hệ thống cảnh báo ngập tự động (cảm biến, camera, ứng dụng)	Từ ngắn hạn đến dài hạn	Có thể triển khai thí điểm
	Xây dựng các sản phẩm trực quan hóa 3D dựa trên GIS phục vụ quản lý ngập và truyền đạt thông tin quy hoạch	Dài hạn	Tích hợp dữ liệu địa hình và khí hậu
	Nâng cao nhận thức cộng đồng về bảo vệ hệ thống thoát nước	Ngắn hạn	Thông qua các chiến dịch truyền thông và trường học
Cộng đồng và xã hội	Khuyến khích hạ tầng xanh và vật liệu thấm nước trong khu vực đô thị	Dài hạn	Gắn với các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị mới
	Phát triển ứng dụng để cộng đồng báo cáo điểm ngập	Ngắn hạn	Huy động sự tham gia của cộng đồng

- Đối với Vùng 2, rủi ro mang tính tổng hợp do chịu tác động đồng thời của địa hình, môi trường, tài chính đất đai, chính sách và nhu cầu khai thác quỹ đất khu trung tâm. Vì vậy, cần đánh giá đầy đủ rủi ro địa hình, môi trường và BĐKH trước khi tạo lập quỹ đất; bảo đảm nguồn lực tài chính cho bồi thường, GPMB, TĐC và đầu tư hạ tầng; kiểm soát chặt chẽ chuyển mục đích SDD tại khu vực trũng thấp, nguy cơ sụt lún cao; nâng cao năng lực quản lý để khai thác hiệu quả quỹ đất khu trung tâm, nơi đất đai có giá trị cao nhưng chịu áp lực lớn về hạ tầng và dân số.

- Đối với Vùng 3, rủi ro tổng hợp ở mức cao nhất; ngập lụt, sụt lún và BĐKH đang tác động cộng hưởng với quá trình ĐTH nhanh, đầu tư hạ tầng lớn. Vì vậy,

quản lý rủi ro cần tiếp cận theo hướng tích hợp và chủ động, coi rủi ro ngập lụt - sụt lún gắn với BĐKH là nội dung xuyên suốt trong chu trình PTQĐ; đồng thời rà soát, điều chỉnh QHSDĐ trên cơ sở hiện trạng ngập lụt, sụt lún và điều kiện hạ tầng của khu vực và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong giám sát, dự báo và quản lý quỹ đất nhằm nâng cao khả năng chống chịu và tính bền vững của PTĐT.

4.4.5.6. Nhóm giải pháp về tuyên truyền vận động sự tham gia của cộng đồng

Quản lý dựa vào cộng đồng có tương quan thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và trung bình ($r_s=0,25-0,49$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16), khẳng định vai trò của sự tham gia cộng đồng trong PTQĐ, giúp nâng cao hiệu quả, tính bền vững của các dự án PTQĐ phục vụ ĐTH. Theo đó, cần xem xét áp dụng một số giải pháp sau:

- Tăng cường tuyên truyền, vận động với sự tham gia của hệ thống chính trị và cộng đồng; cấp ủy định hướng chủ trương về PTQĐ gắn với phát triển KT-XH và ĐTH bền vững, chính quyền tăng cường phối hợp tổ chức thực hiện, các tổ chức phát huy vai trò cầu nối để vận động nhân dân, tạo đồng thuận trong thực hiện.

- Đa dạng hóa hình thức tuyên truyền, đặc biệt trên môi trường số để công bố, công khai kịp thời thông tin về quy hoạch, giá đất, phương án bồi thường, tiến độ dự án, phương án TĐC và chính sách liên quan nhằm đẩy nhanh tiến độ PTQĐ.

- Thường xuyên đối thoại, tham vấn cộng đồng giữa chính quyền, nhà đầu tư và NSDD nhằm làm rõ mục tiêu, quyền lợi, nghĩa vụ, tiếp thu ý kiến để điều chỉnh QHSDĐ phù hợp thực tiễn và tạo đồng thuận cao trong xã hội; nhất là tại các khu vực có nguy cơ khiếu nại, phải di dời, TĐC hoặc chịu rủi ro từ BĐKH.

4.4.5.7. Nhóm giải pháp về ứng dụng công nghệ thông tin

Nhóm yếu tố này có mối quan hệ thuận ở mức cao ($r_s=0,5-0,74$) và rất cao ($r_s \geq 0,75$) (Bảng 4.32 và Phụ lục 16); khẳng định vai trò quan trọng của công nghệ quản lý đối với hiệu quả PTQĐ. Kết quả nghiên cứu về DEM, ngập lụt, sụt lún và chồng xếp GIS cho thấy ứng dụng công nghệ cần được xem là công cụ hỗ trợ ra quyết định trong toàn bộ quá trình PTQĐ. Một số giải pháp đề xuất gồm:

- Xây dựng và duy trì CSDL đất đai theo nguyên tắc “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”, bảo đảm thông tin pháp lý, kỹ thuật, giá đất và hiện trạng SDD chính xác, được cập nhật kịp thời theo biến động thực tế, tích hợp với CSDL quốc gia và cập nhật thống nhất theo đơn vị hành chính mới sau sáp nhập; qua đó, tăng tính công khai, minh bạch, giảm tranh chấp và hỗ trợ hiệu quả công tác PTQĐ.

- Ứng dụng đồng bộ các công nghệ tiên tiến và các nền tảng quản lý đất đai số để thu thập, cập nhật và giám sát hiện trạng SDD, phát hiện các vi phạm về SDD và quy hoạch, theo dõi tình trạng ngập lụt - sụt lún; đồng thời hỗ trợ THĐ, bồi thường, GPMB và quản lý quỹ đất trên một hệ thống thống nhất, minh bạch.

- Xây dựng hệ thống bản đồ chuyên đề phục vụ PTQĐ (như: bản đồ THĐ và GPMB, DEM, bản đồ sụt lún, bản đồ ngập lụt, bản đồ định hướng PTQĐ và mô hình 3D mô phỏng diễn biến ngập lụt...). Hệ thống này cần tích hợp dữ liệu địa hình, thủy văn, khí tượng, hiện trạng SDD, InSAR và hạ tầng... để phân tích, đánh giá và dự báo rủi ro ngập lụt - sụt lún, trực quan hóa phạm vi, mức độ và thời gian ngập; qua đó, hỗ trợ cơ quan quản lý xác định khu vực ưu tiên, khu vực hạn chế PTQĐ và phương án ứng phó phù hợp với điều kiện Bình Chánh trong bối cảnh BĐKH.

- Để mô hình 3D phát huy hiệu quả trong chống ngập, PTQĐ và QLDD, cần: Nâng cao chất lượng và mức độ chi tiết của dữ liệu đầu vào; tích hợp mô hình 3D với hệ thống GIS và nền tảng QLDD số, Mở rộng kịch bản tương lai và dự báo dài hạn, Ứng dụng trong quy trình ra quyết định và cấp phép, Tăng cường phối hợp liên ngành và chia sẻ dữ liệu, và Đào tạo nguồn nhân lực và nâng cao năng lực vận hành.

Để bảo đảm tính khả thi, ứng dụng công nghệ trong PTQĐ tại Bình Chánh cần dựa trên CSDL đất đai và hạ tầng công nghệ hiện có; đồng thời bảo đảm điều kiện về dữ liệu, bảo mật, nhân lực, kinh phí, cơ chế phối hợp và khả năng vận hành. Cụ thể: (1) dữ liệu cần được chuẩn hóa, cập nhật, liên thông; (2) hạ tầng phải đáp ứng yêu cầu lưu trữ, xử lý, chia sẻ và bảo mật thông tin; (3) cán bộ cần được đào tạo về quản lý CSDL, GIS và khai thác các sản phẩm không gian; (4) xác định rõ trách nhiệm giữa các cơ quan trong cập nhật, chia sẻ và sử dụng dữ liệu để hệ thống được duy trì và vận hành thường xuyên trong quá trình PTQĐ tại Bình Chánh.

PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. KẾT LUẬN

1) Khu vực Bình Chánh là cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Hồ Chí Minh, với DTTN 25.255,99 ha, dân số 839.803 người với mật độ dân số 3.325 người/km². Công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm 98% cơ cấu kinh tế, với 97,9% dân số làm việc trong khu vực phi nông nghiệp; tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng không gian PTQĐ và thúc đẩy ĐTH. Tuy nhiên, mật độ dân số cao, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nhanh và tác động ngày càng rõ của BĐKH đã làm gia tăng áp lực đối với PTQĐ, nhất là trong chuyển đổi SĐĐ, phát triển cơ sở hạ tầng, kiểm soát ngập lụt, sụt lún và thích ứng với BĐKH.

2) Luận án đã phát hiện trong giai đoạn 2014-2023 có sự chênh lệch lớn giữa tỷ lệ ĐTH tĩnh (chỉ đạt 3,09%, thấp hơn nhiều so với TP.HCM 79,72% và cả nước 35,3% và tốc độ ĐTH động (đạt tới 31,38%, vượt trung bình cả nước 26,19% và TP.HCM 13,55%). Đây là minh chứng thực tiễn quan trọng làm rõ áp lực chuyển dịch đất đai gay gắt tại khu vực cửa ngõ Tây Nam TP.HCM.

Luận án đã phân tích một cách toàn diện thực trạng PTQĐ tại khu vực Bình Chánh với 1.479,17 ha được tạo lập thông qua 3 phương thức: sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp (901,86 ha, 60,97% tại 709 thửa đất); Nhà nước thu hồi đất theo QH, KHSDĐ (517,81 ha, 35,01% tại 59 dự án); và nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận (59,5 ha, 4,02% tại 3 dự án). Đồng thời, nghiên cứu đã phát hiện điểm nghẽn cốt lõi trong PTQĐ là tỷ lệ quỹ đất chưa được khai thác còn rất cao (64,35%) và sự thiếu hụt trầm trọng của cơ chế thị trường công khai (đấu giá QSDĐ chỉ chiếm 0,05%). Theo đánh giá của người sử dụng đất, công tác PTQĐ đạt mức tốt (trung bình 4,13 điểm); Vùng 2 và 3 được đánh giá rất tốt (điểm lần lượt là 4,25 và 4,21), trong khi Vùng 1 chỉ đạt mức tốt (3,93 điểm). Kết quả này cho thấy địa phương đã chủ động tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa, nhưng hiệu quả khai thác còn chưa tương xứng với quy mô quỹ đất đã hình thành; đặc biệt là cơ chế đấu giá QSDĐ, cho thuê đất và khai thác quỹ đất sau tạo lập vẫn cần được cải thiện.

3) Kết hợp phương pháp Delphi, điều tra xã hội học và kiểm định phi tham số (hệ số tương quan r_s), luận án đã nhận diện, phân nhóm và đo lường mức độ ảnh hưởng của 21 yếu tố (thuộc 4 nhóm) đến hoạt động PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.

Kết quả điều tra Delphi xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh; trong đó: 10/21 yếu tố ở mức rất cao và 11/21 yếu tố ở mức cao. Kết quả điều tra cán bộ công chức, viên chức cho thấy: có 6/21 yếu tố ở mức cao và 15/21 yếu tố ở mức rất cao. Kiểm định số

liệu từ 450 phiếu điều tra người sử dụng đất đã xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng thuận ở mức từ trung bình đến rất cao ($0,25 \leq r_s < 1$) đến các hoạt động PTQĐ phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh và có sự khác biệt giữa ba vùng. Vùng 3 chịu tác động mạnh nhất với 10 yếu tố ảnh hưởng ở mức rất cao, tiếp theo là Vùng 1 với 8 yếu tố và Vùng 2 với 7 yếu tố. Có 04 yếu tố thể hiện mức độ ảnh hưởng tương đối đồng nhất tại cả 03 vùng, phản ánh những động lực và hạn chế mang tính phổ quát của địa phương; gồm: tiềm năng phát triển thị trường đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao ($r_s \geq 0,75$), nhân lực quản lý và chính sách đất đai đều có ảnh hưởng thuận ở mức cao ($0,50 \leq r_s < 0,75$), ảnh hưởng sau thu hồi đất có ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($0,25 \leq r_s < 0,50$).

4) Tích hợp các phát hiện nêu trên cùng với mô hình 3D trực quan hóa tình trạng ngập lụt, ma trận SWOT, PSR, GIS, phương án QHSDĐ đến 2030, đề tài đã nhận diện các hạn chế phát triển hoặc kiểm soát nghiêm ngặt, ưu tiên đầu tư hạ tầng, phát triển có điều kiện và ưu tiên tạo lập, khai thác quỹ đất phục vụ đô thị hóa. Từ đó đề xuất định hướng và giải pháp PTQĐ phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh BĐKH đến năm 2030 cho khu vực Bình Chánh. Đây là cơ sở thực tiễn giúp các cơ quan quản lý nhà nước chủ động điều tiết, cụ thể hóa chính sách PTQĐ theo vùng không gian nhằm giải quyết hài hòa mục tiêu thúc đẩy đô thị hóa nhanh và nâng cao năng lực thích ứng bền vững với BĐKH tại cửa ngõ Tây Nam TP. HCM.

5.2. KIẾN NGHỊ

1) Cần ưu tiên hoàn thiện cơ chế, chính sách và tổ chức thực hiện nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất đã tạo lập phù hợp với đặc điểm của từng vùng. Cần tiếp tục nghiên cứu các kịch bản BĐKH và ngập lụt trong tương lai, kết hợp với xu hướng ĐTH và QHSDĐ để bổ sung cơ sở đánh giá mức độ phù hợp và rủi ro đối với PTQĐ.

2) Quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố. Đề tài mới tập trung nghiên cứu 21 yếu tố tại khu vực Bình Chánh thuộc 4 nhóm (điều kiện tự nhiên, KT-XH, quản lý và chính sách). Cần có thêm các nghiên cứu về ảnh hưởng của các nhóm yếu tố khác, ở các cấp khác nhau, với cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu khác để có thêm cơ sở khẳng định ảnh hưởng của PTQĐ đối với quá trình ĐTH và sự phát triển KT-XH.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Trương Đỗ Thùy Linh & Đỗ Thị Tám (2024). Quá trình đô thị hóa tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, Học viện Nông nghiệp Việt Nam. 22(9): 1184-1193.
2. Trương Đỗ Thùy Linh & Đỗ Thị Tám (2024). Nghiên cứu thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa giai đoạn 2014-2023 tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 13(6): 143-154. DOI: 10.55250/Jo.vnuf.13.6.2024.143-154.
3. Trương Đỗ Thùy Linh, Đỗ Thị Tám & Vũ Xuân Cường (2025). Quản lý và khai thác quỹ đất phục vụ đô thị hóa giai đoạn 2014-2023 tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khoa học đất. (80/2025): 151-157.
4. Trương Đỗ Thùy Linh & Đỗ Thị Tám (2025). Xác định một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 14(5): 99-109. DOI: 10.55250/Jo.vnuf.14.5.2025.099-109.
5. Linh Do Thuy Truong, Tam Thi Do, Cuong Xuan Vu & Kha Xuan Nguyen (2026). A GIS-Based 3D Visualization Model to Support Sustainable Urban Land Fund Development Under Observed Flooding and Subsidence Conditions: A Case Study in Binh Chanh Area, Ho Chi Minh City, Vietnam. Sustainability. 18(16): 8099. DOI: 10.3390/su18168099.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh (2014-2023). Báo cáo kết quả thực hiện công tác của Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng năm 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.
2. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2012a). Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 01/6/2012 về một số vấn đề chính sách xã hội giai đoạn 2012 - 2020.
3. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2012b). Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
4. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2022a). Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
5. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2022b). Nghị quyết 18-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 SDD, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
6. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2026). Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan.
7. Ban Quản lý dự án Quy hoạch TP.HCM (2024). Báo cáo hợp phần số 71: Phương án tổ chức không gian phát triển kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, được ban hành kèm theo Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 về Phê duyệt Quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
8. Bộ Tài chính (2021). Báo cáo số 5382/BTC-QLCS ngày 24/5/2021 về tổng hợp nguồn thu từ đất đai.
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012a). Thông tư số 14/2012/TT-BTNMT ngày 26/11/2012 quy định về kỹ thuật điều tra thoái hoá đất.
10. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012b). Báo cáo kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai.
11. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016). Quyết định số 2712/QĐ-BTNMT về Phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê diện tích đất đai năm 2014.
12. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020). Kịch bản biến đổi khí hậu. NXB Tài nguyên, Môi trường và Bản đồ Việt Nam.

13. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022a, 2024c). Quyết định Phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2020, 2023.
14. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022b). Báo cáo Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022c, 2023). Báo cáo Tổng kết công tác năm 2022, 2023 và triển khai phương hướng nhiệm vụ năm 2023, 2024 ngành Tài nguyên và Môi trường.
16. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024a). Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.
17. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024b). Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
18. Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính (2015). Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh.
19. Bộ Xây dựng (2018). Thông tư 06/2018/TT-BXD ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành xây dựng.
20. Bộ Xây dựng (2021). Thông tư 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
21. Bộ Xây dựng (2026a). Hệ thống đô thị Việt Nam từ 2026: Chỉ còn 4 thành phố là đô thị trung tâm quốc gia. Truy cập từ <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1226/90742/he-thong-do-thi-viet-nam-tu-2026--chi-con-4-thanh-pho-la-do-thi-trung-tam-quoc-gia.aspx> ngày 17/6/2026.
22. Bộ Xây dựng (2026b). Quyết định số 502/QĐ-BXD về việc công nhận tỉnh Đồng Nai đạt tiêu chí đô thị loại I.
23. Bùi Hữu Cường & Võ Quang Minh (2021). Giải pháp quản lý và khai thác hiệu quả quỹ đất công Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ. Tạp chí Khoa học đất. (64/2021): 158-164.
24. Chính phủ (2009a). Nghị định 42/2009/NĐ-CP về việc phân loại đô thị.
25. Chính phủ (2009b). Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
26. Chính phủ (2018). Nghị định số 114/2018/NĐ-CP về quản lý an toàn đập, hồ chứa nước. Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Nghi-dinh-114-2018-ND-CP-quan-ly-an-toan-dap-ho-chua-nuoc-393268.aspx> ngày 20/6/2025.
27. Chính phủ (2014, 2024a). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

28. Chính phủ (2020). Quyết định số 03/2020/QĐ-TTg ngày 13/01/2020 về quy định về dự báo, cảnh báo và truyền tin thiên tai.
29. Chính phủ (2021). Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/3/2021 về phê duyệt Đề án “Phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với BĐKH giai đoạn 2021 - 2030”.
30. Chính phủ (2023). Nghị quyết 37/NQ-CP ngày 17/3/2023 về Ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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".
31. Chính phủ (2024b). Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định về quỹ phát triển đất.
32. Cục Thống kê TP.HCM (2021, 2022, 2023, 2024, 2025). Niên giám Thống kê TP.HCM các năm 2020, 2021, 2022, 2023, 2024.
33. Đào Đức Hưởng (2021). Ảnh hưởng của đô thị hóa đến biến động sử dụng đất trên địa bàn thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
34. Đặng Hùng Võ (2018). Tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư - Thách thức và cơ hội. Kỷ yếu Hội thảo “Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư tại thành phố Cần Thơ - Thành tựu và hạn chế“. Cần Thơ, 2018.
35. Đặng Kim Sơn & Nguyễn Đỗ Anh Tuấn (2012). Chính sách đất đai cho phát triển tại Việt Nam: Cơ hội hay thách thức.
36. Đặng Thị Anh Đào (2018). Thực trạng về quỹ đất sạch và công tác tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư của thành phố Cần Thơ. Kỷ yếu Hội thảo “Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư trên địa bàn thành phố Cần Thơ - Thành tựu và hạn chế“. Cần Thơ, 2018.
37. Đặng Tiến Sĩ, Đặng Hùng Võ & Đỗ Thị Tám (2016). Đánh giá tình hình thực hiện chính sách đất đai tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Tạp chí Khoa học đất. (48). tr 88-95.
38. Đặng Xuân Hoan (2021). Phát triển kinh tế - xã hội: nhiệm vụ trung tâm trong Chiến lược phát triển tổng thể của đất nước. Tạp chí Tổ chức nhà nước. (5/2021). Truy cập từ <https://tcnn.vn/news/detail/50886/Phat-trien-kinh-te---xa-hoi-nhiem-vu-trung-tam-trong-Chien-luoc-phat-trien-tong-the-cua-dat-nuoc.html>
39. Đỗ Hậu (2008). Quy hoạch xây dựng đô thị với sự tham gia của cộng đồng. NXB Xây dựng, Hà Nội.
40. Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bông (2012). Quản lý đất đai và Bất động sản đô thị. NXB Xây dựng, Hà Nội.
41. Đỗ Thành Long, Trần Thái Bình & Trần Đình Trung (2016). Nghiên cứu công nghệ 3D xây dựng mô hình ngáp trên nền WebGIS khu vực TP.HCM. Tạp chí Phát triển Khoa học và Công nghệ, 19(K4-2016).

42. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Quang Thi, Nguyễn Hoàng Yến, Nguyễn Thị Ngọc Ánh & Trương Đỗ Thùy Linh (2025). Đánh giá hiệu quả hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp, 14(3). tr 127-136.
43. Đỗ Thị Lan Anh, Khương Mạnh Hà, Nguyễn Sỹ Hà, Vũ Trung Dũng, Xuân Thị Thu Thảo & Đào Thị Thùy Dương (2022). Thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. (3). tr 135-143.
44. Đỗ Thị Tài Thu (2019). Nghiên cứu đánh giá hệ thống sử dụng đất phục vụ phát triển nông nghiệp bền vững huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Luận án Tiến sĩ Quản lý Tài nguyên và Môi trường. Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội.
45. Đỗ Thị Thanh Vân, Đào Trung Chính & Nguyễn Thanh Trà (2013). Điều tra, đánh giá thực trạng để hoàn thiện tổ chức phát triển quỹ đất góp phần phát triển KT-XH ở Việt Nam, Đề tài NCKH cấp Tổng cục.
46. Đỗ Thu Hương (2023). Di cư và ĐTH tại Việt Nam: Góc nhìn từ những con số. Truy cập từ <https://consosukien.vn/di-cu-va-do-thi-hoa-tai-viet-nam-goc-nhin-tu-nhung-con-so.htm> ngày 21/04/2024.
47. Hồ Đăng Hòa, Lê Thị Quỳnh Trâm, Phạm Duy Nghĩa & Malcolm F. M. (2012). Dự án "Phân tích chính sách nhằm xây dựng chính sách đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội tại Việt Nam". Truy cập từ <http://ashui.com/mag/tuongtac/phanbien/7585-phan-tich-chinh-sach-dat-dai-cho-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-tai-viet-nam.html?tmpl=component&print=1&page=> ngày 15/8/2023.
48. Hoàng Phương Anh (2023). Nghiên cứu ảnh hưởng của một số yếu tố đến phát triển quỹ đất tỉnh Cao Bằng. Luận án tiến sĩ. Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
49. Hoàng Thị Tố Nữ, Đoàn Thanh Vũ, Lê Văn Phùng & Cấn Thu Văn (2020). Mô phỏng mức độ ngập và đề xuất giải pháp thoát nước chống ngập cho khu vực Văn Thánh – thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khí tượng Thủy văn. (716). tr 12-25.
50. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS.
51. Hoàng Xuân Lương (2013). Những vấn đề nổi lên trong quản lý đất đai hiện nay. Truy cập từ <http://tapchidantoc.ubdt.gov.vn/2013-03-19/61b166804ef1af4c8bdcdf87a0bf9f00-cema.htm> ngày 05/3/2023.
52. Hồ Thị Lam Trà, Hoàng Phương Anh & Phạm Phương Nam (2016). Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác phát triển quỹ đất TP.Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Tạp chí Khoa học đất Việt Nam. (49). tr 91-96.

53. Hồ Thị Lam Trà (2017). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất một số giải pháp tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, tỉnh Cao Bằng. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Tỉnh. Tỉnh Cao Bằng.
54. Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023a). Nghị quyết 151/NQ-HĐND ngày 20/12/2023 thông qua Đề án đầu tư - xây dựng huyện Bình Chánh thành quận (hoặc thành Thành phố thuộc thành phố Hồ Chí Minh), giai đoạn 2021-2030.
55. Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023b). Báo cáo số 591/BC-HĐND ngày 29/8/2023 về kết quả khảo sát chuyển đề về công tác khắc phục các điểm ngập trên địa bàn huyện Bình Chánh.
56. Huỳnh Thị Huyền Trân, Võ Quang Minh, Phạm Cẩm Đang & Ngô Huỳnh Như (2022). Nghiên cứu các quy định và hiện trạng dự án đô thị công nghiệp tại huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tạp chí Khoa học đất Việt Nam. (69/2022). tr 109-114.
57. Huỳnh Văn Chương, Lê Minh Ngân & Hồ Việt Hoàng (2020). Giải pháp tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. 129(3A). tr 1-14.
58. Khương Văn Mười (2021). Bình Chánh – gạch nối giữa TP.HCM và vùng Đồng bằng Sông Cửu Long. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 12-14.
59. Lê Anh Đức & Đỗ Phú Hưng (2023). Giảm thiểu rủi ro thiên tai và vai trò của quy hoạch đô thị tại Việt Nam. Tạp chí Xây dựng, (7/2023). tr 111-115
60. Lý Khánh Tâm Thảo & Nguyễn Thái Thành (2021). Kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong phát triển không gian huyện Bình Chánh với TP.HCM và vùng lân cận. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 25-56.
61. Mai Hạnh Nguyên, Lâm Thị Nguyên, Vương Thị Thu Hằng, Nguyễn Văn Dũng, Phạm Quang Thắng, Phạm Thị Thịnh & Nguyễn Thị Thu Hiền (2012). Nguyên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm đề xuất các giải pháp tăng cường vốn hóa đất đai ở Việt Nam. Đề tài cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.
62. Ngô Thúy Quỳnh (2016). Một số ý kiến về phân tích đô thị hóa ở Việt Nam. Tạp chí Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh. 2(80). tr 89-99.
63. Ngân hàng Thế giới (2014). Tăng cường khả năng thích ứng của đô thị tại Cần Thơ.
64. Ngô Anh Tú, Nguyễn Trọng Đợi, Nguyễn Hữu Xuân & Đỗ Tấn Nghị (2021). Ứng dụng thiết bị bay không người lái (UAV) và mô hình thủy lực HEC-RAS mô phỏng 3D vùng ngập lụt. Nghiên cứu điển hình ở xã An Hòa, huyện An Lão tỉnh Bình Định. Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ, (50-12/2021): 57-64.
65. Nguyễn Anh Tuấn, Thạch Phước Hùng & Trần Quốc Ngọc (2021). Vùng huyện

- Bình Chánh và vai trò của hành lang phát triển xanh phía tây Vùng TP.HCM. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 25-56. TP.HCM. 2021.
66. Nguyễn Duy Hưng, Nguyễn Thị Diễm Trang & Nguyễn Thuý Hằng (2021). Đánh giá một số vấn đề liên quan đến ngập lụt đô thị và quy hoạch đô thị tại TP.HCM nói chung và Huyện Bình Chánh nói riêng. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 85-92. TP.HCM. 2021.
 67. Nguyễn Đình Bồng (2011). Chính sách đất đai, cơ chế bất động sản ở các nước phương Tây và Đông Á. NXB Nông nghiệp Hà Nội.
 68. Nguyễn Đình Bồng (2021). Quản lý đất đai Việt Nam (1980-2020): Thực tiễn và Nhận thức. NXB Khoa học tự nhiên và Công nghệ, Hà Nội.
 69. Nguyễn Đình Thọ (2019). Phát huy hiệu quả tài nguyên đất đai phục vụ phát triển bền vững. Kỷ yếu Hội thảo khoa học Quốc gia: “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013”. tr 3-15. Hà Nội. 2029.
 70. Nguyễn Hồng Quân, Trần Thị Diễm Phúc, Từ Minh Thuận, Nguyễn Bảo Trân, Nguyễn Minh Tú & Nguyễn Kiều Lan Phương (2021). Định hướng năng phát triển đô thị bền vững Huyện Bình Chánh gắn với nền kinh tế tuần hoàn. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng PTĐT và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 57-66. TP.HCM. 2021.
 71. Nguyễn Hồng Tiến (2022). Ngập úng đô thị - Nguyên nhân cơ bản và đề xuất giải pháp. Truy cập từ <https://baoxaydung.com.vn/ngap-ung-do-thi-nguyen-nhan-co-ban-va-de-xuat-giai-phap-325006.html> ngày 15/6/2023.
 72. Nguyễn Hữu Ngừ, Cao Phúc Đồng, Đinh Thị Thắm & Nguyễn Phúc Khoa (2020). Các yếu tố ảnh hưởng đến việc tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội ở Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình. Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. 129(3B). tr 5-18.
 73. Nguyễn Ngọc Hiếu (2021). Cơ hội phát triển vùng ven đô của Huyện Bình Chánh nhìn từ một số trụ cột chuyển đổi chiến lược. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 15-19. TP.HCM. 2021.
 74. Nguyễn Thanh Lâm (2018). Các công cụ thu hồi đất giá trị gia tăng trong quá trình phát triển kết cấu hạ tầng đô thị ở một số quốc gia trên thế giới. Tạp chí Kinh tế và Dự báo. 17(6). tr 61-68.
 75. Nguyễn Thanh Nghị (2024). Phát triển đô thị Việt Nam bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021 – 2030. Tạp chí Cộng sản. Truy cập từ <https://www.tapchicongsan.org.vn/media-story/>

/asset_publisher/V8hhp4dK31Gf/content/phat-trien-do-thi-viet-nam-ben-vung-thich-ung-voi-bien-doi-khi-hau-giai-doan-2021-2030 ngày 21/01/2026.

76. Nguyễn Thị Khuy (2015). Nghiên cứu thực trạng và giải pháp tăng cường tham vấn cộng đồng trong quản lý đất đai trên địa bàn huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình. Luận án Tiến sỹ. Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
77. Nguyễn Thị Hương (2018). Thực trạng và đề xuất một số giải pháp phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Luận án tiến sỹ. Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
78. Nguyễn Thị Mai Lan, Trần Đức Dũng, Châu Nguyễn Xuân Quang, Ngô Ngọc Hoàng Giang, Hồ Văn Hòa & Lưu Văn Tấn (2021). Đánh giá khả năng áp dụng giải pháp thoát nước đô thị bền vững tại khu vực đang đô thị hóa ở huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Tạp chí Khí tượng Thủy văn. (732) tr. 49-64.
79. Nguyễn Thị Ngọc Lan, Nguyễn Đức Hùng & Tạ Thị Thu Hằng (2010). Nghiên cứu mối quan hệ giữa nội dung hoạt động của Tổ chức PTQĐ với thị trường bất động sản nhằm thúc đẩy nguồn lực đất đai - bất động sản. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ TN&MT.
80. Nguyễn Thị Thanh Bình (2024). Vấn đề quản lý và sử dụng đất đai trong quá trình đô thị hóa ở một làng ven đô Hà Nội. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam. (11). tr 81-90.
81. Nguyễn Tố Lăng (2021). Nhận diện vấn đề đô thị và quản lý phát triển đô thị khi đất nước dần trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại (kỳ 1). Truy cập từ https://tapchicongsan.org.vn/media-story/-/asset_publisher/V8hhp4dK31Gf/content/nhan-dien-van-de-do-thi-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-khi-dat-nuoc-dan-tro-thanh-nuoc-cong-nghiep-theo-huong-hien-dai-ky—1 ngày 15/8/2025.
82. Nguyễn Trọng Hòa (2012). Tác động của biến đổi khí hậu đến thành phố Hồ Chí Minh nhìn từ góc độ phát triển kinh tế - xã hội. Kỷ yếu Hội thảo “Quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh với vấn đề biến đổi khí hậu và phát triển kinh tế - xã hội”, ngày 16/3/2012 tại thành phố Hồ Chí Minh. Truy cập từ <https://ashui.com/tac-dong-cua-bien-doi-khi-hau-den-tphcm-nhin-tu-goc-do-kinh-te-xa-hoi/> ngày 20/6/2025.
83. Nguyễn Văn Hồng & Nguyễn Phương Đông (2021). Nghiên cứu xây dựng các kịch bản ngập cho thành phố Hồ Chí Minh dưới tác động của Biến đổi khí hậu. Tạp chí Khí tượng Thủy văn. (729). tr 1-13.
84. Nguyễn Văn Quân (2017). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp tạo quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp tỉnh. Tỉnh Hòa Bình.
85. Oxfam Việt Nam (2012). Tăng cường tiếng nói cộng đồng để lựa chọn đúng đắn –

- Vấn đề sử dụng đất và thay đổi quyền sử dụng đất ở miền Trung Việt Nam. Nxb Oxfarm. Hà Nội.
86. PCI Việt Nam (2025). Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh. Truy cập từ https://pcivietnam.vn/so-sanh-tinh?&city_id=79,77,88,91,122&cpi_cat_id=Sub_Index_2&cpi_year=2024&comparing=1#so-sanh-1 ngày 19/8/2025.
 87. Phạm Sĩ Liêm (2010). Nghiên cứu đô thị quy hoạch - quản lý - đất đai bất động sản và nhà ở. NXB Xây dựng, Hà Nội.
 88. Phạm Thị Thịnh, Nguyễn Văn Tứ, Nguyễn Quang Học, Trần Nhật Thành, Hoàng Ngọc Phương, Nguyễn Văn Hậu, Nguyễn Thanh Trà & Phạm Đăng Khoa (2006). Nghiên cứu, xác định nhu cầu đất ở tại đô thị phục vụ quy hoạch sử dụng đất đô thị trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Đề tài cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường.
 89. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Quý Giang, Nguyễn Lê Thục Anh, Xuân Thị Thu Thảo & Phùng Minh Tám (2018). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. (3): 105-111.
 90. Phan Trung Hiền & Châu Hoàng Thân (2019). Những khó khăn trong tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư và giải pháp khắc phục. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp. 4(380). tr 41-47.
 91. Phan Trung Hiền & Phạm Duy Thanh (2015). Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư - kinh nghiệm tại thành phố Cần Thơ. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội. tr 15-17.
 92. Phan Trung Lý & Nguyễn Trung Thành (2020). Đặc điểm cơ bản của nhà nước pháp quyền XHCN. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp. 15(415). tr 91-101.
 93. Phan Sỹ Châu (2021). Góp ý một số vấn đề trong quá trình phát triển từ nông thôn chuyển sang đô thị trên địa bàn Huyện Bình Chánh, TP.HCM. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 20-24. TP.HCM. 2021.
 94. Phạm Thị Thu Hà (2015). Thích ứng với biến đổi khí hậu tại các đô thị ven biển – Trường hợp đô thị Quảng Yên. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường. Kỳ 2 – tháng 11/2015. tr: 38-39.
 95. Phó Quốc Bình, Võ Quang Minh & Phan Chí Nguyễn (2016). Quản lý và khai thác sử dụng đất khu đô thị Nam Cần Thơ: Thực trạng và Giải pháp. Hội nghị khoa học Quản lý đất đai vùng Đồng bằng Sông Cửu Long lần thứ nhất năm 2016. Trường Đại học Cần Thơ, ngày 24/11/2016. tr 247-258.
 96. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2023a). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Bình Chánh năm 2023.
 97. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2014,2023b). Báo cáo Kết

quả thực hiện công tác quản lý Tài nguyên và Môi trường các năm 2014-2023 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2015-2024.

98. Quốc hội (2009). Luật Quy hoạch đô thị. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
99. Quốc hội (2013a). Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
100. Quốc hội (2013b). Luật đất đai. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
101. Quốc hội (2015a). Luật Khí tượng thủy văn. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
102. Quốc hội (2015b). Bộ Luật dân sự. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
103. Quốc hội (2017). Luật Quy hoạch. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
104. Quốc hội (2024a). Luật đất đai và những điểm mới. NXB Tài nguyên – Môi trường và Bản đồ Việt Nam.
105. Quốc hội (2024b). Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
106. Quốc hội (2025). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Truy cập từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dau-tu/Luat-sua-doi-Luat-Dau-thau-Luat-Dau-tu-theo-phuong-thuc-doi-tac-cong-tu-2025-so-90-2025-QH15-662379.aspx> ngày 18/8/2025.
107. Quỹ phát triển đất TP.HCM (2015). Giới thiệu về Quỹ Phát triển Đất Thành phố. Truy cập từ <https://www.quydat HCM.gov.vn/gioi-thieu-ve-quy-phat-trien-dat-thanh-pho> ngày 18/8/2025.
108. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM (2023). Danh mục dự án đầu tư PPP. Truy cập từ <https://ppp.tphcm.gov.vn/danh-muc-du-an-dau-tu.html> ngày 15/02/2023.
109. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2012). Giới thiệu Trung tâm Phát triển Quỹ đất. Truy cập từ <http://www.donre.hochiminhcity.gov.vn/gioithieu/lists/posts/post.aspx?Source=/> ngày 15/02/2023.
110. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2019). Báo cáo tổng hợp Dự án Quản lý mạng quan trắc lún mặt đất khu vực TP.HCM.
111. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2021a). Báo cáo đánh giá khí hậu TP.HCM.
112. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2021b). Báo cáo tổng kết xây dựng, cập nhật kế hoạch hành động ứng phó.
113. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2021c). Báo cáo Tình hình thực hiện nhiệm vụ trên lĩnh vực tài nguyên môi trường năm 2021 và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp năm 2022.

114. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2022). Báo cáo Tình hình thực hiện nhiệm vụ trên lĩnh vực Tài nguyên Môi trường năm 2022 và kế hoạch 2023.
115. Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM (2023). Báo cáo Tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2023 và nhiệm vụ, giải pháp năm 2024.
116. Sở Xây dựng TP.HCM (2021, 2022, 2023, 2024). Tổng hợp các điểm ngập phân theo từng lưu vực trên địa bàn TP.HCM.
117. Thạch Phước Hùng, Nguyễn Kiều Lan Phương, Nguyễn Minh Tú, Bùi Lê Thanh Khiết & Nguyễn Hồng Quân (2021). Đề xuất mô hình kinh tế tuần hoàn trong đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân giai đoạn sau COVID. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 93-104. TP.HCM. 2021.
118. Thái Minh Tuấn (2012). Khai thác có hiệu quả quỹ đất đầu tư cho cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp tỉnh, tỉnh Nghệ An.
119. Tổng cục Thống kê (2022, 2024b). Niên giám thống kê Việt Nam năm 2021, 2023. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
120. Tổng cục Thống kê (2023). Niên giám thống kê Việt Nam năm 2022. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
121. Tổng cục Thống kê (2024a). Thông cáo báo chí về tình hình dân số, lao động việc làm quý IV và năm 2023. Truy cập từ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-dan-so-lao-dong-viec-lam-quy-iv-vanam-2023/> ngày 19/5/2024.
122. Trần Hữu Phúc Tiến (2021). Bình Chánh xưa – Bình Chánh nay: Mô hình “Một trong hai” và “Hai trong một”. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 1-11.
123. Trần Nhật Nguyên, Trịnh Thị Minh Châu, Lê Thị Phụng & Nguyễn Kỳ Phùng (2020). Thích ứng với biến đổi khí hậu trong mô hình quản lý đô thị TP.HCM. Tạp chí Khí tượng Thủy văn (713). tr 11-23.
124. Trần Quốc Ngọc & Ngô Lê Minh (2021). Chuyển đổi các không gian đô thị chưa sử dụng tại vùng ven đô thành nhà ở xã hội cho người nhập cư tại Huyện Bình Chánh, TP.HCM”. Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 113-123. TP.HCM. 2021.
125. Trần Thị Thu Lương (2008). Quản lý và sử dụng đất đô thị ở TP.HCM - thực trạng và giải pháp. NXB Đại học Quốc gia TP.HCM.
126. Trần Trọng Phương, Trần Văn Khải, Nguyễn Thị Thu Hiền, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đình Trung, Nguyễn Đức Lộc, Hồ Thị Lam Trà & Đỗ Văn Nhạ (2018).

Thực trạng và giải pháp tạo quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Tỉnh. Tỉnh Gia Lai.

127. Trần Trọng Phương & Đỗ Thị Tám (2023). Khai thác nguồn lực đất đai trong quá trình phát triển kinh tế xã hội. Kỷ yếu Hội thảo khoa học Quản lý đất đai toàn quốc lần thứ I năm 2023. Hà Nội. tr 3-17.
128. Trần Văn Khải (2021). Nghiên cứu ảnh hưởng một số yếu tố đến công tác PTQĐ phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Luận án tiến sỹ. Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
129. Trần Văn Tuấn & Đỗ Thị Tám (2025). Xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất lồng ghép yếu tố sinh thái cảnh quan trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và phân bổ đất đai cấp vùng tại Việt Nam. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 14(5): 129-139.
130. Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP.HCM (2025). Cơ cấu tổ chức Trung tâm PTQĐ. Truy cập từ <http://www.ttptqd-hochiminhcity.gov.vn/co-cau-to-chuc/trung-tam-phat-trien-quy-dat-tphcm-89.html> ngày 15/8/2025.
131. UBND các xã thuộc khu vực Bình Chánh, TP.HCM (2025). Báo cáo thuyết minh kết quả kiểm kê đất đai năm 2024 trên địa bàn các xã Bình Chánh, Bình Hưng, Bình Lợi, Hưng Long, Tân Nhựt, Tân Vĩnh Lộc và Vĩnh Lộc.
132. UBND huyện Bình Chánh (2015, 2017, 2021d, 2024d). Báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai huyện Bình Chánh năm 2014, 2016, 2020, 2023.
133. UBND huyện Bình Chánh (2020a). Quyết định số 5840/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 Phê duyệt đề án xây dựng đô thị thông minh trên địa bàn Huyện Bình Chánh giai đoạn 2020-2025.
134. UBND huyện Bình Chánh (2020b). Công văn 1530/UBND ngày 29/4/2020 về việc báo cáo tiến độ thực hiện các dự án giảm ngập nước trên địa bàn huyện Bình Chánh năm 2020.
135. UBND huyện Bình Chánh (2021a). Báo cáo 323/BC-UBND ngày 10/6/2021 về thực hiện Kế hoạch tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng Dự án Luật Đất đai (sửa đổi).
136. UBND huyện Bình Chánh (2021b, 2022a). Kế hoạch 192/KH-UBND ngày 02/6/2021 về tiếp tục thực hiện Cuộc vận động “Người dân thành phố Hồ Chí Minh không xả rác ra đường và kênh rạch, vì Thành phố sạch và giảm ngập nước” trên địa bàn huyện Bình Chánh năm 2021-2022.
137. UBND huyện Bình Chánh (2021c, 2022b, 2024e). Báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2021, 2022, 2024 huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

138. UBND huyện Bình Chánh (2022c). Đề án chuyển huyện Bình Chánh thành Quận, giai đoạn 2021-2030.
139. UBND huyện Bình Chánh (2022d). Kế hoạch số 180/KH-UBND ngày 26/5/2022 về Thực hiện đầu tư – xây dựng chuyển huyện Bình Chánh thành thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, giai đoạn 2020-2025.
140. UBND huyện Bình Chánh (2023a). Công văn 743/UBND ngày 10/3/2023 về đề xuất thực hiện dựa án xử lý các điểm ngập trên địa bàn huyện Bình Chánh.
141. UBND huyện Bình Chánh (2023b). Kế hoạch 496/KH-HĐND ngày 08/6/2023 về khảo sát chuyên đề về công tác khắc phục các điểm ngập trên địa bàn huyện Bình Chánh
142. UBND huyện Bình Chánh (2023c). Báo cáo số 850/BC-UBND ngày 10/11/2023 về Báo cáo Kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023.
143. UBND huyện Bình Chánh (2024a). Báo cáo số 649/BC-UBND ngày 09/8/2024 về Kết quả triển khai, thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/HU ngày 11/3/2020 của Ban Thường vụ Huyện ủy về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng nhà, đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.
144. UBND huyện Bình Chánh (2024b). Báo cáo số 785/BC-UBND ngày 12/9/2024 về báo cáo tiến độ khắc phục các điểm ngập nước trên địa bàn huyện Bình Chánh.
145. UBND huyện Bình Chánh (2024c). Công văn 246/BC-UBND Báo cáo các nội dung liên quan theo Kế hoạch số 64/KH-ĐDBQH ngày 13/3/2024 của Đoàn Đại biểu quốc hội thành phố Hồ Chí Minh.
146. UBND huyện Bình Chánh (2025). Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Bình Chánh.
147. UBND TP.HCM (2019). Quyết định 4483/QĐ-UBND phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch Huyện Bình Chánh.
148. UBND TP.HCM (2021a). Báo cáo Đánh giá biến đổi khí hậu thành phố Hồ Chí Minh. Truy cập từ <https://geoportal-stnmt.tphcm.gov.vn/geonetwork/srv/api/records/358df3be-dba5-478e-8f72-848371f8758b> ngày 03/6/2023
149. UBND TP.HCM (2021b). Báo cáo số 102/BC-UBND ngày 09/7/2021 Báo cáo “Tổng kết thi hành Luật đất đai năm 2013 và đề xuất sửa đổi bổ sung”.
150. UBND TP.HCM (2021c). Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 Phê duyệt Đề án “Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn TP.HCM”.
151. UBND TP.HCM (2023). Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Bình Chánh.
152. UNDP (2016). Chỉ số rủi ro biến đổi khí hậu - Kịch bản RCP 8.5. Truy cập từ <http://climaterisk.undp.org.vn/climage-change-profile> ngày 03/6/2023.

153. UN Habitat (2014). Hồ sơ nhà ở Việt Nam.
154. Ủy ban thường vụ Quốc hội (2016). Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về Phân loại đô thị.
155. Ủy ban thường vụ Quốc hội (2022). Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.
156. Ủy ban Thường vụ Quốc hội. (2025). Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị.
157. Võ Kim Cương (2004). Quản lý đô thị thời kỳ chuyển đổi. Nhà xuất bản Xây dựng Hà Nội.
158. Võ Kim Cương (2021). UBND Huyện Bình Chánh có thể làm được những gì để chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện? Tham luận Hội thảo “Tiềm năng phát triển đô thị và định hướng lập quy hoạch xây dựng Vùng huyện Bình Chánh đến năm 2040”. tr 76-84.
159. Vũ Thắng Phương (2019). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý đất đai vùng than tại TP.Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh. Luận án tiến sỹ.
160. Vũ Xuân Cường, Vũ Văn Thái & Trần Đình Ấu (2015). Hiện tượng lún mức độ cao quốc gia tại khu vực phía nam và giải pháp khắc phục. Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ. (23-3/2015): 28-34.
161. World Bank (2014). Trung Quốc: Hướng tiếp cận mới cho đô thị hóa hiệu quả, toàn diện và bền vững. Truy cập từ <https://www.worldbank.org/vi/news/press-release/2014/03/25/china-a-new-approach-for-efficient-inclusive-sustainable-urbanization> ngày 12/10/2024.

Tiếng nước ngoài:

162. Abreu, I. & Mesias, F. J. (2020). The assessment of rural development: Identification of an applicable set of indicators through a Delphi approach. *Journal of Rural Studies*. 80. pp. 578-585.
163. Adams, D. & Hastings, E.M. (2001). Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*. 18. pp 245-258.
164. Alesheikh, A. A., Chatrsimab, Z., Rezaie, F., Lee S., Jafari A. & Panahi M. (2024). Land subsidence susceptibility mapping based on InSAR and a hybrid machine learning approach. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Sciences*. 27(2). pp 255-267.
165. Alexander, F. S. (2015). *Land Banks and Land Banking*. Center for Community Progress. Retrieved on 15/02/2023 from <https://smartgrowth.org/land-banks-and-land-banking-2nd-edition/>.

166. Ali, S., Hussain, A. A., Woetzel, J. & Youssef, A. (2022). Green infrastructure: Could public land unlock private investment? Retrieved from <https://www.mckinsey.com/industries/public-sector/our-insights/green-infrastructure-could-public-land-unlock-private-investment#/> on 18/8/2025.
167. Alharthi, B. & El-Damaty, T. A. (2022). Study the Urban Expansion of Taif City Using Remote Sensing and GIS Techniques for Decision Support System. *Advances in Remote Sensing*. 11(01). pp. 1-15.
168. Amatebelle, C. E., Owolabi, S. T., Ogundeji, A. A. & Okolie, C. C. (2025). A systematic analysis of remote sensing and geographic information system applications for flood disaster risk management. *Journal of Spatial Science* 2025. DOI: 10.1080/14498596.2025.2476973.
169. Annez, P. C. & Buckley, R. M. (2009). Urbanization and Growth: Setting the Context. In: Spence, M., Annez, P. C. & Buckley, R. M (Eds). *Urbanization and Growth* World Bank Publications. 45 pages.
170. Australian Government (1989). *Lands Acquisition Act 1989 (LAA)*. No.15 of 1989.
171. Azad Hossain, A. K. M., Jia, Y., Ying, X., Zhang, Y. & Zhu, T. T. (2012). Visualization of Urban Area Flood Simulation in Realistic 3D Environment. Retrieved from <https://ascelibrary.org/doi/10.1061/41173%28414%29207> on 23/12/2025
172. Bairoch, P. (1988). Cities and Economic Development, from the Dawn of History to the Present. *The Journal of Economic History*. 49(4, December 1989). pp 1076-1078.
173. Berger, A. R. & Hodge, R. A. (1998). Natural Change in the Environment: A Challenge to the Pressure-State-Response Concept. *Social Indicators Research*. 44(2). pp. 255-265.
174. Bennett, R., Unger E., Lemmen, C. & Zeeuw, de K. (2020). COVID-19, the Land Administration Sector and Spatial Information. Retrieved from <https://landportal.org/node/92166> on 14/6/2023.
175. Busroh, F. & Santiago, F. (2017). The establishment of land bank institutions for strengthening the national development. *International Journal of Civil Engineering and Technology*. 8(11). pp. 720-732.
176. Chabot, G. (1948). *Les villes*. A Colin Publisher. France.
177. Cheng, H., Zhu, L. & Meng, J. (2022). Fuzzy evaluation of the ecological security of land resources in mainland China based on the Pressure-State-Response framework. *Science of The Total Environment*. 804. pp. 150053.
178. Dai, J. & Khan, Y. A. (2023). Ecological environment pressure state and response

- system Dai for coupling coordinate development: an application on china data. *Environmental Science and Pollution Research*. 30(10). pp. 25682-25690.
179. Dalkey, N. C. & Helmer, O. (1963). An Experimental Application of the Delphi Method to the Use of Experts. *Management Science*. 9(3). pp. 458-467.
 180. Damen, J. (2004). Land banking in The Netherlands in the context of land consolidation. *Land Banking/ Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS*.
 181. Dempsey, E. J., Marcy, C. D. & Kolowith, M. A., 2003. Two- and Three Dimensional Visualization of National Weather Service Flood Forecasts Using ArcGIS. The NOAA National Weather Service (NWS), the State of North Carolina, and the NOAA Coastal Services Center. USA, 10 (5): 126-148.
 182. Dinh, C. L., Pham, Phu S. T. & Fujiwara, T. (2019). Assessment on the reality of the development of land fund in the area of Phu Vang district, Thua Thien Hue province. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/339253272_Assessment_on_teh_reality_of_the_development_of_land_fund_in_the_area_of_Phu_Vang_district_Thua_T_hien_Hue_province on 21/8/2025.
 183. Dunning, R. J., & Lord, A. (2020). Viewpoint: Preparing for the climate crisis: What role should land value capture play? *Land Use Policy*. 99, 104867. DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.104867.
 184. Eckstein, D., Hutfils, M. & Wings, M. (2018). *Global Climate Risk Index 2019*. Germanwatch e.V. Germany.
 185. Egerer, M., Haase, D., McPhearson, T. et al. (2021). Urban change as an untapped opportunity for climate adaptation. *NPJ Urban Sustain* 1. 22 (2021). DOI: 10.1038/s42949-021-00024-y
 186. Escribano, M., Díaz-Caro, C. & Mesias, F. J. (2018). A participative approach to develop sustainability indicators for dehesa agroforestry farms. *Science of The Total Environment*. 640-641. pp. 89-97.
 187. FAO (1998). *Land Quality Indicators and Their Use in Sustainable Agriculture and Rural Development*. Proceedings of the Workshop organized by the Land and Water Development Division. FAO Agriculture Department and the Research, Extension and Training Division FAO Sustainable Development Department.
 188. FAO (2020). Brief on FAO study of good european practices on land banking. Retrieved from https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/events2020/Brief_LB_en.pdf on 03/6/2023.
 189. Farvacque, C. & McAuslan, P. (1992). *Reforming Urban Land Policies and Institutions in Developing Countries*. Urban Management Programme Discussion, Paper No.5. World Bank.

190. First London (2021). Land Fund: how the GLA could attract co-investment to help build more home. Retrieved from <https://www.businessldn.co.uk/sites/default/files/documents/2021-03/LandFundReport.pdf> on 17/02/2023
191. Foster, D., Swanson, F., Aber, J., Burke, I., Brokaw, N., Tilman, D & Knapp, A. (2003). The Importance of Land-Use Legacies to Ecology and Conservation. *BioScience*. 53(1). pp 77-88.
192. Francis, A. D. (1975). Land banking: Development control through public acquisition and marketing. *Environmental Law*. 6(1). pp. 191-216.
193. Fujii, Y. (2021). Tax deed sales and land banking to reuse vacant and abandoned properties. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 14(3). pp. 596-612.
194. Grime, M. M. & Wright, G. (2016). Delphi Method. *Wiley StatsRef: Statistics Reference Online*. 10.1002/9781118445112.stat07879(August). pp. 1-6.
195. Gučević, J. P., Milićević, D. M., Vasović, O. P. & Djokić, V. A. (2016). Creation of land fund for the purpose of land management in the Republic of Serbia. *Survey Review*. 48(346). pp. 31-39.
196. Gvilava, M., Konukcu, F., Albut, S. & Yemendzhiev, H. (2016). Development of P-S-R (Pressure-State-Response) of Indicators for the Use of Decision Makers and Development of Indices and Index for Assessing Land Use Impacts on Delta Ecology Book of Integrated Land-use Management Modelling of Black Sea Estuaries (ILMM-BSE). Project: Ergene River Basin.
197. Haar, C. M. & Wolf, M. A. (1989). *Land-use Planning: A Casebook on the Use, Misuse, and Re-use of Urban Land*. Little Brown and Company. USA.
198. Hidayat, O. & Kajita, Y. (2019). Land Use Management and Urban Land Expansion in Kabul: A Case Study of Rapid Urbanization. *Current Urban Studies*. 7(2). pp. 193-205.
199. Hogg, R. V. & Tanis, E. A. (2010). *Probability and Statistical Inference* (8th ed.). Pearson Publisher.
200. Holst F., Lopez F. O., Vidar M. & Hamley G. (2015). Land banks and land funds – an overview and presentation of FAO publication. The 7th International LANDNET Conference; 5 - 7 October 2015, Ankara, Turkey.
201. Hu, J., Gao, Y., Wang, X. & Liu, Y. (2023). Recognizing mixed urban functions from human activities using representation learning methods. *International Journal of Digital Earth*. 16(1). pp 289-307.
202. Huong, H. T. L., & Pathirana, A. (2013). Urbanization and climate change impacts on future urban flooding in Can Tho city, Vietnam. *Hydrology and Earth System Sciences*. 17: 379-394. DOI: 10.5194/hess-17-379-2013.

203. Hussler, C., Muller, P. & Rondé, P. (2011). Is diversity in Delphi panelist groups useful? Evidence from a French forecasting exercise on the future of nuclear energy. *Technological Forecasting and Social Change*. 78(9). pp. 1642-1653.
204. Jayawardane, P., Rajapakse, L. & Siriwardana, C. (2026). Comparative urban flood hazard mapping using GIS-integrated multi-criteria decision analysis: A remote sensing approach for Colombo, Auckland, and Valencia. *Environ. Earth Sci.* 85. 187. DOI: 10.1007/s12665-026-12888-3.
205. Kania, K. (2014). Premises for Building Land Banks by Developers. *Real Estate Management and Valuation*. 11(1). pp. 39-46.
206. KLRI - Korea Legislation Research Institute. (2016). Public Land Reservation Act. Retrieved from <https://faolex.fao.org/docs/pdf/kor136748.pdf> on 18/8/2025.
207. Lambin, E. F., Turner, B. L., Geist, H. J., Agbola, S. B., Angelsen, A., Folke, C., Bruce, J. W., Coomes O. T., Dirzo R. & George P. S. S. (2001). The causes of land – use and land – cover change: Moving beyond the myths. *Glob. Environ. Change*. 11. pp. 216-268.
208. Landeta, J. (2006). Current validity of the Delphi method in social sciences. *Technological Forecasting and Social Change*. 73(5). pp. 467-482.
209. Lawshe, C. H. (1975). A quantitative approach to content validity. *Personnel Psychology*. 28(4). pp 563–575. DOI: 10.1111/j.1744-6570.1975.tb01393.x.
210. Leeonis, A. N., Ahmed, M. F., Mokhtar, M. B., Halder, B., Lim, C. K., Majid, N. A. & Scholz, M., (2025). Importance of Geographic Information System (GIS) application to reduce the impact of flood disasters in malaysia: A Meta-Analysis. *Water*. 17(2). 181. DOI: 10.3390/w17020181.
211. Li, Z., Gurgel, H., Li M., Dessay, N. & Gong, P. (2022). Urban Land Expansion from Scratch to Urban Agglomeration in the Federal District of Brazil in the Past 60 Years. *Int J Environ Res Public Health*. 19(3). DOI: 10.3390/ijerph19031032.
212. Lim, Y. M., Park, K. H., & Park, J.-H. (2023). Development of Lifestyle Evaluation Tools Based on the Values of the Elderly: A Delphi Study. *Sage Open*. 13(3). DOI: 10.1177/21582440231194802.
213. Likert, R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*. 22(140). pp. 5-55.
214. Linstone, H. A. & Turoff, M. (2011). Delphi: A brief look backward and forward. *Technological Forecasting and Social Change*. 78(9). pp. 1712-1719.
215. Livinski, A., Joubert, D. & Terry, N. (2015). Undertaking a Systematic Review: What You Need to Know. Retrieved from https://www.nihlibrary.nih.gov/sites/default/files/SR_Training_oct2015.pdf on 02/6/2023.

216. Lobo, J., Aggarwal, R.M., Alberti, M. et al. (2023). Integration of urban science and urban climate adaptation research: opportunities to advance climate action. *NPJ Urban Sustain* 3. 32(2023). DOI: 10.1038/s42949-023-00113-0.
217. Loo, R. (2002). The Delphi method: a powerful tool for strategic management. *Policing: An International Journal of Police Strategies & Management*. 25(4). pp. 762-769.
218. Louw, E. (2008). Land assembly for urban transformation—The case of ‘s-Hertogenbosch in The Netherlands. *Land Use Policy*. 25(1). pp. 69-80.
219. Marošan, S., Milićević, D., Đokić, V. & Šoškić, M. (2014). Value framework for evaluation of land banks/funds. *Geodetski Vestnik*. 58(3). pp 568-577.
220. Marx, K. (1872). The Nationalisation of the Land. *The International Herald*. (11/1872). Retrieved from <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1872/04/nationalisation-land.htm> on 17/8/2025.
221. Masahisa (1991). *Urban Economic Theory: Land Use and City Size*. Cambridge University Press. UK.
222. McFarlane, M. & Diffley, M. (2021). *Scottish Land Fund – Evaluation*. Social research. Environment and Forestry Directorate, Scottish Government.
223. Meijering, J. V., Tobi, H. & Kern, K. (2018). Defining and measuring urban sustainability in Europe: A Delphi study on identifying its most relevant components. *Ecological Indicators*. 90. pp. 38-46.
224. Milićević, D. (2014). Review of existing land funds in European countries. *Geonauka*. 2(1). pp. 31-42.
225. Min, J. C. H. (2015). Guiding the guides: Developing indicators of tour guides’ service quality. *Total Quality Management & Business Excellence*. 27(910). pp 1043-1062.
226. Minh, D. H. T., Ngo, Y. N., Le, T. C. & Nguyen, Q. D. (2025). The Sinking Ho Chi Minh Megacity by Radar Interferometry. *IEEE Journal of selected topics in Applied Earth Observations and Remote Sensing*. 18: 23228- 23241
227. Mischiu, E. D. (2019). *Banking on land: A critical review of land banking in the United States*. Master degree. University of Illinois, Urbana-Champaign, UAS. 75 pages.
228. Mitchell, D., Enemark, S., & van der Molen, P. (2015). Climate resilient urban development: why responsible land governance is important. *Land Use Policy*. 48: 190-198. DOI: 10.1016/j.landusepol.2015.05.026.
229. Moore, P. G. (2018). *The Delphi Method: Techniques and Applications*. Royal Statistical Society. *Journal. Series A: General*. 140(2). pp. 257-258.

230. Monrton, D. C., Defries, R. S., Shimabukuro, Y. E., Anderson, L. O., Arai, E., Santo, B. E., Freitas, R. M. & Morissette, J. J. T. (2006). Cropland expansion changes deforestation dynamics in the southern Brazilian Amazon. *Proc. Natl. Acad. Sci. USA*. 103. pp. 1437-1464.
231. Mugume, S. N. & Butler, D. (2017). Evaluation of functional resilience in urban drainage and flood management systems using a global analysis approach. *Urban Water Journal*. 14(7). pp 727–736. DOI: 10.1080/1573062X.2016.1253754
232. Murray, C. K. (2020). Time is money: How landbanking constrains housing supply. *Journal of Housing Economics*. 49. pp. 101708.
233. Murry, J. W. & Hammons, J. O. (1995). Delphi: A versatile methodology for conducting qualitative research. *The Review of Higher Education*. 18(4): 423-436. DOI: 10.1353/rhe.1995.0008.
234. Musa, H. D., Yacob, M. R. & Abdullah, A. M. (2019). Delphi exploration of subjective well-being indicators for strategic urban planning towards sustainable development in Malaysia. *Journal of Urban Management*. 8(1). pp. 28-41.
235. Nagamine, H. (1986). The land readjustment techniques of Japan. *Habitat International*. 10(1-2). pp 51-58.
236. Nakajima, S. (2015). Land Concentration and Land Market in Japan: An International Perspective. Retrieved from http://ap.fftc.agnet.org/ap_db.php?id=438&print=1 on 16/7/2020.
237. Naima, A., Boumeaza, T., Zahouily, M. & Alaoui, O. (2019). Three-dimensional simulation of a centennial flood of Mohammedia city in the the river of El Maleh - Morocco. *J. Mater. Environ. Sci*. 10(4). pp 305-315
238. Nasrin, S., Arrowsmith, C., Abbas, N. & Al-Ansari, N. (2018). Climate Change Impacts on Water Resources of AryCreek, Inverloch, Victoria. *Journal of Civil Engineering and Architecture*. 12. 10.17265/1934-7359/2018.10.005.
239. National Geographic (2022). Sea Level Rise. Retrieved on 20/6/2023 from <https://education.nationalgeographic.org/resource/sea-level-rise/>
240. Neri, A. C., Dupin, P. & Sánchez, L. E. (2016). A pressure–state–response approach to cumulative impact assessment. *Journal of Cleaner Production*. 126. pp. 288-298.
241. Nguah, E. M. K. & K’Akumu, O. A. (2024). Strategies for Streamlined Urban Development: A Case Study of Land Use Succession in Upper Hill, Nairobi. *Journal of Contemporary Urban Affairs* 8(1). pp 1-15.
242. Nguyen, Q. H. (2025). A study on the accuracy assessment of surface interpolation methods in bathymetric data editing for seafloor topographic mapping. *J. Mar. Sci. Technol*. 83. pp 190-194.

243. Nicholls, R. J., Hanson, S., Herweijer, C., Patmore, N., Hallegatte, S., Corfee-Morlot, J., Chateau, J. & Muir-Wood, R. (2007). Ranked of the world's cities most exposed to coastal flooding today and on the future. Executive summary. OECD, RMS, University of Southampton.
244. OECD (1993). Using the pressure-state-response model to develop indicators of sustainability OECD framework for environmental indicators. In “OECD Core Set of Indicators for Environmental Performance Reviews”. OECD, Paris. 35 pp.
245. OECD (2017a). National Urban Policy in OECD Countries. OECD Publishing, Paris.
246. OECD (2017b). The governance of land use in France: Case studies of Clermont-Ferrand and Nantes Saint-Nazaire. OECD Publishing, Paris.
247. Peterson, G. E. (2009). Unlocking Land Values for Finance Urban Infrastructure. World Bank. Washington DC, USA.
248. Pham Phuong Nam, Phan Thi Thanh Huyen & Pham Van Ha (2020). Factors affecting the management of public agricultural land fund in Gia Lam District, Hanoi City, Vietnam. Land use policy. 101(45/2015), 105151. DOI: 10.1016/j.landusepol.2020.105151.
249. Phan Thi Ha, Pham Quoc Khanh, Tran Thi Kim Ngan, Le Thanh Hai & Nguyen Kim Loi (2026). Exploring the Relationship between Climate Parameters and Water Salinity Fluctuations: A Case Study in Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. Environment and Natural Resources Journal. 24(3). tr. 327-334.
250. Price, R. K. & Vojinovic, Z. (2008). Urban flood disaster management. Urban Water Journal. Taylor & Francis. 5(3). pp 259-276.
251. Roncayolo, M. (1990). La ville et ses territoires. Gallimard Publisher. France.
252. SAFER (2017). Les Safer opérateurs fonciers de l'espace rural (Safer land operators in rural areas). SAFER presentation, 2017.
253. Schmidt, R. C. (1997). Managing delphi surveys using nonparametric statistical techniques. Journal of the Decision Sciences Institute. 28. pp. 763-774.
254. Sharma, H. S. (2016). Land Resources. In: Bhat L. S., Sharma H. S. and Qureshi M. H. (Eds.). Economic Geography: Volume 1: Land, Water, and Agriculture. Oxford University Press, London. pp 13-34.
255. Singhapathirana, P. I., Hui, E. C. M. & Jayantha, W. M. (2022). Critical factors affecting the public land development: A systematic review and thematic synthesis. Land Use Policy. 117. 106077.
256. Smith, A, William, S, Cadell, T., Strickland, W. & Mavor, J. (1776). An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations. London Publisher.

257. Son, D., Kim, M., & Cho, Y. (2023). Predictions for architectural and urban spaces in response to the COVID-19 pandemic: Delphi survey of Korean experts. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*. 22(1): 327-338. DOI: 10.1080/13467581.2022.2129263.
258. Šoškić, M., Višnjec, N., Mihajlović, R., Mihajlović, D. & Maroš, S. (2022). The Development of Land Readjustment Models in Serbia and South-East Europe. *Land* 2022. 11(6). DOI: 10.3390/land11060834.
259. Souza, F. F. de, Ochi, T., & Hosono, A. (Eds.). (2018). *Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Approach*. Japan International Cooperation Agency Research Institute (JICA RI).
260. Stańczuk-Gałowicz, M., Sobolewska-Mikulska, K., Ritzema, H., & van Loon-Steensma, J. M. (2018). Integration of water management and land consolidation in rural areas to adapt to climate change: Experiences from Poland and the Netherlands. *Land Use Policy*. 77: 498-511. DOI: 10.1016/j.landusepol.2018.06.005.
261. Strand, J., Carson, R. T., Navrud, S., Ortiz-Bobea, A. & Vincent, J. R. (2017). Using the Delphi method to value protection of the Amazon rainforest. *Ecological Economics*. 131. pp. 475-484.
262. Sufiyan, I. & Zakariya, R. B., 2018. Subbasins Flood Risk Simulations Using 3D and Swat in the River Catchment of Terengganu. Sufiyan and Zakariya; *AIR* (2018), 13(2): 1-16.
263. Teshome, M. (2020). A Review of Recent Studies on Urban Stormwater Drainage System for Urban Flood Management. *Preprints.org* 2020. (2020100295). DOI: 10.20944/preprints202010.0295.v2
264. Thi Anh Van Nguyen, Tucek, D. & Nhat Tan Pham (2022). Indicators for TQM 4.0 model: Delphi Method and Analytic Hierarchy Process (AHP) analysis. *Total Quality Management & Business Excellence*. DOI: 10.1080/14783363.2022.2039062.
265. Tominaga, M. (2011). Urban and spatial planning in Japan. *Urbanism Arhitectură Construcții*. 2(4). pp. 29-36.
266. Toumbourou, T. (2020). Using a Delphi approach to identify the most efficacious interventions to improve Indonesia's forest and land governance. *Land Use Policy*. 99. pp. 102768.
267. Tran Thi Thuy An, Pham Ngoc, Pham Thi Hoa, Nguyen Van Cuong & Tran Thi Kim (2025). An economic loss assessment model for rice paddy damaged by saline intrusion in the tropical lowland delta. *Modeling Earth Systems and Environment*. (11). Article 209. DOI: 10.1007/s40808-025-02395-y

268. Truong, D. D., Dat, T. T., Hang, N. D. & Huan, L. H. (2022). Vulnerability Assessment of Climate Change in Vietnam: A Case Study of Binh Chanh District, Ho Chi Minh City. *Frontiers in Environmental Science*. (10). 880254. DOI: 10.3389/fenvs.2022.880254
269. UN Habitat (1992). Multilingual glossary of human settlements terms. United Nations Centre for Human Settlements (Habitat).
270. UN Habitat (2005). Promoting Local Economic Development through Strategic Planning. (1). The Local Economic Development Series.
271. UN Habitat (2025). National Urban Policies. Retrieved from <https://unhabitat.org/national-urban-policies> on 20/8/2025.
272. United Nation (2023). Causes and Effects of Climate Change. Retrieved on 20/6/2023 from <https://www.un.org/en/climatechange/science/causes-effects-climate-change>
273. van Dijk, T. & Kopeva, D. (2006). Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience. *Land Use Policy*. 23(3). pp. 286-301.
274. Veršinskis, T., Hartvigsen, M. & Gorgan, M. (2022). European good practices on land banking - FAO study and recommendations. Food and Agriculture Organization of the United Nations, Budapest.
275. Vink, A.P.A. (1975). Land Resources. In: *Land Use in Advancing Agriculture*. Advanced Series in Agricultural Sciences, vol 1. Springer, Berlin, Heidelberg. Retrieved from https://doi.org/10.1007/978-3-642-66049-8_4 on 15/8/2024.
276. Wei, Y. (1993). Urban land use transformation and determinants of urban land use size in China. *GeoJournal*. 30(4). pp. 435-440.
277. White, P. (2007). Land availability, land banking and the price of land for housing: A review of recent debates. *Land Development Studies*. 3(2). pp. 101-111.
278. Wierzchowski, M. W. (2011). *Gospodarowanie gruntami w polskich miastach (Land management in Polish Cities)*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków (Institute of Urban Development, Kraków).
279. William, Ed., Gale, G. & Janet, R. P. (2007). *The Brooking-Wharton papers on Urban Economic Affairs - Washington DC*. Brookings Institution.
280. World Bank. (2013). *Case Study: Land Readjustment in Japan*. Tokyo Development Learning Center, The World Bank Group.
281. Wu, F. (2022). Land financialisation and the financing of urban development in China. *Land Use Policy*, 112, 105845.
282. Xiaosong, T., Lijie, P., Xianjin, H. & Xiaobin, J. (2008). *Urban Land-banking Planning: A New Instrument to Regulate Urban Land Supply-demand of Nanjing*

- City. *Chinese Journal of Population Resources and Environment*. 6(2). pp. 18-24.
283. Yamane, T. (1967). *Statistics: An Introductory Analysis*. 2nd Edition. New York: Harper and Row.
 284. Yan, S., Ge, X. J. & Wu, Q. (2014). Government intervention in land market and its impacts on land supply and new housing supply: Evidence from major Chinese markets. *Habitat International*. 44. pp. 517-527.
 285. Ye, Y., & Wu, F. (2018). On “land finance” in urban China: Theory and practice. *Habitat International*, 75, 96-104.
 286. Young, A. (1968). Natural Resource Surveys for Land Development in the Tropics. *Geography*. 53(3). pp 229-248.
 287. Zimmermann, W. (2008). Effective and Transparent Management of Public Land Experiences, Guiding Principles and Tools for Implementation. Retrieved from https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2008/december_2008/december_2008_zimmermann.pdf on 18/8/2025.
 288. Zhou, T., Zhao, R. & Zhou, Y. (2017). Factors Influencing Land Development and Redevelopment during China’s Rapid Urbanization: Evidence from Haikou City, 2003–2016. *Sustainability*. 9(11). DOI:10.3390/su9112011.

PHỤ LỤC