

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**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 9 85 01 03

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NHÀ XUẤT BẢN HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP - 2026

Công trình được hoàn thành tại:

HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Người hướng dẫn: **PGS.TS. Đỗ Thị Tám**
PGS.TS. Vũ Xuân Cường

Phản biện 1: **PGS.TS. Trần Văn Tuấn**
Trường Đại học Khoa học tự nhiên

Phản biện 2: **PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền**
Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Phản biện 3: **TS. Nguyễn Bá Long**
Trường Đại học Lâm nghiệp

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá luận án cấp Học viện, họp tại:

Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Vào hồi giờ ..., ngày..... tháng năm 2026

Có thể tìm hiểu luận án tại:

Thư viện Quốc gia Việt Nam

Trung tâm Thông tin – Thư viện Lương Định Của, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

1.1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là tài nguyên đặc biệt, nguồn lực chiến lược giữ vai trò then chốt trong phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) và đô thị hóa (ĐTH), đặc biệt tại các quốc gia đang phát triển. Tại Việt Nam, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định mục tiêu “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. 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.

ĐTH là xu thế tất yếu, là động lực then chốt để phát triển đất nước. Trong quá trình ĐTH, PTQĐ là yêu cầu cấp thiết để tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất phục vụ phát triển đô thị (PTĐT), kiểm soát sử dụng đất (SDĐ) thích ứng với biến đổi khí hậu (BĐKH). Tuy nhiên, thực tiễn PTQĐ tại Việt Nam vẫn còn những khó khăn đã tạo áp lực lớn đối với công tác quản lý đất đai và PTQĐ.

Bình Chánh nằm phía Tây Nam thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), có tốc độ ĐTH nhanh và được định hướng phát triển thành đô thị vệ tinh; từ năm 2020, Bình Chánh triển khai nhiều định hướng chiến lược nhằm thúc đẩy PTĐT và mở rộng không gian KT-XH. Song Bình Chánh chịu tác động rõ nét của BĐKH, đặc biệt nguy cơ ngập lụt do nước biển dâng và triều cường, đặt ra thách thức lớn đối với quá trình PTĐT bền vững. Đã có một số nghiên cứu liên quan đến PTQĐ, nhưng đến nay vẫn còn thiếu các công trình nghiên cứu PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH, đặc biệt đối với khu vực Bình Chánh, nơi có quá trình ĐTH mạnh và cũng là nơi chịu tác động rõ rệt của BĐKH. Do đó, 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, TP.HCM” là rất cần thiết.

1.2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

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

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

1.3. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

1.3.1. Đối tượng nghiên cứu

- Hoạt động PTQĐ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành (gồm: tạo lập, khai thác, quản lý quỹ đất) phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH; quỹ đất của 07 xã thuộc khu vực Bình Chánh.

- Đối tượng điều tra: chuyên gia, cán bộ, người sử dụng đất – NSDD (hộ gia đình, cá nhân, các 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. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, 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; Số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, KT-XH được lấy đến 31/12/2023; Thời gian thực hiện điều tra, phỏng vấn năm 2023, 2024, 2025; Diễn biến ngập lụt trong giai đoạn 2020-2024.

- Phạm vi 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 quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất (QH, KHSDD) đã được phê duyệt; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (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 Ủy ban nhân dân 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 LUẬN ÁN

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 BĐKH (ngập lụt, sụt lún) tại vùng ven đô của các đô thị lớn.

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.

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

- **Ý nghĩa khoa học:** Góp phần làm phong phú thêm cách tiếp cận và hoàn thiện phương pháp luận về PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH. Đồng thời, 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, thích ứng với BĐKH.

- **Ý nghĩa thực tiễn:** 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. Ngoài ra, 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 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

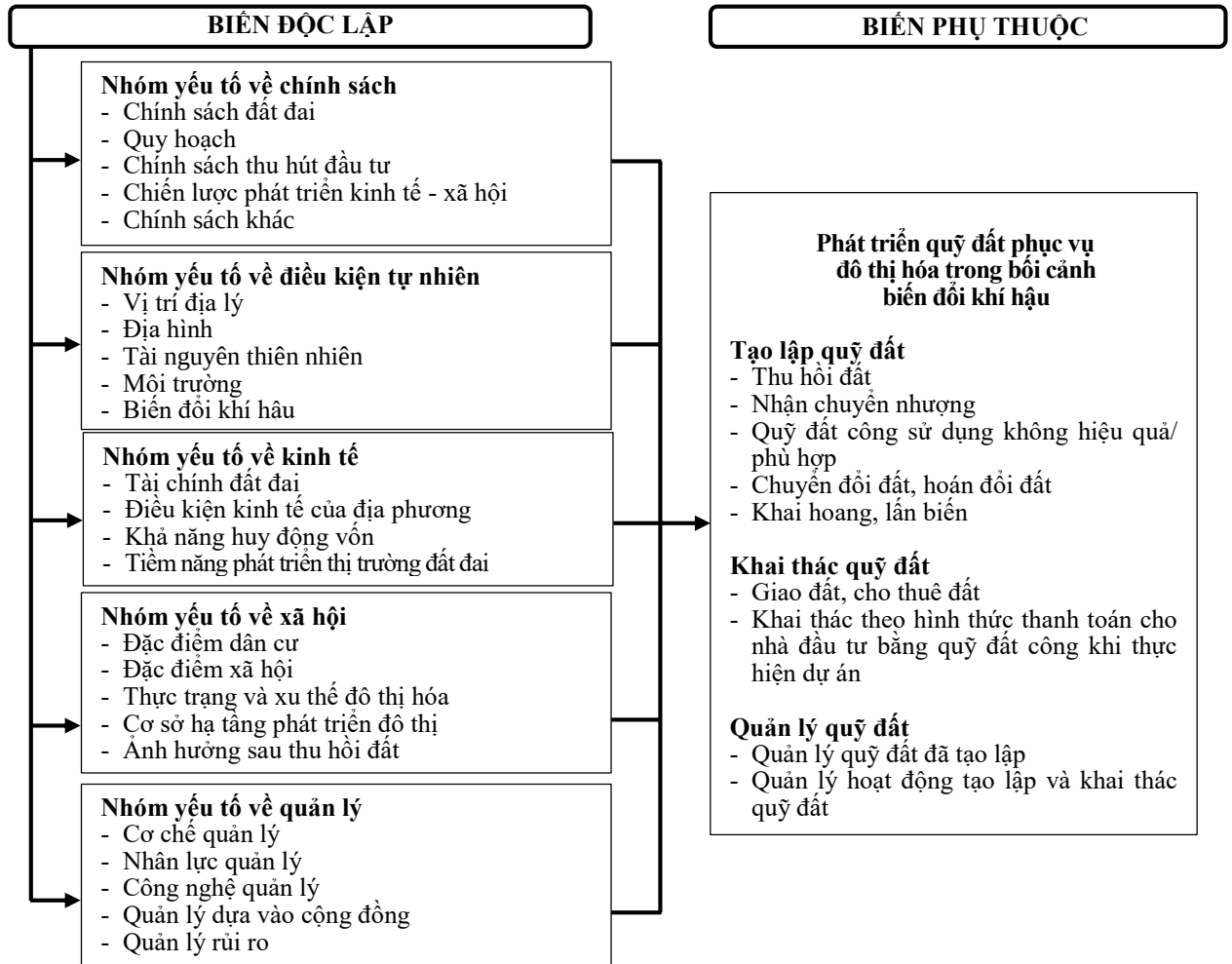
- Cơ sở lý luận về PTQĐ: vai trò của đất trong sự phát triển KTXH; vai trò của PTQĐ.
- Đô thị hóa trong bối cảnh BĐKH: Khái quát về đô thị hóa; Đô thị hóa trong bối cảnh BĐKH.
- Một số yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH: Các nhóm yếu tố gồm: chính sách; điều kiện tự nhiên; KT-XH; quản lý; tham vấn cộng đồng.

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

- Thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại Hoa Kỳ, Đan Mạch, Pháp, Úc, Trung Quốc, Nhật Bản.
- Chính sách PTQĐ; thực trạng PTQĐ tại Việt Nam giai đoạn 2014-2023.
- Một số công trình liên quan đến PTQĐ phục vụ ĐHT trong bối cảnh BĐKH: một số công trình nghiên cứu trên thế giới; một số công trình nghiên cứu tại Việt Nam; một số công trình nghiên cứu tại khu vực Bình Chánh, TP.HCM và nhận xét chung.

2.3. ĐỊNH HƯỚNG NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

Mối quan hệ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc được thể hiện cụ thể tại Hình 2.1.



Hình 2.1. 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

Các nội dung chính gồm: (1) Điều kiện tự nhiên, KT-XH liên quan đến PTQĐ phục vụ ĐTH tại khu vực Bình Chánh; (2) Thực trạng PTQĐ phục vụ ĐTH tại khu vực Bình Chánh; (3) Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh; (4) Đề xuất định hướng và giải pháp PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.

3.2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.2.1. Phương pháp tiếp cận

Nghiên cứu sử dụng kết hợp 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

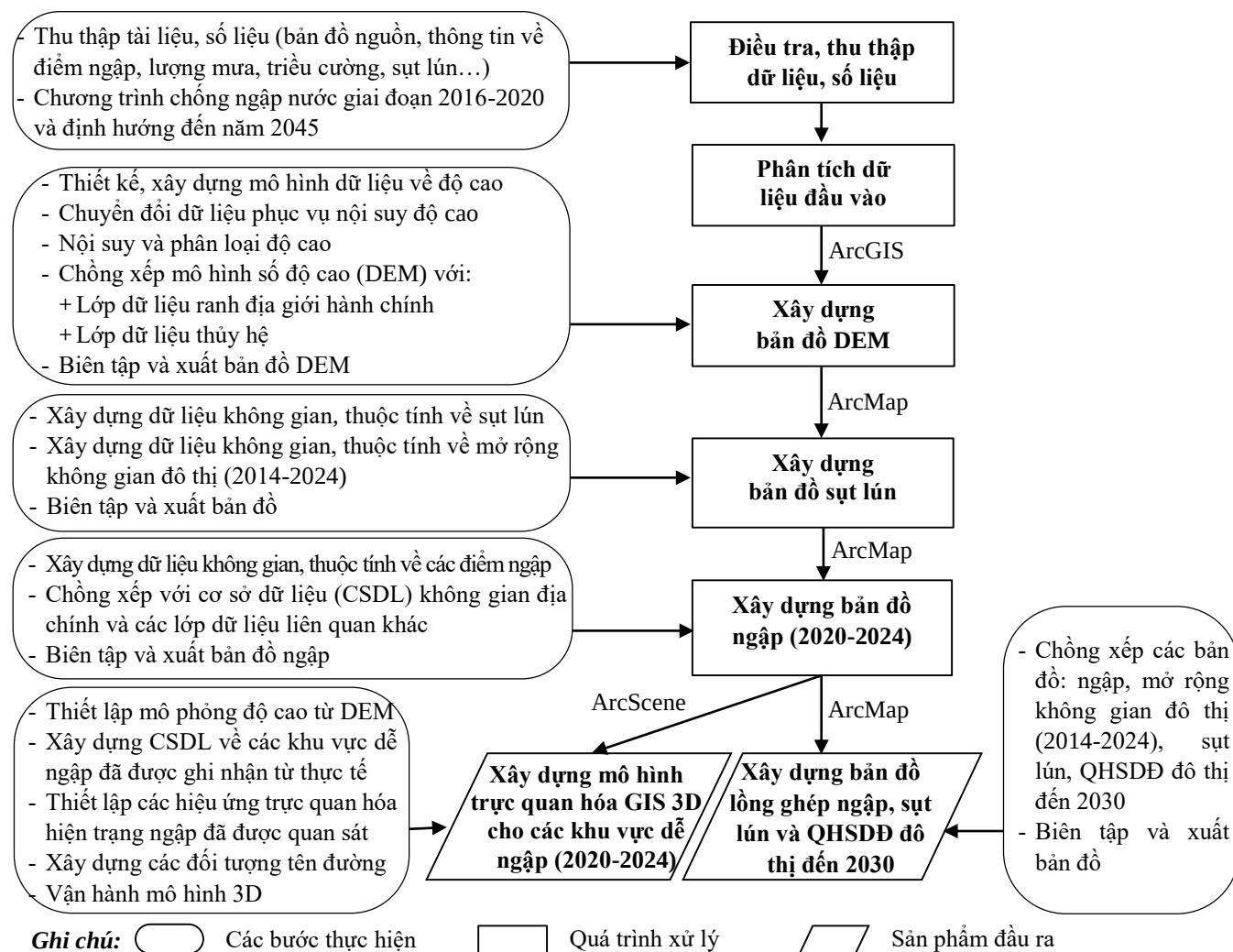
- *Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp*: thu thập tài liệu, số liệu tại các cơ quan nhà nước, thư viện, các trung tâm nghiên cứu và trên mạng Internet...

- *Phương pháp phân vùng nghiên cứu*: Căn cứ vào quá trình phát triển và đặc điểm điều kiện tự nhiên; tốc độ ĐTH và định hướng tổ chức không gian phát triển KT-XH và đô thị, địa bàn nghiên cứu được phân thành 3 vùng: Vùng 1, diện tích 11.870,36 ha, gồm xã: Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Phạm Văn Hai, Lê Minh Xuân, Bình Lợi (sau sáp nhập gồm xã: Vĩnh Lộc, Bình Lợi, một phần xã Tân Vĩnh Lộc). Vùng 2, diện tích 6.585,78 ha, gồm xã Tân Kiên, Tân Nhựt, Bình Chánh, An Phú Tây, Tân Quý Tây và thị trấn Tân Túc (sau sáp nhập thuộc một phần các xã: Bình Chánh

và Tân Nhựt). Vùng 3: diện tích 6.799,84 ha; gồm xã: Bình Hưng, Phong Phú, Hưng Long, Đa Phước và Quy Đức (sau sáp nhập thuộc các xã: Hưng Long và một phần xã Bình Hưng).

- *Phương pháp phân tích Delphi*: với sự tham gia của các chuyên gia qua nhiều vòng, thông qua Giá trị trung bình (Mean) và Tỷ số giá trị nội dung (CVR) giúp xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh. Biên được chấp nhận khi $\text{Mean} \geq 3,50$ hoặc $\text{CVR} \geq$ giá trị tối thiểu (tương ứng với số lượng chuyên gia được phỏng vấn); ngược lại, biên sẽ bị loại khi $\text{Mean} < 3,50$ hoặc $\text{CVR} <$ giá trị tối thiểu.

- *Phương pháp điều tra và thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp*: theo công thức $n = N / (1 + Ne^2)$, số mẫu cần điều tra tối thiểu là 376 NSDD. Nghiên cứu chọn mỗi vùng 150 NSDD để điều tra theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Điều tra 90 cán bộ công chức, viên chức thuộc các cơ quan, đơn vị có liên quan đến công tác PTQĐ tại khu vực Bình Chánh.



Hình 3.1. 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

- *Phương pháp phân tích - tổng hợp*: phân tích số liệu, tài liệu đã thu thập, so sánh đặc điểm các dự án và diện tích quỹ đất phục vụ ĐTH theo các hoạt động PTQĐ (tạo lập, khai thác và quản lý quỹ đất) để đưa ra nhận xét - đánh giá về thực trạng quá trình PTQĐ phục vụ ĐTH.

- *Phương pháp xử lý số liệu*: Số liệu điều tra được phân tích, xử lý bằng phần mềm SPSS với 3 giai đoạn: Xây dựng thang đo và các biến quan sát; Kiểm định độ tin cậy thang đo bằng Cronbach's Alpha; kiểm định mức độ khác nhau giữa các vùng bằng ANOVA; và Xác định tương quan giữa các biến quan sát bằng Spearman Rank Correlation Coefficient.

- *Phương pháp đánh giá quá trình đô thị hoá*: thông qua các tiêu chí: tỷ lệ ĐTH (T); tốc độ ĐTH (t), chuyển dịch cơ cấu kinh tế; biến động diện tích theo mục đích SDĐ.

- *Phương pháp phân tích SWOT*: phân tích các điểm Mạnh, điểm Yếu, Cơ hội và Rủi ro, thách thức trong PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH.

- *Phương pháp tiếp cận mô hình khung ma trận Áp lực - Hiện trạng - Đáp ứng (PSR)*: Khung đánh giá 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.

- *Phương pháp ứng dụng Hệ thống thông tin địa lý (GIS)*: 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 quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) đô thị đến năm 2030; từ đó đánh giá sơ bộ mức độ phù hợp của QHSDĐ đô thị, làm cơ sở định hướng PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững (Hình 3.1).

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

Khu vực Bình Chánh nằm về phía tây nam TP.HCM, có tổng diện tích tự nhiên là 25.255,99 ha; dân số là 839.803 người (mật độ dân số 3.325 người/km²), trước 01/7/2025, gồm 15 xã và 01 thị trấn; sau sáp nhập còn 07 xã. Bình Chánh có khí hậu nhiệt đới gió mùa với 2 mùa (mưa và khô), nhiệt độ trung bình năm 26,6°C. Theo kịch bản xấu nhất, khoảng 23% diện tích tự nhiên bị ngập do BĐKH, xâm nhập mặn khoảng 4%. Bình Chánh có 10 tuyến sông, kênh, rạch chịu ảnh hưởng thủy triều. Địa hình thấp, bằng phẳng, cao độ giảm từ 3m xuống 0,3m, một số nơi sụt lún. Nước mặt và nước ngầm khá dồi dào nhưng bị ô nhiễm, xâm nhập mặn. Bình Chánh dẫn đầu khu vực ngoại thành về số doanh nghiệp, doanh thu và nộp ngân sách; năm 2023 giá trị sản xuất đạt 83.965,9 tỷ đồng; thu nhập bình quân 64,02 triệu đồng/người/năm. Cơ cấu kinh tế dịch vụ 25,3%; công nghiệp – xây dựng 72,2%, nông nghiệp 2,0%. Lao động trong độ tuổi chiếm 71,33% tổng dân số. Hạ tầng gồm 412,23 km đường bộ; 4 sông, 82 rạch, 96 kênh mương. Sau sáp nhập, Bình Chánh có quy mô dân số lớn (khoảng 866.012 người) và tập trung làm tăng nhu cầu nhà ở, hạ tầng, dịch vụ đô thị và chuyển đổi SDD, tạo áp lực trực tiếp đến công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong giai đoạn mới. Dân cư nông thôn chiếm gần 97% dân số, tập trung dọc các trục giao thông, ven sông rạch, khu công nghiệp và trung tâm xã; mô hình phát triển đơn cực, liên kết không gian chưa chặt chẽ. Bình Chánh có tiềm năng PTĐT với diện tích tự nhiên lớn (12% diện tích TP.HCM); quá trình ĐTH khởi đầu từ năm 2003 và tăng tốc mạnh những năm gần đây cùng phát triển công nghiệp - dịch vụ. Có 7 khu công nghiệp và hơn 50 dự án khu dân cư, khu đô thị; 15/15 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao và được định hướng phát triển thành đô thị vệ tinh. Do đó, PTQĐ cần gắn với đánh giá rủi ro khí hậu, kiểm soát mở rộng đô thị và ưu tiên các giải pháp thích ứng.

Thực trạng ngập lụt cho thấy do có địa hình thấp, nền đất yếu, lún khoảng 5 mm/năm; nếu mực nước biển dâng 100cm thì 35,43% diện tích có nguy cơ ngập. Số điểm ngập tăng từ 12 (năm 2020) lên 34 điểm (năm 2024), độ sâu đến 1,0 m, diện tích ngập tối đa 55.966 m², thời gian rút nước 2-12 giờ; ảnh hưởng đến sử dụng đất (SDD), sản xuất, giao thông và đời sống. Thời gian qua, Bình Chánh đã ban hành 23 văn bản (5 kế hoạch trọng tâm), triển khai chương trình “Không xả rác ra đường và kênh rạch”, đầu tư đê bao, kè, cống kiểm soát triều, nâng cấp thoát nước, quy hoạch 35 hồ điều tiết và trạm bơm; góp phần giảm ngập cục bộ và hỗ trợ phát triển KT-XH. Tuy nhiên, do ĐTH nhanh, sụt lún, rác thải và nguồn lực hạn chế, hạ tầng chưa đồng bộ nên tình trạng ngập lụt vẫn tái diễn.

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

4.2.1. Thực trạng đô thị hoá tại Bình Chánh

Giai đoạn 2014-2023, ĐTH tại Bình Chánh có tỷ lệ bình quân 3,09%, thấp hơn nhiều so với TP.HCM và cả nước do địa bàn có 15 xã và chỉ 1 thị trấn, dân số tăng chủ yếu ở khu vực nông thôn; tuy nhiên tốc độ ĐTH đạt 31,38%, cao hơn mức bình quân chung, đặc biệt tăng mạnh từ sau

năm 2019 khi có định hướng PTĐT. SDD biến động theo xu hướng giảm đất nông nghiệp (giảm 481,14 ha) và tăng đất phi nông nghiệp (PNN), nhất là đất ở và đất chuyên dùng, phản ánh quá trình mở rộng khu dân cư, khu công nghiệp và hạ tầng. Xu hướng này phù hợp với định hướng PTĐT và cho thấy quá trình ĐTH tại Bình Chánh diễn ra nhanh về không gian và cơ cấu kinh tế, dù tỷ lệ dân số đô thị còn thấp.

4.2.2. Thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

Bình Chánh đã tạo lập được 1.479,17 ha đất, tương ứng với 59 dự án và 709 thửa đất (Bảng 4.1).

Bảng 4.1. 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	D.tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Tạo lập quỹ đất	Dự án/ Thửa đất	771	1.479,17	100,00
- Nhà nước THĐ theo QH, KHSDD	Dự án	*59	517,81	35,01
- 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	Dự án	3	**59,50	4,02
- Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	Thửa đất	709	901,86	60,97
2. Khai thác và Quản lý quỹ đất	Dự án/ Thửa đất	796	1.419,67	100,00
- Khai thác quỹ đất	Dự án/ Thửa đất	63	467,77	32,95
- Giao đất	Dự án/ Thửa đất	60	466,41	32,85
+ Không thông qua đấu giá QSDĐ	Dự án	***54	466,17	32,84
+ Thông qua đấu giá QSDĐ	Thửa đất	6	0,24	0,01
- 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/ Thửa đất	733	951,90	67,05
- Quỹ đất do Nhà nước thu hồi theo QH, KHSDD	Dự án	***30	50,28	3,54
- Quỹ đất công đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp	Thửa đất	703	901,62	63,51

Nguồn: Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng (GPMB) huyện Bình Chánh (2014-2023); Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (2024a-2025); Phòng Tài nguyên và Môi trường 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

- Về tạo lập quỹ đất: đã tập trung PTQĐ phục vụ khu ở và CSHT công cộng với phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ lớn nhất (60,7%), tiếp đến là Nhà nước THĐ (35,01%) và nhà đầu tư tự thỏa thuận (4,02%). Mỗi phương thức có vai trò riêng, góp phần huy động nguồn lực đất đai, giảm áp lực bồi thường, GPMB, định hướng phát triển không gian đô thị và hài hòa lợi ích giữa các bên. Tuy nhiên, vẫn còn vướng mắc về giá bồi thường, khiếu nại, cưỡng chế, vốn đầu tư, xử lý dự án chậm triển khai, khó khăn trong tự thỏa thuận và bất cập trong quản lý quỹ đất công (như: thiếu hồ sơ pháp lý, chưa cắm mốc, bỏ hoang hoặc bị lấn chiếm).

- Về khai thác quỹ đất: đã đạt kết quả tích cực về phục vụ hạ tầng và dịch vụ công. Tuy nhiên, tỷ lệ khai thác quỹ đất thấp; mất cân đối về phương thức và thiếu tính đa dạng (đặc biệt, tỷ lệ giao đất thông qua đấu giá QSDĐ chỉ chiếm 0,05% quỹ đất đã khai thác); chưa tối ưu hóa hiệu quả. Đồng thời, ngập lụt, sụt lún và yêu cầu thích ứng với BĐKH cũng tạo áp lực lớn lên khai thác quỹ đất.

- Về quản lý quỹ đất: tỷ lệ quỹ đất chưa khai thác còn cao (64,35%), chủ yếu là đất công bỏ trống hoặc sử dụng kém hiệu quả (94,72% diện tích quỹ đất chưa được khai thác); đã thực hiện theo

quy định về ranh giới, mốc giới, hồ sơ địa chính; song còn hạn chế về khai thác ngắn hạn, dự trữ và cải tạo quỹ đất, đầu tư hạ tầng, xử lý lấn chiếm, hoàn thiện hồ sơ, cắm mốc và sắp xếp nhà đất.

4.2.3. Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh

Kết quả phỏng vấn 450 NSDD (Bảng 4.2) cho thấy công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH ở Bình Chánh được đánh giá với mức tốt (4,13 điểm). 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. Vùng 1 được đánh giá thấp nhất ở mức tốt với trung bình chung là 3,93 điểm và có sự khác biệt rõ rệt với Vùng 2 và Vùng 3.

Bảng 4.2. Đánh giá về công tác phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

Yếu tố	Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	3 vùng	p-value
Tạo lập quỹ đất					
Tầm quan trọng	3,95	3,84	4,04	3,94	0,152
THĐ theo QH, KHSDD	3,53	3,44	4,02	3,66	0,000
Nhận chuyển nhượng	3,81	3,63	4,21	3,88	0,000
Sử dụng quỹ đất công	3,37	3,35	4,07	3,60	0,000
Mức độ đáp ứng của tạo lập quỹ đất với ĐTH	3,47	3,31	3,89	3,56	0,000
Khai thác quỹ đất					
Tầm quan trọng	3,61	4,46	4,15	4,08	0,000
Giao đất không thông qua đấu giá QSDĐ	3,66	4,05	3,74	3,82	0,000
Giao đất thông qua đấu giá QSDĐ	3,57	4,13	3,87	3,86	0,000
Cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ	3,55	3,95	3,54	3,68	0,000
Mức độ đáp ứng của khai thác quỹ đất với ĐTH	3,63	3,95	3,83	3,80	0,001
Quản lý quỹ đất					
Tầm quan trọng	3,85	4,22	4,21	4,09	0,000
Quản lý mốc giới, ranh giới quỹ đất đã được tạo lập	3,63	3,94	3,69	3,75	0,002
Quản lý diện tích quỹ đất đã được tạo lập	3,54	4,11	3,63	3,76	0,000
Quản lý hiện trạng sử dụng quỹ đất đã được tạo lập	3,58	4,37	3,63	3,86	0,000
Mức độ đáp ứng của quản lý quỹ đất với ĐTH	3,64	4,13	3,56	3,78	0,000

- Về tạo lập quỹ đất: mức 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; 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 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: mức đánh giá tốt và rất tốt (trung bình: 3,54-4,46). Vùng 2 đạt điểm cao nhất 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 khai thác quỹ đất phục vụ ĐTH còn hạn chế.

- Về quản lý quỹ đất: mức đánh giá tốt và rất tốt (trung bình: 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 quản lý đất đai, 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.

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

Từ tổng quan 29 công trình nghiên cứu và đặc thù khu vực Bình Chánh, đề tài lựa chọn 24 yếu tố

thuộc 5 nhóm có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH. Thực hiện phân tích Delphi, với 2 vòng điều tra: vòng 1 thu 62/65 phản hồi hợp lệ, vòng 2 thu 47/62 phản hồi (đạt trên 75%). Đối tượng khảo sát: 100% chuyên gia có trình độ tiến sĩ trở lên (với gần 30% GS, PGS), hơn 70% có trên 20 năm kinh nghiệm, đến từ 29 đơn vị (gồm: cơ quan quản lý nhà nước, viện nghiên cứu, hiệp hội và cơ sở giáo dục đại học), bảo đảm tính đại diện và độ tin cậy cao.

Bảng 4.3. 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 biên			
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 biên			
2. Đặc điểm xã hội	XH2	3,10	-0,45	Loại biên			
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

Ghi chú: Mean là giá trị trung bình; CVR (Content Validity Ratio) là Tỷ số giá trị nội dung

Kết quả phân tích Delphi được xử lý bằng SPSS theo ngưỡng Mean $\geq 3,5$ hoặc CVR $\geq 0,29$. Ở vòng 1, có 3/24 yếu tố không đạt yêu cầu (tài nguyên thiên nhiên, đặc điểm dân cư, đặc điểm xã hội) và bị loại; 21 yếu tố còn lại được tiếp tục đánh giá ở vòng 2. Tại vòng 2, toàn bộ 21/21 yếu tố đều đạt tiêu chuẩn, thể hiện mức độ đồng thuận cao của chuyên gia (Bảng 4.3). Kết thúc 2 vòng điều tra Delphi, xác định được 5 nhóm (với 21 yếu tố: 10 yếu tố ở rất cao và 11 yếu tố ở mức cao) có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH nói chung.

4.3.2. 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 địa bàn nghiên cứu

Từ kết quả phân tích Delphi, tiến hành khảo sát 90 cán bộ nhằm xác định một số yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh (Bảng 4.4) cho thấy 21 yếu tố có ảnh hưởng (6/21 yếu tố ở mức cao và 15/21 yếu tố ở mức rất cao).

Bảng 4.4. 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	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: điểm 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: $< 1,80$.

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

Phỏng vấn 450 NSDD, kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo đối với 21 biến cho thấy hệ số Cronbach's Alpha dao động trong khoảng 0,845-0,932 và hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3. Gộp hai nhóm biến Kinh tế và Xã hội theo gợi ý của chuyên gia và cán bộ công tác tại địa phương (các biến này 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, các hệ số tương quan biến tổng đều lớn hơn 0,3 cho thấy các biến có mức độ nhất quán nội tại cao và phù hợp để sử dụng trong cùng nhóm Kinh tế - Xã hội. Như vậy là các biến được chọn đảm bảo độ tin cậy để đưa vào xử lý và xếp thành 4 nhóm (Bảng 4.5).

4.3.3.1. Nhóm yếu tố điều kiện tự nhiên

Kết quả điều tra (Bảng 4.5) cho thấy 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). Bảng 4.6 cho thấy nhóm điều kiện tự nhiên có ảnh hưởng thuận rất khác nhau đến PTQĐ giữa 3 vùng, với mức từ trung bình đến rất cao ($r_s = 0,307 - 0,788$; $P < 0,01$). Ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao tại Vùng 1 là Vị trí địa lý; tại vùng 2 là địa hình và môi trường; tại vùng 3 là vị trí địa lý, địa hình và BĐKH. Vùng 3

hiện là khu vực có tiềm năng và đang tập trung phát triển và mở rộng không gian đô thị. Do vậy 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.

Bảng 4.5. 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 3 vùng	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

Bảng 4.6. Ảnh hưởng của nhóm điều kiện tự nhiên đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

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

4.3.3.2. Nhóm yếu tố kinh tế - xã hội

Nhóm này được NSDD đánh giá ở mức rất cao (4,29 điểm), có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 3 (p-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 (Bảng 4.5). Bảng 4.7 cho thấy nhóm KT-XH có ảnh hưởng thuận đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH khác nhau giữa 3 vùng, với mức từ trung bình đến rất cao ($r_s = 0,343-0,809$; $P < 0,01$). Ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao tại Vùng 1 là tiềm năng phát triển thị trường đất đai, khả năng huy động vốn; tại vùng 2 là khả năng huy động vốn, tiềm năng phát triển thị trường đất đai; tại vùng 3 là CSHT PTĐT, tiềm năng phát triển thị trường đất đai, thực trạng và xu thế ĐTH. Kết quả này phản ánh nhu cầu cấp thiết về khả năng ứng phó linh hoạt trước biến động thị trường và khả năng huy động vốn trong PTQĐ phục vụ ĐTH.

Bảng 4.7. Ảnh hưởng của nhóm kinh tế - xã hội đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

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

4.3.3.3. Nhóm yếu tố quản lý

Nhóm này được NSDD đánh giá ở mức cao (4,00 điểm), có sự khác nhau giữa Vùng 1 với Vùng 2 và Vùng 3 (p-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 quản lý đất đai, khiến công tác quản lý quỹ đất kém hiệu quả hơn so với các vùng còn lại (Bảng 4.5). Bảng 4.8 cho thấy nhóm quản lý có ảnh hưởng thuận đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH khác nhau giữa 3 vùng, với mức từ trung bình đến rất cao ($r_s = 0,385-0,792$; $P < 0,01$). Ảnh hưởng thuận với

mức độ rất cao tại Vùng 1 là Cơ chế quản lý; tại vùng 3 là Quản lý rủi ro và công nghệ quản lý. Tại vùng 2 không có yếu tố nào ở mức rất cao, ảnh hưởng thuận ở mức cao là Nhân lực quản lý, Cơ chế quản lý, Công nghệ quản lý và Quản lý rủi ro. Do đó cần phải tăng cường khả năng ứng phó linh hoạt với thách thức môi trường và tận dụng hiệu quả của các công cụ, công nghệ để tối ưu hóa quá trình PTQĐ.

Bảng 4.8. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố quản lý đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

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

4.3.3.4. Nhóm yếu tố chính sách

Nhóm này được NSDD đánh giá ở mức rất cao (4,50 điểm), không khác nhau giữa 3 vùng ($p\text{-value} > 0,05$) (Bảng 4.5). Đây 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. Bảng 4.9 cho thấy nhóm chính sách có ảnh hưởng thuận đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH khác nhau giữa 3 vùng, với mức từ cao đến rất cao ($r_s = 0,530\text{--}0,789$; $P < 0,01$). Ảnh hưởng thuận với mức độ rất cao tại Vùng 1 là Chiến lược phát triển KT-XH; tại vùng 2 là Chính sách khác, chính sách thu hút đầu tư; tại vùng 3 là Chiến lược phát triển KT-XH và quy hoạch.

4.3.3.5. Đánh giá chung

Kết quả đạt được cho thấy 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 ĐTH trong bối cảnh BDKH tại Bình Chánh và có sự khác biệt giữa ba vùng. Vùng 3 ghi nhận số lượng yếu tố ảnh hưởng thuận ở mức rất cao nhiều nhất (10 yếu tố), tiếp đến là Vùng 1 (8 yếu tố) và Vùng 2 (7 yếu tố). Trong đó, 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. Đó là: tiềm năng phát triển thị trường đất đai có ảnh hưởng thuận ở mức rất cao ($r_s \geq 0,75$) tại cả 03 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; tiếp theo là nhân lực quản lý và chính sách đất đai đều có ảnh hưởng thuận ở mức cao ($0,5 \leq r_s < 0,75$), thể hiện vai trò nền tảng về thể chế và năng lực thực thi, dù vẫn còn tồn tại

một số hạn chế trong cơ chế phối hợp và thủ tục hành chính. Ngược lại, yếu tố ảnh hưởng sau THĐ chỉ đạt mức ảnh hưởng thuận ở mức trung bình ($0,25 \leq r_s < 0,5$) tại cả ba vùng, phản ánh công tác quản lý và xử lý các vấn đề sau THĐ tại Bình Chánh còn bất cập, chưa thực sự hỗ trợ cho tiến trình PTQĐ phục vụ ĐTH tại địa phương.

Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến PTQĐ khác nhau giữa ba vùng do sự phân hóa về chức năng không gian, mức độ ĐTH, điều kiện tự nhiên, KT-XH và hạ tầng. Vùng 1 là vùng đệm đô thị - sinh thái, có tốc độ ĐTH trung bình; Vùng 2 là khu vực trung tâm, PTQĐ chủ yếu gắn với nâng cao hiệu quả khai thác và quản lý quỹ đất hiện hữu; Vùng 3 có tốc độ ĐTH nhanh, là không gian mở rộng đô thị nhưng chịu áp lực lớn hơn từ ngập lụt, sụt lún và phát triển hạ tầng. Sự phân hóa này là cơ sở đề xuất giải pháp PTQĐ phù hợp theo từng vùng.

Bảng 4.9. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chính sách đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa

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

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 BÌNH CHÁNH

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

- Quan điểm: PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh trong bối cảnh BĐKH phải gắn với phát triển KT-XH bền vững, phù hợp với định hướng phát triển TP.HCM giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050; ưu tiên phát triển công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ và nông nghiệp đô thị, hạn chế ô nhiễm; PTQĐ dựa trên đánh giá rủi ro ngập lụt, sụt lún, tăng không gian xanh và hạ tầng thích ứng..., nhằm nâng cao chất lượng quy hoạch và khả năng thích ứng với ngập lụt.

- Mục tiêu: PTQĐ hiệu quả, bền vững và thích ứng; hoàn thiện thể chế, tài chính đất đai và quy hoạch gắn với ĐTH bền vững, lồng ghép đánh giá rủi ro ngập lụt, sụt lún và BĐKH; tăng

cường quản lý thống nhất, phối hợp liên ngành và chuyển đổi số.

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

Kết quả phân tích trong Bảng 4.10, cho thấy 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 quản lý đất đai 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.

Bảng 4.10. 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 gần đây - Quỹ đất nông nghiệp lớn	- Cơ chế PTQĐ - Chưa xây dựng cơ chế PTQĐ phục vụ ĐTH ngay từ khâu tạo 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, 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

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 4.11).

Các đáp ứng về chính sách (R1) và quản lý (R2) đã góp phần xử lý các áp lực (P1, P2, P3) và vấn đề hiện trạng (S1, S2, S3) trong PTQĐ tại Bình Chánh; tuy nhiên vẫn còn hạn chế về khai

thác quỹ đất, phối hợp thực hiện, ứng dụng công nghệ và quản lý rủi ro. Đây là cơ sở đề xuất định hướng và giải pháp PTQĐ phù hợp, linh hoạt, thích ứng và bền vững trong bối cảnh BĐKH tại Bình Chánh.

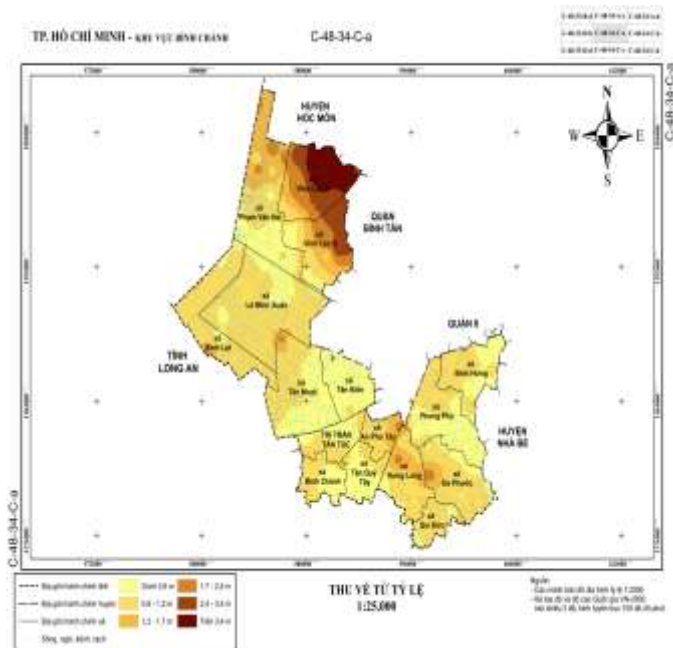
Bảng 4.11. Phân tích PSR trong phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh

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
Hiện trạng (S)	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		
	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
Đáp ứng (R)	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
	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

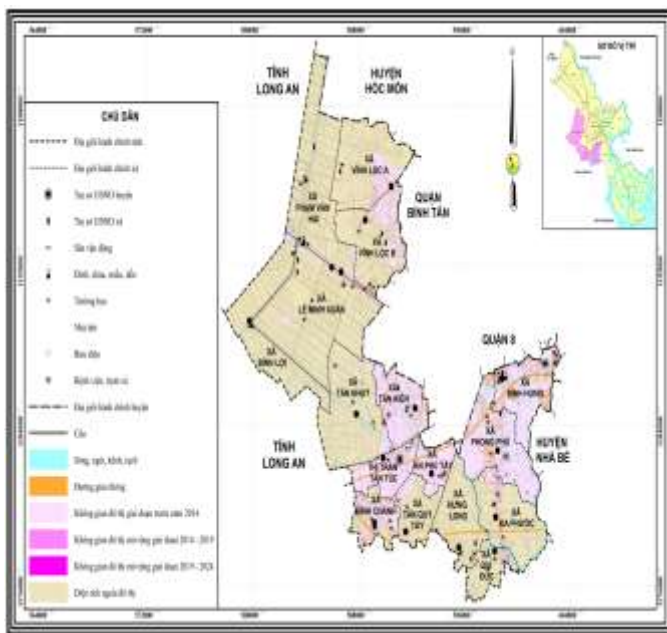
4.4.4. Định hướng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu tại địa bàn nghiên cứu

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

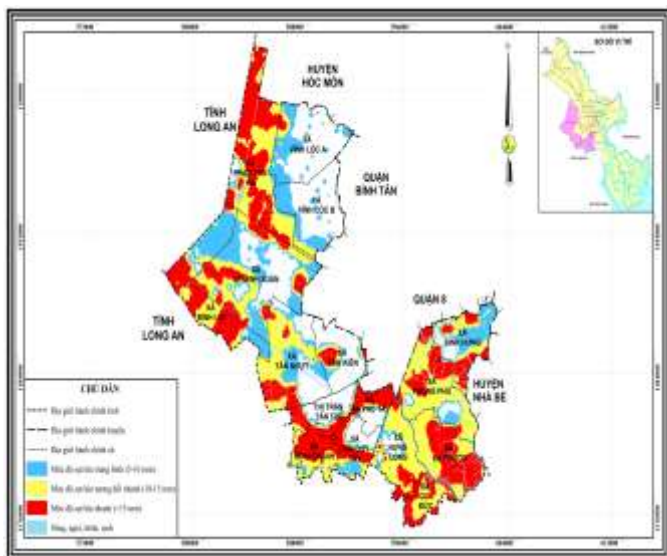
Để đánh giá rủi ro ngập và đặc điểm địa hình phục vụ PTĐT tại địa bàn nghiên cứu, GIS và mô hình không gian ba chiều (3D) được ứng dụng để xây dựng mô hình trực quan hóa 3D các khu vực dễ ngập và bản đồ lồng ghép hỗ trợ PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững. Đây là cơ sở nền tảng cho việc chuyển đổi số công tác PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BĐKH tại địa phương. Quy trình thực hiện cụ thể tại Hình 3.1 với kết quả đạt được như các hình từ 4.1 đến 4.7.



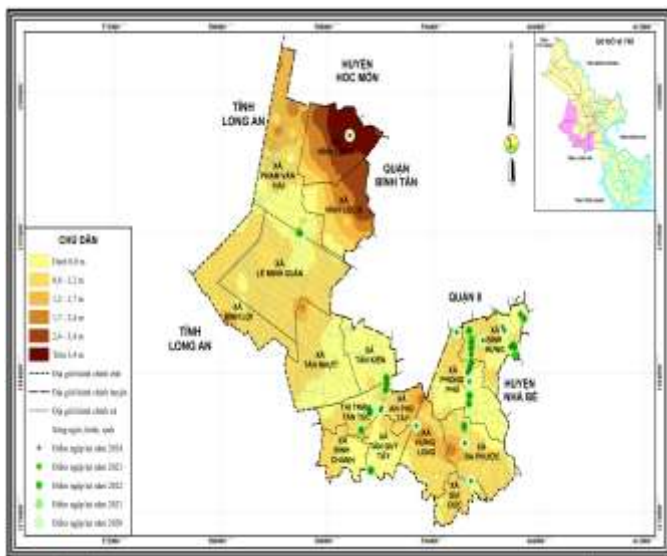
Hình 4.1. Bản đồ mô hình số độ cao



Hình 4.2. Sơ đồ mở rộng không gian đô thị khu vực Bình Chánh (2014-2024)



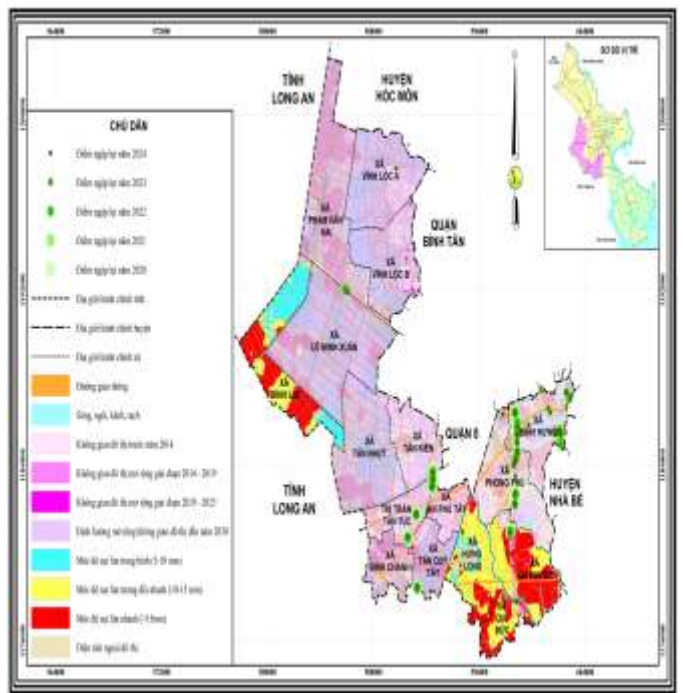
Hình 4.3. Sơ đồ sụt lún khu vực Bình Chánh



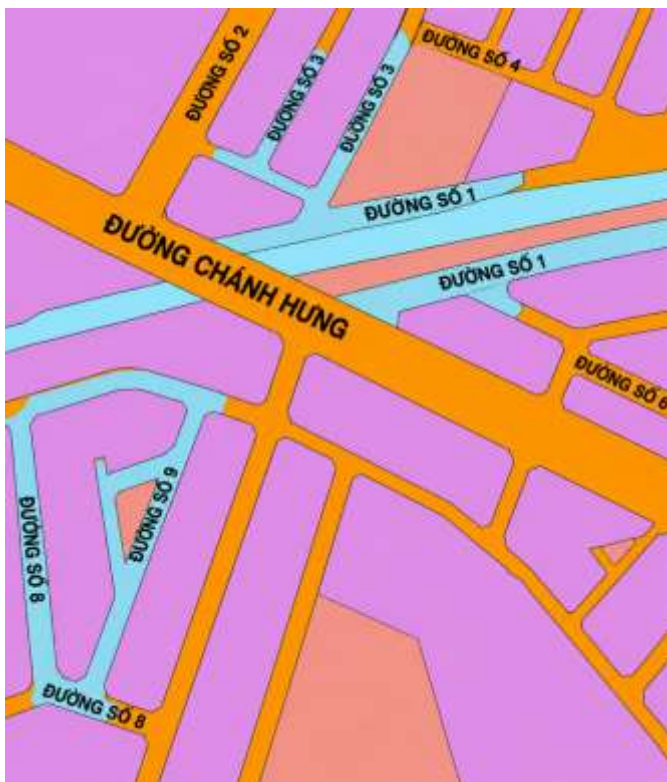
Hình 4.4. Sơ đồ các điểm ngập khu vực Bình Chánh giai đoạn 2020-2024



Hình 4.5. Cơ sở dữ liệu quản lý điểm ngập trên địa bàn Bình Chánh giai đoạn 2020-2024



Hình 4.6. Sơ đồ lồng ghép ngập, sụt lún và QHSDĐ đô thị đến 2030 khu vực Bình Chánh



(a) Trục quan hóa GIS 3D



(b) So sánh với ảnh thực địa

Nguồn ảnh: Khảo sát thực địa của tác giả

Ngày khảo sát: 15/9/2024

Độ sâu ngập ghi nhận: 0,5 m

Độ cao: lớp 0,8-1,2 m

Sụt lún: mức nhanh

Thời gian nước rút: 8 giờ

Hình 4.7. Trục quan hóa GIS 3D và so sánh ảnh thực địa về tình trạng ngập tại khu vực dọc đường Chánh Hưng, xã Bình Hưng

4.4.4.2. Định hướng phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa trong bối cảnh biến đổi khí hậu

Trong bối cảnh BĐKH, PTQĐ phục vụ ĐTH tại Bình Chánh đến 2030 được định hướng khai thác hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả nguồn lực đất đai gắn với chuyển dịch cơ cấu kinh tế hiện đại, nâng cao chất lượng đô thị, bảo đảm phát triển bền vững. Theo đó, quỹ đất liên quan đến ĐTH sẽ

là 9.470,62 ha; gồm: 951,9 ha đã được tạo lập nhưng chưa khai thác (Bảng 4.1) và 8.518,7 ha cần được tạo lập (Bảng 4.12). 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 sẽ hỗ trợ hiệu quả trong việc đối chiếu định hướng PTĐT với các yếu tố rủi ro hiện hữu (Bảng 4.13); làm cơ sở rà soát quy hoạch và ra quyết định PTQĐ phục vụ ĐTH bền vững, thích ứng với BĐKH tại Bình Chánh.

Bảng 4.12. Diện tích quỹ đất phục vụ đô thị hóa cần tạo lập của Bình Chánh đến năm 2030

Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm 2020		Quy hoạch 2030		Quỹ đất cần tạo lập (ha)
		D.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
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: Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (2025)

Bảng 4.13. 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	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 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 chông 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 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.

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

4.4.5.1. Nhóm giải pháp về thể chế, chính sách

Hoàn thiện quy trình GPMB và cưỡng chế theo hướng rõ trách nhiệm, rút ngắn thời gian, bảo đảm quyền lợi NSDD và tiến độ tạo lập quỹ đất. Quy định cụ thể về xử lý dự án vi phạm pháp luật, 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. Hoàn thiện cơ chế quản lý, phân bổ, giám sát và đánh giá hiệu quả quỹ đất đã tạo lập, gắn với tiêu chí an toàn ngập lụt, sụt lún và kết nối hạ tầng.

Xây dựng phương án giải quyết các trường hợp bị THĐ vì nguyên nhân khách quan, nhất là các trường hợp chịu tác động của điều kiện tự nhiên, ngập lụt, sụt lún hoặc không còn khả năng canh tác ổn định nhưng chưa phù hợp để chuyển mục đích SDD theo quy hoạch.

Đẩy mạnh thu hút đầu tư, cải cách thủ tục hành chính, minh bạch QHSDD và hoàn thiện cơ chế nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê hoặc góp vốn bằng QSDD.

Thống nhất quy định về phân loại đất, giá đất, bồi thường và mở rộng hình thức khai thác quỹ đất công nhằm giảm áp lực ngân sách, hạn chế khiếu nại và nâng cao hiệu quả SDD.

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.

4.4.5.2. Nhóm giải pháp về cơ chế và tổ chức thực hiện

Tăng cường quản trị, phối hợp liên ngành và làm rõ trách nhiệm giữa các cơ quan trong tạo lập, quản lý và khai thác quỹ đất; kịp thời báo cáo, xin ý kiến cấp trên khi cần thiết.

Nâng cao năng lực cán bộ và ứng dụng công nghệ, CSDL đất đai giúp kiểm soát hiệu quả quỹ đất, làm cơ sở xác định chính xác thông tin và đối tượng bồi thường trong THĐ, GPMB và PTQĐ.

Nghiên cứu áp dụng các công cụ trung gian (như: ngân hàng đất đai, tái điều chỉnh đất, dồn điền đổi thửa, mô hình công ty đất đai...) nhằm tập hợp và khai thác quỹ đất theo quy hoạch.

Quản lý, khai thác hiệu quả đất công, đất dôi dư, đất chưa sử dụng; xử lý lấn chiếm, hoàn thiện pháp lý và đẩy mạnh đấu giá, cho thuê, khai thác ngắn hạn quỹ đất đủ điều kiện.

Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - xã hội, ưu tiên thoát nước, giao thông kết nối, san nền và giảm ngập để nâng cao giá trị quỹ đất, tăng sức hấp dẫn khu vực và thúc đẩy PTQĐ bền vững.

4.4.5.3. Nhóm giải pháp về quy hoạch

Lập và điều chỉnh quy hoạch cần dựa trên điều kiện tự nhiên, KT-XH, hiện trạng SDD, rủi ro ngập lụt - sụt lún và năng lực hạ tầng để bảo đảm tính khả thi, bền vững.

Tăng cường sự tham gia của Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng nhằm nâng cao tính minh bạch, đồng thuận và phù hợp thực tiễn.

Nâng cao chất lượng, tính đồng bộ và khả năng tích hợp giữa các quy hoạch; khai thác quỹ

đất tiềm năng nhưng không mở rộng đô thị tại khu vực có rủi ro cao.

Quản lý, khai thác quỹ đất chặt chẽ theo QHSDĐ; xử lý đất công, đất chậm khai thác và dự án chậm triển khai để tạo nguồn lực ổn định cho PTQĐ phục vụ ĐTH.

4.4.5.4. Nhóm giải pháp về tài chính

Kiện toàn Quỹ phát triển đất, bảo đảm cơ chế huy động, phân bổ và sử dụng vốn minh bạch, ổn định cho THĐ, GPMB, TĐC và hạ tầng ban đầu.

Nâng cao tính khách quan trong phê duyệt đơn giá giá bồi thường, thông qua quy trình định giá dựa trên dữ liệu thị trường cập nhật, tư vấn độc lập, có sự giám sát của nhà nước và cộng đồng.

Đẩy mạnh tăng thu từ đất, vốn hóa đất đai và khai thác hiệu quả quỹ đất thông qua đấu giá, cho thuê, khai thác tạm thời và điều tiết giá trị tăng thêm từ đất sau quy hoạch và đầu tư hạ tầng.

Xây dựng cơ chế huy động tài chính dựa vào đất để tạo nguồn lực cho PTQĐ phục vụ ĐTH; nhưng cần gắn với quy hoạch ổn định, định giá minh bạch, đấu giá cạnh tranh và kiểm soát đầu cơ. Huy động linh hoạt vốn từ các Quỹ, vốn vay ưu đãi, xã hội hóa và tổ chức tín dụng để đáp ứng nhu cầu PTQĐ, nhất là hạ tầng chống ngập, giao thông và TĐC.

4.4.5.5. Nhóm giải pháp về quản lý rủi ro theo vùng

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 SĐĐ tại các khu vực giữ vai trò đảm bảo phát triển nông nghiệp - sinh thái và điều tiết nước.

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 SĐĐ 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, trong đó ngập lụt, sụt lún và BĐKH đang tác động cộng hưởng với quá trình ĐTH nhanh và 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 toàn bộ 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; 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.

Để giảm ngập, Bình Chánh cần triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp tại Bảng 4.16.

Bảng 4.14. Tổng hợp giải pháp giảm ngập tại Bình Chánh

Nhóm 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
Cộng đồng và xã hội	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
	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

4.4.5.6. Nhóm giải pháp về tuyên truyền vận động sự tham gia của cộng đồng

Tăng cường tuyên truyền, vận động với sự tham gia của cấp ủy, chính quyền, hệ thống chính trị và cộng đồng nhằm tạo đồng thuận trong THĐ, GPMB và PTQĐ.

Công khai, minh bạch thông tin về quy hoạch, giá đất, bồi thường, TĐC và tiến độ dự án

bằng nhiều hình thức, nhất là trên môi trường số; giúp giảm khiếu nại, đẩy nhanh tiến độ tạo lập quỹ đất.

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.

4.4.5.7. Nhóm giải pháp về ứng dụng công nghệ thông tin

Xây dựng CSDL đất đai “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”, cập nhật kịp thời theo biến động thực tế và đơn vị hành chính mới để phục vụ PTQĐ minh bạch, hiệu quả.

Ứng dụng công nghệ số, GIS, InSAR và nền tảng quản lý đất đai để giám sát SDD, phát hiện vi phạm, theo dõi tình trạng ngập lụt - sụt lún, hỗ trợ THĐ, GPMB và quản lý quỹ đất.

Công khai thông tin giá đất, quy hoạch, hiện trạng SDD và tiến độ dự án trên môi trường số nhằm giảm tranh chấp, tăng giám sát cộng đồng.

Xây dựng hệ thống bản đồ chuyên đề và mô hình 3D ngập lụt - sụt lún để xác định khu vực ưu tiên, khu vực hạn chế PTQĐ và hỗ trợ ra quyết định trong bối cảnh BĐKH. Cần hoàn thiện dữ liệu đầu vào; tích hợp với GIS và nền tảng đất đai số; mở rộng dự báo; ứng dụng vào ra quyết định; tăng cường chia sẻ dữ liệu liên ngành và đào tạo nhân 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.

PHẦN 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. KẾT LUẬN

1) Khu vực Bình Chánh là cửa ngõ phía Tây Nam của TP.HCM, với DTTN 25.255,09 ha, dân số 839.803 người, 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 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 SDD, 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 tỉnh (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 NSDD, 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 ĐTH, 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 BDKH. Kết quả điều tra Delphi xác định được 21 yếu tố có ảnh hưởng đến PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH 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 NSDD 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 ĐTH trong bối cảnh BDKH 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 ĐTH. Từ đó đề xuất định hướng và giải pháp PTQĐ phục vụ ĐTH trong bối cảnh BDKH đến 2030 cho 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 ĐTH nhanh và nâng cao năng lực thích ứng bền vững với BDKH 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 BDKH 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 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.