

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

Trương Đỗ Thùy Linh¹, Đỗ Thị Tám^{2*}

¹Trường Đại học Nông Lâm TP. Hồ Chí Minh

²Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Research on the land fund creation for urbanization in the period 2014-2023 in Binh Chanh district, Ho Chi Minh City

Truong Do Thuy Linh¹, Do Thi Tam^{2*}

¹Nong Lam University, Ho Chi Minh City

²Vietnam National University of Agriculture

*Corresponding author: dttam@vnua.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.6.2024.143-154>

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 24/09/2024

Ngày phản biện: 29/10/2024

Ngày quyết định đăng: 21/11/2024

Từ khóa:

Đô thị hóa, huyện Bình Chánh, phát triển quỹ đất, quản lý đất đai, tạo lập quỹ đất.

Keywords:

Binh Chanh district, land management, land fund creation, land fund development, urbanization.

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng công tác tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa (ĐTH) trong giai đoạn 2014-2023 tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM). Các phương pháp sử dụng gồm: tổng quan có hệ thống; thu thập tài liệu, số liệu; phân tích, tổng hợp; tiếp cận mô hình khung ma trận Áp lực-Trạng thái-Phản hồi (PSR). Kết quả cho thấy, trong giai đoạn nghiên cứu huyện đã tạo lập được quỹ đất phục vụ ĐTH khá lớn (với diện tích 1.479,17 ha tại 59 dự án, 709 thửa đất) thông qua 3 phương thức. Trong đó, diện tích lớn nhất được tạo lập từ 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 (với diện tích 901,86 ha, tương ứng 60,97% tại 709 thửa đất). Tiếp đến là phương thức Nhà nước thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (SDĐ) với 517,81 ha, (chiếm 35,01%) tại 59 dự án. Nhận chuyển nhượng quyền SDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận có diện tích ít nhất với 59,5 ha (chiếm 4,02%) tại 3 dự án. Song song đó, nghiên cứu đã chỉ ra một số tồn tại, làm cơ sở đề xuất giải pháp phù hợp để nâng cao hiệu quả tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH cho địa bàn nghiên cứu.

ABSTRACT

The study aims to assess the current status of land fund creation for urbanization from 2014 to 2023 in Binh Chanh district, Ho Chi Minh City. The methods used include a systematic overview, documents and data collecting, analysis and synthesis, and approach to the Pressure-State-Response framework (PSR). The results show that, during the research period, Binh Chanh has created a large area of land funds for urbanization (with 1,479.17 ha in 59 projects and 709 parcels) through 3 methods. The largest area was created using public land managed by the State, which is currently vacant or used ineffectively or inappropriately (901.86 ha, reaching 60.97% at 709 parcels). Next was the method of State recovery according to land use planning with 517.81 hectares (equivalent to 35.01%) in 59 projects. Receiving land use rights transfer through self-negotiation by investors got the lowest rate of 59.5 ha (accounting for 4.02%) with three projects. In parallel, the study has pointed out some shortcomings, which are the basis for proposing suitable solutions to improve the efficiency of land fund creation for urbanization in the study area.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước [1]; là yếu tố thiết yếu để thực hiện thành công xóa đói, giảm nghèo [2]. Theo Vink (1975) [3], nguồn lực đất đai có tác động trực tiếp đến cuộc sống của mỗi người dân và mọi hoạt động của quốc gia, bao gồm cả quá trình ĐTH.

ĐTH liên quan mật thiết đến thay đổi về cấu trúc xã hội - dân số - môi trường. ĐTH gồm các quá trình tăng dân số tự nhiên, dịch chuyển dân cư từ nông thôn sang thành thị, xuất hiện nhiều khu công nghiệp, khu đô thị... [4, 5]. Tại Việt Nam, ĐTH là xu thế tất yếu, là động lực quan trọng cho phát triển kinh tế xã hội nhanh, bền vững [6]. Theo World Bank (2014) [7], 1/6 lĩnh vực ưu tiên trong mô hình ĐTH mới tại Trung Quốc là “Cải cách quản lý và thể chế đất đai”, trong đó có tạo lập quỹ đất.

Tạo lập quỹ đất là quá trình chuẩn bị và phát triển diện tích đất để phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội. Theo Đặng Hùng Võ (2010) [8], để tối ưu hóa nguồn thu từ đất, Nhà nước cần chủ động tạo quỹ đất sạch ngay khi phương án quy hoạch, kế hoạch SDD được phê duyệt. Ngoài ra, việc huy động tài chính từ các giao dịch đất đai sẽ giúp làm giàu quỹ đất và hợp lý hóa mô hình phát triển đô thị [9]. Đặc biệt, “Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất” là một nội dung mới trong 18 nội dung quản lý nhà nước về đất đai [10]; và tiền đề quan trọng để thực hiện tốt công tác này chính là tạo lập quỹ đất.

Với vị trí địa lý thuận lợi và có tốc độ ĐTH nhanh, huyện Bình Chánh đang được đầu tư xây dựng nhiều công trình quan trọng, quy mô lớn nhằm thu hút nhà đầu tư. Tuy nhiên, quá trình ĐTH tự phát thời gian qua đã ảnh hưởng lớn đến việc phát triển quỹ đất và kinh tế xã hội tại huyện. Nghiên cứu được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH trong giai đoạn 2014-2023 tại huyện Bình Chánh, TP.HCM, từ

đó chỉ ra các tồn tại và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo quỹ đất.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- **Phương pháp tổng quan có hệ thống:** dùng để tìm hiểu một cách tổng thể và khoa học các vấn đề từ các công trình đã công bố liên quan, làm cơ sở để đánh giá công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện Bình Chánh.

- **Phương pháp thu thập số liệu:** số liệu, tài liệu thứ cấp liên quan đến tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH của huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023 được thu thập từ các cơ quan của TP.HCM, các phòng ban trong huyện (Hội đồng nhân dân, UBND, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng (GPMB), Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính Kế hoạch...). Để xác định được các chỉ thị đánh giá thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại Bình Chánh theo mô hình khung phân tích Áp lực – Hiện trạng – Đáp ứng (PSR), nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn trực tiếp 90 cán bộ công chức viên chức tại huyện thông qua phiếu điều tra, với phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên.

- **Phương pháp tiếp cận khung ma trận PSR (Pressure-State-Response framework):** khung PSR giúp làm nổi bật sự tương tác giữa con người - đất đai và dự báo xu hướng thay đổi của mối liên hệ đó. Trong tạo lập quỹ đất, khung PSR mô tả các mối quan hệ nguyên nhân - kết quả như sau: (i) hoạt động tạo lập quỹ đất gây áp lực lên đất đai (Áp lực); (ii) làm thay đổi hiện trạng SDD (Hiện trạng); và (iii) giải pháp đề xuất nhằm giảm thiểu những tác động (Đáp ứng). 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 phân tích, tổng hợp:** thống kê, phân loại, phân tích số liệu, dữ liệu đã thu thập theo các phương thức tạo lập quỹ đất và theo thời gian, từ đó đưa ra nhận xét - đánh giá.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Cơ sở khoa học về tạo lập quỹ đất

Theo Milićević (2014) [11], quỹ đất là cơ chế cho phép hoạt động thu hồi, quản lý và định đoạt đất đai ở khu vực nông thôn nhằm mục đích cải thiện sản xuất nông nghiệp. Theo FAO [12] quỹ đất là một tập hợp các hoạt động có hệ thống được thực hiện bởi một tổ chức công, làm trung gian mua bán, cho thuê đất nhằm tăng tính lưu động của đất đai, tạo điều kiện phát triển thị trường đất đai và để theo đuổi các mục tiêu chính sách công liên quan đến phát triển nông nghiệp, nông thôn, SDĐ bền vững, thực hiện các dự án công liên quan đến phục hồi thiên nhiên, phát triển cơ sở hạ tầng quy mô lớn...

Theo Louw (2008) [13], quỹ đất giúp ngăn chặn đầu cơ đất đai, điều tiết thị trường đất đai, cung cấp thêm mô hình tăng trưởng đô thị có trật tự, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; giúp kiểm soát những căng thẳng xã hội phát sinh từ việc phân phối không cân bằng tài nguyên. Quỹ đất được xem như chìa khóa để kiểm soát mô hình tăng trưởng đô thị và giá đất nhà nước; là nguồn thu cho tài chính công [14, 15].

Có nhiều quan điểm khác nhau, nhìn chung các tác giả [6, 10, 11, 16-22] thống nhất tạo lập quỹ đất bao gồm các hoạt động sau: (i) Nhà nước thu hồi đất (THĐ) theo quy hoạch, kế hoạch SDĐ đã được phê duyệt; (ii) Nhận chuyển nhượng quyền SDĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận quyền SDĐ trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SDĐ; (iii) Sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; (iv) Chuyển đổi đất, hoán đổi đất; (v) Khai hoang lấn biển.

3.2. Thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

3.2.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Huyện Bình Chánh nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam TP. HCM, dân số là 839.803 người. Cơ cấu kinh tế của huyện giai đoạn 2014-2023 là ngành

công nghiệp - xây dựng chiếm trên 70%; ngành thương mại - dịch vụ có xu hướng tăng từ 16% lên tới 25%; ngành nông nghiệp chiếm tỉ trọng rất thấp, chỉ khoảng 2%. Quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế này hoàn toàn phù hợp với thực trạng ĐTH và đúng với định hướng phát triển đô thị huyện [23]; phù hợp với xu hướng chung của TP. HCM và tương tự với kết quả nghiên cứu tại huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương [24].

Số liệu trong Bảng 1 cho thấy, năm 2023 huyện có tổng diện tích 25.255,99 ha, 100% diện tích đất đã đưa vào sử dụng; nhóm đất nông nghiệp chiếm tỉ lệ cao nhất là 65,55% và có xu hướng giảm trong giai đoạn 2014-2023 (giảm 481,14 ha do chuyển sang phi nông nghiệp (PNN)). Đất ở tăng nhiều nhất với 394,81 ha, chủ yếu tăng đất ở nông thôn (271,5 ha), đất ở đô thị tăng ít hơn (123,31 ha); đất chuyên dùng tăng 96,96 ha; đất cơ sở tín ngưỡng tăng 1,83 ha; các loại đất còn lại giảm. Đất đô thị năm 2023 tăng 15,04 ha so với 2020 do có nhiều nhà đầu tư đến huyện thực hiện dự án và khi Bình Chánh xúc tiến xây dựng chính quyền đô thị. Tuy nhiên, so với 2014, đất đô thị lại giảm 35,27 ha nhưng đất ở đô thị tăng 123,31 ha (do sự sai khác trong phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai giữa các kỳ năm 2014, 2019 và thống kê đất đai năm 2023). Tốc độ ĐTH khá cao (với tỉ lệ 31,38%) [4]; và đã hình thành nhiều khu dân cư, khu công nghiệp [25].

Xu hướng biến động đất đai này phù hợp thực tiễn, khi Bình Chánh đang tập trung nguồn lực để trở thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) vào năm 2030 [23] và sự gia tăng nhanh chóng tỷ lệ nhập cư do nhu cầu sử dụng lao động tại các khu công nghiệp và sự hình thành nhiều khu dân cư mới. Tương tự nghiên cứu tại Thuận An [24], kết quả này cho thấy việc chuyển đổi mục đích SDĐ từ nông nghiệp sang PNN để phát triển kinh tế xã hội là xu thế tất yếu trong quá trình ĐTH.

Bảng 1. Biến động diện tích huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

ĐVT: ha

Mục đích sử dụng	Mã loại đất	Diện tích 2023	So với 2014		So với 2020	
			Diện tích	Tăng (+) giảm (-)	Diện tích	Tăng (+) giảm (-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)-(4)	(6)	(7)=(3)-(6)
A. Tổng diện tích tự nhiên		25.255,99	25.256,00	-0,01	25.255,99	0,00
1. Đất nông nghiệp	NNP	16.555,10	17.036,24	-481,14	16.577,65	-22,55
2. Đất phi nông nghiệp	PNN	8.700,89	8.219,75	481,14	8.678,33	22,56
2.1. Đất ở	OTC	3.287,10	2.892,29	394,81	3.276,14	10,96
2.1.1. Đất ở tại nông thôn	ONT	1.221,56	950,06	271,50	1.215,32	6,24
2.1.2. Đất ở tại đô thị	ODT	2.065,53	1.942,22	123,31	2.060,82	4,71
2.2. Đất chuyên dùng	CDG	4.136,90	4.039,94	96,96	4.121,82	15,08
2.3. Đất cơ sở tôn giáo	TON	48,52	49,50	-0,98	48,52	0,00
2.4. Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,36	6,53	1,83	8,37	-0,01
2.5. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	74,63	77,90	-3,27	74,63	0,00
2.6. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.143,27	1.151,48	-8,21	1.146,73	-3,46
2.7. Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	0,00	2,11	0,00
3. Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Đất đô thị	DTD	7.442,74	7.478,01	-35,27	7.427,70	15,04

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh [26-28]

3.2.2. Thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

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 2 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. Trong đó, nhiều nhất là 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 (chiếm 60,97%). Ít nhất là nhận chuyển nhượng quyền SDD thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận với 3 dự án (chỉ chiếm 4,02%). Phương thức tạo lập quỹ đất do Nhà nước thu hồi có 59 dự án (chiếm 35,01%), trong đó bao gồm 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 đóng vai trò quan trọng trong tạo lập quỹ đất để phát huy nguồn lực đất đai đô thị.

Bảng 2. Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

Phương thức tạo lập quỹ đất	Đơn vị	Số lượng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Nhà nước THĐ theo quy hoạch, kế hoạch SDD	Dự án	59	517,81	35,01
2. Nhận chuyển nhượng quyền SDD thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận quyền SDD trực tiếp từ người dân hoặc tổ chức đang SDD	Dự án	3	59,50	4,02
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
Tổng cộng	Dự án/ thừa đất	771	1.479,17	100

Nguồn: Ban Bồi thường, GPMB huyện Bình Chánh [29]; UBND huyện Bình Chánh [25, 30]

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

Theo Bảng 3, giai đoạn 2014-2023, huyện đã thu hồi 517,81 ha để triển khai 59 dự án (03 mục đích chính), liên quan đến 6.083 hộ và tổ chức, với nguồn tạo quỹ đất chủ yếu từ: đất trồng cây hàng năm khác (155,55 ha), đất ở (131,05 ha), và đất PNN không phải là đất ở (112,12 ha). Trong đó, chiếm diện tích nhiều nhất là đất sử dụng vào mục đích công cộng, với 363,15 ha tại 37 dự án (chiếm 70,13% quỹ đất tạo theo phương thức Nhà nước thu hồi); tỉ lệ này cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái [31] với 60,63%; cao hơn rất nhiều so với nghiên cứu tại thị xã Từ

Sơn, tỉnh Bắc Ninh (14,85%) [32] và tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (33,74%) [33].

Đứng thứ 2 là đất ở (đất phục vụ xây dựng khu dân cư) với 93,33 ha tại 5 dự án (chiếm 18,02%); tỉ lệ này cao hơn nhiều so với kết quả nghiên cứu tại thành phố Yên Bái [31] (chỉ đạt 5,97%); thấp hơn so với kết quả nghiên cứu tại thị xã Từ Sơn (56,82%) [32] và huyện Việt Yên (42,97%) [33].

Thứ 3 là đất xây dựng công trình sự nghiệp với 56,89 ha tại 15 dự án (chiếm 10,99%); tương đương với kết quả nghiên cứu tại thành phố Yên Bái (11,78%) [31]; nhưng thấp hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Việt Yên (16,10%) [33] và thị xã Từ Sơn (21,44%) [32].

Bảng 3. 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 hàng 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 [29]; UBND huyện Bình Chánh [25]

(i) Phục vụ xây dựng khu dân cư (đất ở)

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở do áp lực tăng dân số cơ học và hướng đến mục tiêu trở thành “đô thị phức hợp” vào 2030 [23] huyện đã phát triển 05 khu dân cư mới với 152,83 ha; bao gồm: 93,33 ha thuộc thẩm quyền Nhà nước THĐ (Bảng 4), 59,5 ha còn lại (tại 3 dự án Khu nhà ở Công ty Nhiên Việt, Khang Phúc, Lộc Nguyên) do chủ đầu tư tự thỏa thuận để trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền SĐĐ. Nguồn

tạo quỹ đất được lấy chủ yếu từ đất trồng cây hàng năm khác (67,53 ha) và đất ở (15 ha).

Với vị trí địa lý đặc biệt, Bình Chánh là nơi lý tưởng thu hút dân cư và các nhà đầu tư lớn. Tuy nhiên, do chịu ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế và dịch bệnh Covid-19 nên giai đoạn 2019-2023 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 để đẩy nhanh tiến độ của 04 dự án còn lại.

Bảng 4. Kết quả tạo lập quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư giai đoạn 2014-2023

Chỉ tiêu	Khu dân cư – Khu tái định cư liền kề phục vụ KCN Lê Minh Xuân 3	Khu nhà ở và công trình công cộng 11A	Khu nhà ở CT Nhiên Việt	Khu nhà ở CT Khang Phúc	Khu nhà ở CT 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 [29]; UBND huyện Bình Chánh [25]

(ii) Phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp

Số liệu Bảng 5 cho thấy giai đoạn 2014-2023, huyện có 15 dự án nâng cấp, xây dựng các công trình sự nghiệp (tập trung vào cơ sở giáo dục và y tế), với 56,89 ha (chiếm 10,99% quỹ đất được tạo theo phương thức Nhà nước thu hồi). Điều

này cho thấy huyện rất chú trọng đến việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng xã hội nhằm không ngừng nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân. Nguồn tạo quỹ đất chủ yếu từ: đất trồng cây hàng năm khác (22,3 ha), đất ở (11,64 ha) và đất trồng cây lâu năm (10,47 ha).

Bảng 5. 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 [29]

(iii) Kết quả tạo quỹ đất phục vụ an ninh

Huyện luôn cố gắng giữ vững an ninh trật tự để đảm bảo phát triển bền vững trong bối cảnh biến động SDD phức tạp. Theo Bảng 6, giai

đoạn 2014-2023, huyện thực hiện 2 dự án phục vụ mục đích an ninh với 4,44 ha (chiếm 0,86% quỹ đất tạo theo phương thức Nhà nước thu hồi), nguồn lấy từ đất rừng sản xuất (3,54 ha).

Bảng 6. 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 tang 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 [29]

(iv) Phục vụ mục đích công cộng

Giai đoạn 2014-2023, huyện triển khai 37 dự án có mục đích công cộng (chủ yếu là giao thông, kè, thoát nước...), với 363,15 ha (chiếm

tới 70,13% quỹ đất được tạo theo phương thức Nhà nước thu hồi) (Bảng 7). Nguồn tạo lập quỹ đất chủ yếu lấy từ: đất ở (104,41 ha) và đất PNN không phải là đất ở (101 ha).

Bảng 7. 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 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 [29]

Cả 37 dự án công trình công cộng đều có vốn từ Ngân sách Nhà nước đã cho thấy TP. HCM và huyện rất chú trọng đến việc phát triển cơ sở hạ tầng trong quá trình ĐTH. Do địa hình thấp, nên việc tập trung đầu tư cho cơ sở hạ tầng kỹ thuật là một hướng đi đúng đắn, là tiền đề để thúc đẩy kinh tế xã hội và giảm thiểu tình trạng ngập nước do mưa và triều cường.

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 được phổ biến rộng rãi trên cả nước cũng như ở Bình Chánh. Giai đoạn 2014-2023, chỉ có 03 trường hợp (Bảng 8), đạt trên 90% tổng diện tích dự án. Nguồn tạo lập quỹ đất gồm 02 nhóm: (i) 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, chiếm 95,8%); (ii) 1,36 ha thuộc diện Nhà nước THĐ.

Bảng 8. 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	DT 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	-	-	
3. Khu nhà ở Công ty Lộc Nguyên	Công ty TNHH Phát triển BĐS Nguyên Lộc	Xã Phong Phú	16,50	LUA	15,00	15,00	90,91	
				HNK	1,10	1,10	6,67	
				NTD	0,16	-	-	
				DGT	0,05	-	-	
Tổng cộng					60,86	60,86	59,50	97,77

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh [25]

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 nhà/đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp Nhà nước quản lý, sử dụng (gọi chung là quỹ nhà/đất công) khá lớn (trên 2.638,51 ha, chiếm 10,45% diện tích tự nhiên) [30]. Trong đó, quỹ nhà/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 nhà/đất công) (Bảng 9). Cụ thể là:

Quỹ đất do UBND huyện quản lý: huyện còn khá nhiều nhà/đất trống, hành lang kênh rạch, đất quy hoạch lộ giới đường giao thông, đủ điều kiện đấu giá hoặc bị lấn chiếm... (khoảng 263,07 ha, chiếm gần 30%). Các phương án tạm sử dụng được đề xuất gồm: 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 giữ hộ, tạm quản lý

theo chỉ đạo của UBND TP. HCM: có diện tích nhỏ (4,43 ha, chiếm 0,49%), đa số là quỹ đất để phục vụ tái định cư. Để quản lý chặt chẽ quỹ đất này, huyện cần quan tâm hơn đến công tác cắm mốc và giao ranh giới thực tế cho xã quản lý.

Quỹ nhà, đất do các cơ quan, đơn vị thuộc trung ương, TP. HCM đang trực tiếp quản lý, sử dụng: chiếm khoảng 30,39%; đa số là quỹ nhà/đất đang để trống, ngưng hoạt động (với 273,14 ha tại 15 thửa đất). Điều này cho thấy rõ những hạn chế trong việc quản lý, sử dụng quỹ nhà/đất công. Giải pháp đề xuất: giao cho các mục đích công cộng, xây dựng công trình sự nghiệp và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Quỹ nhà, đất đang rà soát nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng: có diện tích lớn nhất với 360,31 ha (chiếm tới 39,95%), chủ yếu là đất hoang và đất có nguồn gốc nông lâm trường. Huyện 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 giao quỹ đất này cho các bên liên quan quản lý và khai thác.

Bảng 9. 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
- Nhà, đất đang bỏ trống, đã có phương án sử dụng	85	123,19	13,66
- Nhà, đất đủ điều kiện bán đấu giá	21	2,34	0,26
- Nhà, đất bị lấn chiếm, đang tiếp tục xử lý thu hồi	17	8,85	0,98
2. UBND huyện giữ hộ, tạm quản lý theo chỉ đạo của UBND TP. HCM	398	4,43	0,49
- Đất dôi dư sau GPMB từ trước năm 2014	69	0,32	0,04
- Quỹ đất phục vụ tái định cư	329	4,11	0,46
3. Nhà, đất do các cơ quan, đơn vị thuộc trung ương, TP. HCM đang trực tiếp quản lý, sử dụng	35	274,05	30,39
- Địa chỉ đang để trống, ngưng hoạt động	15	273,14	30,29
- Nhà, đất quản lý theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP	20	0,91	0,10
4. Nhà, 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

Nguồn: UBND huyện Bình Chánh [30]

d) Đánh giá chung

Kết quả tạo lập quỹ đất cho thấy rõ quyết tâm của Bình Chánh trong việc tập trung phát triển khu ở và cơ sở hạ tầng công cộng nhằm đáp ứng mục tiêu ĐTH. Tuy nhiên, công tác tạo lập quỹ đất còn một số tồn tại sau:

Việc tạo lập quỹ đất thông qua phương thức Nhà nước THĐ còn một số vướng mắc, như: (i) thời gian trình duyệt đơn giá bồi thường kéo dài; giá đất để tính bồi thường chưa phù hợp với giá thị trường; còn có khiếu nại, khiếu kiện về đơn giá bồi thường và điều kiện sống; (ii) chưa quy định cụ thể về trình tự cưỡng chế khi thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; (iii) vốn đầu tư xây dựng cơ bản phụ thuộc Ngân sách thành phố nên thường bị động; (iv) việc THĐ đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai gặp nhiều khó khăn do chưa quy định cụ thể về xử lý đối với các dự án chậm triển khai; (v) khó khăn khi THĐ theo điểm h, khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai 2013: vì điều kiện thực tế khiến người SDĐ không thể canh tác theo đúng mục đích SDĐ được cho phép, nhưng quy hoạch lại không phù hợp để được chuyển mục đích sử dụng sang loại đất khác... [25, 27].

Việc tạo lập quỹ đất thông qua phương thức nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận chuyển nhượng quyền SDĐ giúp triển khai dự án thuận lợi hơn, vì giảm thiểu được bất cập của bảng giá đất và hài hòa quyền lợi của các bên; Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp đã tạo nhiều thuận lợi khi chuyển nhượng quyền SDĐ. Tuy nhiên, phương thức này vẫn chưa phổ biến rộng rãi, do: (i) rất ít chủ đầu tư có thể tự thỏa thuận toàn bộ diện tích; (ii) chưa có cơ chế đối với trường hợp nhà đầu tư chưa thỏa thuận được; (iii) việc chủ đầu tư phải ứng vốn cho Nhà nước THĐ và xin thuê đất khi quỹ đất cần nhận chuyển nhượng có phần diện tích mà đối tượng đang SDĐ không có quyền chuyển nhượng/cho thuê/góp vốn bằng quyền SDĐ trong một số trường hợp là chưa phù hợp với nguyên tắc thị trường; (iv) nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính [25, 27].

Việc tạo lập quỹ đất thông qua phương thức sử dụng quỹ đất công do Nhà nước quản lý đã thực hiện khá tốt, tạo lập được quỹ đất khá lớn. Tuy nhiên: (i) công tác cắm mốc và giao ranh giới thực tế cho cấp xã quản lý chưa được quan tâm đúng mức; (ii) chưa kiểm soát chặt chẽ

nguồn gốc pháp lý, chủ thể quản lý, sử dụng, khiến nhiều nhà/đất vẫn bị bỏ trống/bỏ hoang; (iii) các nông lâm trường quốc doanh chuyển giao quyền quản lý cho UBND xã mà không có hồ sơ lưu trữ đầy đủ, không bàn giao ranh mốc ngoài thực địa và trong một số trường hợp tại thời điểm bàn giao các thửa đất này đã có người dân sử dụng... [30].

Ngoài ra, trên cơ sở nghiên cứu tổng quan và xử lý số liệu từ việc điều tra 90 cán bộ, nghiên cứu đã xác định được 24 chỉ thị (thuộc 6 nhóm) tương ứng theo 3 khía cạnh của mô hình khung phân tích Áp lực – Hiện trạng – Đáp ứng (PSR) cho việc đánh giá công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện Bình Chánh như Bảng 10.

Bảng 10. Các chỉ thị đánh giá thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Bình Chánh theo khung phân tích Áp lực – Hiện trạng – Đáp ứng (PSR)

PSR	Nhóm chỉ thị	Chỉ thị
Áp lực (P)	Tự nhiên (P1)	Vị trí địa lý, địa hình, môi trường, biến đổi khí hậu.
	Kinh tế (P2)	Tài chính đất đai, điều kiện kinh tế của địa phương, khả năng huy động vốn, tiềm năng phát triển thị trường đất đai/ bất động sản.
	Xã hội (P3)	Thực trạng và xu thế đô thị hóa, cơ sở hạ tầng phát triển đô thị, ảnh hưởng sau THĐ.
Hiện trạng (S)	Tạo lập quỹ đất (S1)	Phương thức Nhà nước THĐ theo quy hoạch, kế hoạch SĐĐ đã được phê duyệt; phương thức nhận chuyển nhượng quyền SĐĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận với người dân hoặc tổ chức đang SĐĐ; 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.
Đáp ứng (R)	Chính sách (R1)	Chính sách đất đai; quy hoạch; chính sách thu hút đầu tư; chiến lược phát triển kinh tế, xã hội; chính sách khác.
	Quản lý (R2)	Cơ chế quản lý, nhân lực quản lý, công nghệ quản lý, quản lý dựa vào cộng đồng, quản lý rủi ro.

Như vậy, chính quyền địa phương cần tập trung khắc phục triệt để các bất cập đang tồn tại trong 3 phương thức tạo lập quỹ đất; kết hợp với giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa các áp lực (P1, P2, P3) với hiện trạng (S1) để có sự đáp ứng (R1, R2) phù hợp và kịp thời, nhằm đảm bảo tính bền vững cho công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện Bình Chánh.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác tạo lập quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại huyện Bình Chánh

- Về chính sách: hoàn thiện trình tự, thủ tục THĐ và GPMB (như: thời gian trình phê duyệt đơn giá bồi thường, quy định và trình tự cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc...); có biện pháp cưỡng chế đối với trường hợp cố tình chống đối; có quy định xử lý cụ thể khi THĐ đối với những trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai (đặc biệt đối với dự án đã được giao đất/cho thuê đất nhưng không/chậm đưa đất vào sử dụng); có phương án giải quyết đối với các trường hợp vì điều

kiện khách quan mà bị THĐ theo điểm h, khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai 2013. Đẩy mạnh các chính sách thu hút đầu tư thông qua các hình thức hỗ trợ doanh nghiệp về tài chính và pháp lý (như: ưu đãi thuế, hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng và cải thiện hạ tầng cơ sở...). Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục đối với trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận để được nhận chuyển nhượng/cho thuê/góp vốn bằng quyền SĐĐ; có cơ chế xử lý phù hợp khi nhà đầu tư không thể thỏa thuận được; xem xét lại quy định về việc chủ đầu tư phải ứng vốn cho Nhà nước THĐ để cho chủ đầu tư thuê trong trường hợp quỹ đất cần nhận chuyển nhượng có phần diện tích mà đối tượng đang SĐĐ không có quyền chuyển nhượng/cho thuê/góp vốn bằng quyền SĐĐ. Đối với quỹ đất đã tạo lập cần quy định cụ thể về cơ chế khai thác và quản lý.

- Về tài chính: Kiện toàn quỹ phát triển đất (về: nhiệm vụ, quyền hạn, cơ chế hoạt động, chế độ tài chính...) để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng nguồn lực đất đai. Phối hợp các

bên liên quan để chủ động và kịp thời chuẩn bị đầy đủ ngân sách cho công tác tạo lập quỹ đất. Tăng tính khách quan, giảm thiểu các tác động xấu đến cơ chế duyệt đơn giá bồi thường khi THĐ và giải phóng mặt bằng. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất trên điều kiện thực tế của huyện, đảm bảo giá đất phù hợp với thị trường. Kết nối các tổ chức tín dụng với nhà đầu tư để khắc phục khó khăn về tài chính khi tạo lập quỹ đất.

- Về quy hoạch: Việc lập quy hoạch phải dựa trên điều kiện tự nhiên và tình hình kinh tế - xã hội thực tế của huyện. Nâng cao chất lượng và tính đồng bộ của các phương án quy hoạch hiện có trên địa bàn huyện (như: quy hoạch SĐĐ, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn mới...) nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển dài hạn. Thực hiện hiệu quả vốn hoá đất đai và khai thác tốt nhất tiềm năng, giá trị gia tăng của đất do quy hoạch đem lại. Điều chỉnh bản đồ quy hoạch theo đúng tình trạng thực tế về mặt bằng đô thị của huyện và TP. HCM. Thường xuyên cập nhật, đồng bộ hồ sơ địa chính, làm cơ sở kiểm soát chặt chẽ nội dung của bản vẽ phục vụ THĐ nhằm đảm bảo tiến độ GPMB cũng như giảm thiểu thiệt hại đến quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

- Về tổ chức thực hiện: cần xác định rõ trách nhiệm, quyền hạn và cơ chế phối hợp, triển khai công tác tạo lập quỹ đất của các cơ quan liên quan. Thường xuyên báo cáo, xin ý kiến cấp trên... về các trường hợp gặp khó khăn khi tạo lập quỹ đất nhưng pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định rõ ràng. Đào tạo, tập huấn để nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ. Thường xuyên cập nhật bản đồ, hồ sơ và cơ sở dữ liệu đất đai nhằm kiểm soát chặt chẽ và có phương án quản lý, khai thác quỹ đất đã tạo lập, đặc biệt đối với quỹ đất chưa bàn giao mặt bằng. Đối với quỹ đất dôi dư, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện cần phối hợp chặt chẽ với UBND xã để chỉ ranh và thống nhất đo vẽ, cắm mốc, xác định diện tích và hiện trạng thửa đất; đặc biệt, cần hoàn thiện đầy đủ hồ sơ pháp lý của thửa đất trước khi bàn giao cho đơn vị quản lý nhằm giảm thiểu các tranh chấp và xung đột sau này.

- Về vận động, tuyên truyền: Tăng cường tuyên truyền, phổ biến các chính sách về tạo

lập quỹ đất. Tăng cường vai trò của Đảng, chính quyền và tổ chức chính trị xã hội tại cơ sở. Giúp người SĐĐ hiểu rõ quy định, lợi ích của việc tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện.

4. KẾT LUẬN

Công tác tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện Bình Chánh có vai trò đặc biệt quan trọng đối với mục tiêu trở thành “đô thị phức hợp” và là quận hoặc thành phố thuộc TP. HCM vào năm 2030. Trong giai đoạn 2014-2023, Bình Chánh đã tạo lập được quỹ đất phục vụ ĐTH khá lớn với diện tích 1.479,17 ha thông qua 3 phương thức. Trong đó, lớn nhất là quỹ đất tạo bởi 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, tương ứng 60,97% tại 709 thửa đất). Tiếp đến là phương thức Nhà nước thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch SĐĐ với 517,81 ha, (chiếm 35,01%) tại 59 dự án. Nhận chuyển nhượng quyền SĐĐ thông qua hình thức nhà đầu tư tự thỏa thuận chiếm tỉ lệ ít nhất với 59,5 ha (chiếm 4,02%) tại 3 dự án. Bên cạnh kết quả đạt được, công tác tạo lập quỹ đất của huyện vẫn còn một số tồn tại như: việc áp dụng quy định về THĐ và giải phóng mặt bằng, vốn tạo lập quỹ đất, đơn giá bồi thường, cơ chế tạo lập quỹ đất theo phương thức tự thỏa thuận, năng lực tài chính của chủ đầu tư... Ngoài ra, nghiên cứu đã xác định được 24 chỉ thị (thuộc 6 nhóm) theo 3 khía cạnh của mô hình khung phân tích PSR cho việc đánh giá thực trạng tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH tại huyện Bình Chánh. Để nâng cao hiệu quả tạo lập quỹ đất phục vụ ĐTH bền vững, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: chính sách; tài chính; quy hoạch; tổ chức thực hiện; và vận động, tuyên truyền.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2013a). Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- [2]. Ngân hàng Thế giới (2004). Chính sách đất đai cho tăng trưởng và xóa đói giảm nghèo. Báo cáo nghiên cứu chính sách của Ngân hàng Thế giới giải phóng giá trị đất đai. NXB Văn hóa - Thông tin, Hà Nội.
- [3]. Vink A.P.A. (1975). Land Resources. In: Land Use in Advancing Agriculture. Springer, Berlin, Heidelberg.
- [4]. Trương Đỗ Thùy Linh & Đỗ Thị Tâm (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.

- [5]. Roncayolo M (1990). La ville et ses territoires. Gallimard Publisher, Paris, France.
- [6]. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2022). Nghị quyết số 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.
- [7]. World Bank (2014). Trung Quốc: Hướng tiếp cận mới cho đô thị hóa hiệu quả, toàn diện và bền vững [Online]. <https://www.worldbank.org/vi/news/press-release/2014/03/25/china-a-new-approach-for-efficient-inclusive-sustainable-urbanization>.
- [8]. Đặng Hùng Võ (2010). Báo cáo nghiên cứu về hoàn thiện cơ chế giải quyết khiếu nại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam. Ngân hàng thế giới tại Việt Nam.
- [9]. George E. P. (2009). Giải phóng giá trị đất đai để cung cấp tài chính cho cơ sở hạ tầng đô thị. Các xu hướng lựa chọn và chính sách. Ngân hàng thế giới tại Việt Nam.
- [10]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai và những điểm mới. NXB Tài nguyên – Môi trường và Bản đồ Việt Nam.
- [11]. Milićević D. (2014). Review of existing land funds in European countries. *Geonauka*. 2(1): 31-42.
- [12]. FAO (2020). Brief on FAO study of good european practices on land banking [Online]. Truy cập ngày: 03/6/2023. https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/events2020/Brief_LB_en.pdf.
- [13]. Louw E. (2008). Land assembly for urban transformation—The case of 's-Hertogenbosch in The Netherlands. *Land Use Policy*. 25(1): 69-80.
- [14]. Evans Alan (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd. 276.
- [15]. van Dijk Terry & Kopeva D. (2006). Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience. *Land Use Policy*. 23(3): 286-301.
- [16]. Damen Jack (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*, 17-20 March 2004, Tonder, Denmark.
- [17]. 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 phát triển quỹ đất với thị trường bất động sản nhằm thúc đẩy nguồn lực đất đai - bất động sản. *Bộ Tài nguyên & Môi Trường*.
- [18]. 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 kinh tế - xã hội ở Việt Nam. *Tổng cục Quản lý đất đai*.
- [19]. Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội Vụ - Bộ Tài Chính (2015). Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
- [20]. 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. Ankara, Turkey.
- [21]. Mischiu D. E. (2019). Banking on land: a critical review of land banking in the United States. USA: University of Illinois at Urbana-Champaign.
- [22]. 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): 41-47.
- [23]. Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023). 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 TP. HCM), giai đoạn 2021-2030.
- [24]. Đào Đức Hưởng (2021). Ảnh hưởng của ĐTH đến biến động SDD trên địa bàn thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. *Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế*.
- [25]. UBND Huyện Bình Chánh (2024c). Dự thảo Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 huyện Bình Chánh.
- [26]. UBND Huyện Bình Chánh (2015). Báo cáo kiểm kê đất đai Huyện Bình Chánh năm 2014.
- [27]. UBND Huyện Bình Chánh (2021). 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).
- [28]. UBND Huyện Bình Chánh (2024a). Báo cáo thống kê đất đai Huyện Bình Chánh năm 2023.
- [29]. GPMB huyện Bình Chánh Ban Bồi thường (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.
- [30]. UBND Huyện Bình Chánh (2024b). Báo cáo số 649/BC-UBND ngày 09/8/2024 về Kết quả triển khai, thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/HU ngày 11/03/2020 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.
- [31]. Hồ Thị Lam Trà, Vũ Tuấn Tú & Phan Thị Thanh Huyền (2016). Đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất tại TP. Yên Bái, tỉnh Yên Bái. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*. 19: 10-17.
- [32]. Nguyễn Trọng Khanh, Hoàng Phương Anh & Hồ Thị Lam Trà (2018). Nghiên cứu giải pháp phát triển quỹ đất tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*. 2: 25-32.
- [33]. Đỗ Thị Lan Anh, Khương Mạnh Hà, Nguyễn Sỹ Hà, Vũ Trung Dũng, Xuân Thị Thu Thảo & Đào Thị Thủy 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: 135-143. DOI: 10.55250/Jo.vnuf.13.2.2024.123-134