



DOI:10.22144/ctujos.2026.049

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM (2021–2024) TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA TẠI KHU VỰC BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trương Đỗ Thùy Linh¹ và Đỗ Thị Tám^{2*}

¹Khoa Quản lý đất đai và bất động sản, Trường Đại học Nông Lâm Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

²Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Việt Nam

*Tác giả liên hệ (Corresponding author): dttam@ynua.edu.vn

Thông tin chung (Article Information)

Nhận bài (Received): 17/06/2025

Sửa bài (Revised): 30/06/2025

Duyệt đăng (Accepted): 03/02/2026

Title: Assessment of the implementation of annual land use plans (2021–2024) in the context of urbanization in Binh Chanh area, Ho Chi Minh city

Author(s): Trương Đỗ Thùy Linh¹ and Đỗ Thị Tám^{2*}

Affiliation(s): ¹Faculty of Land and Real Estate Management, Nong Lam University, Ho Chi Minh City, Viet Nam; ²Faculty of Natural Resources and Environment, Vietnam National University of Agriculture, Viet Nam

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá kết quả và đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) hàng năm giai đoạn 2021 – 2024 trong bối cảnh đô thị hóa tại Bình Chánh. Trong nghiên cứu, các phương pháp đã được sử dụng bao gồm: thu thập số liệu, đánh giá theo thang đo Likert, theo thời gian và theo chỉ tiêu sử dụng đất. Kết quả cho thấy, KHSDĐ của địa phương được phê duyệt chậm hơn so với quy định của Luật Đất đai. Các chỉ tiêu SĐĐ được thực hiện khá tốt với 77,03% đạt mức rất tốt, 7,43% đạt mức tốt, 2,7% đạt mức trung bình, 5,41% đạt mức kém và 7,43% đạt mức rất kém. Trong 472 dự án, 15,47% đã hoàn thành, 71,82% chuyển sang năm sau và 2,71% bị hủy bỏ. Diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp giảm; diện tích đất phi nông nghiệp, không phải đất ở chuyển sang đất ở giảm từ 2021 đến 2023, nhưng tăng vào 2024. Kết quả đánh giá của cán bộ cho thấy kết quả thực hiện KHSDĐ đạt mức tốt (3,77 điểm). Bên cạnh đó, 5 nhóm giải pháp giúp nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ hàng năm tại Bình Chánh đã được đề xuất trong nghiên cứu.

Từ khóa: Bình Chánh, đô thị hóa, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quản lý đất đai

ABSTRACT

This study evaluates the results of implementing annual land use plans (2021–2024) in the context of urbanization in Binh Chanh area. The methods employed include surveys, data collection, and assessments using the Likert scale, time-based analysis, and land use indicators. The findings indicate that the approval of local land use plans was delayed beyond the prescribed schedule. Regarding land use indicators, 77.03% were rated as very well implemented, 7.43% as well implemented, 2.7% as average, 5.41% as poorly implemented and 7.43% as very poorly implemented. Among 472 projects, 15.47% were completed, a high proportion (71.82%) were carried over to the following year and 2.71% were canceled. The area of agricultural land that was converted to non-agricultural use decreased; likewise, the area converted from non-agricultural, non-residential land to residential land declined from 2021 to 2023 but increased again in 2024. Local officials rated the implementation of land use plans at a good level (average score: 3.77). Based on these findings, the paper proposes five groups of solutions to improve the effectiveness of annual land use plan implementation in Binh Chanh.

Keywords: Annual land use plan, Binh Chanh, land management, urbanization

1. GIỚI THIỆU

Đô thị hóa (ĐTH) là quá trình chuyển đổi cấu trúc không gian, kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại (Dociu & Dunarintu, 2012; Lãng, 2021; Hương, 2023); là một xu hướng khách quan, diễn ra mạnh mẽ ở hầu hết các quốc gia (Annez & Buckley, 2009; Lãng, 2021); là động lực then chốt để phát triển kinh tế - xã hội nhanh và bền vững (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022). Tại Việt Nam, quá trình này đã và đang diễn ra rất mạnh, kéo theo nhu cầu lớn về sử dụng đất (SDĐ) để mở rộng đô thị, phát triển hạ tầng. Tuy nhiên, song song với những cơ hội phát triển, ĐTH cũng đặt ra nhiều thách thức trong quản lý tài nguyên, nhất là tài nguyên đất đai (Nguyễn, 2024).

Đất đai là không gian phát triển, là nguồn lực quan trọng giúp thu hút đầu tư, và phát triển kinh tế - xã hội đất nước (Ban Chấp hành Trung ương Đảng, 2022; Phương & Tám, 2023). Trong bối cảnh quỹ đất có hạn, việc SDĐ tiết kiệm, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển bền vững là yêu cầu cấp thiết. Theo Tám và Linh (2024), việc Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) là công cụ quan trọng để tạo lập quỹ đất.

KHSDĐ là việc phân kỳ quy hoạch SDĐ theo thời gian để thực hiện (Quốc hội, 2024). Đó là công cụ quản lý nhà nước quan trọng để định hướng phát triển không gian và phân bổ đất đai hợp lý (Tám và ctv., 2023a; Kakulu & Atakora, 2024); là cơ sở để thực hiện chuyển dịch đồng bộ cơ cấu SDĐ, lao động, đầu tư và kinh tế xã hội (Tám và ctv., 2023b). Ngược lại, nếu KHSDĐ không được triển khai đồng bộ hoặc không phù hợp thực tiễn thì dẫn đến lãng phí đất đai, cũng như phát triển đô thị chệch hướng và thiếu kiểm soát (Tri, 2018; Hải & Châu, 2023).

Như vậy, ĐTH và KHSDĐ có mối quan hệ tương hỗ lẫn nhau (Open Development Vietnam, 2024). ĐTH tạo ra nhu cầu điều chỉnh KHSDĐ, trong khi KHSDĐ là công cụ quan trọng để định hình, kiểm soát tiến trình ĐTH. Do vậy, việc quản lý tốt mối quan hệ này góp phần phát triển đô thị bền vững, hiệu quả và đồng bộ với quy hoạch tổng thể.

Bình Chánh là khu vực nằm ở cửa ngõ Tây Nam của thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) và có tốc độ ĐTH diễn ra mạnh mẽ (Linh & Tám, 2024a), nơi đây đang gặp nhiều thách thức trong thực hiện KHSDĐ hàng năm, đặc biệt khi nhu cầu phát triển hạ tầng và mở rộng không gian đô thị ngày càng gia tăng. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá kết quả thực hiện KHSDĐ hàng năm (2021 – 2024) trong bối cảnh ĐTH nhanh tại Bình Chánh,

TP.HCM, điều này làm cơ sở đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ tại địa bàn nghiên cứu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu

Số liệu thứ cấp được thu thập từ nhiều đơn vị thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường TP.HCM và phòng/ban của Bình Chánh (như: Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai,...).

Nhằm đảm bảo độ tin cậy trong thống kê, tổng số phiếu khảo sát tối thiểu là 30 phiếu (Trọng & Ngọc, 2008). Trong phạm vi nghiên cứu, việc khảo sát 40 cán bộ có liên quan đến thực hiện KHSDĐ hàng năm của Bình Chánh đã được tiến hành (15 phiếu tại: Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Văn phòng Ủy ban nhân dân (UBND), Ban Bồi thường - Giải phóng mặt bằng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bình Chánh; và 25 phiếu tại các xã/ thị trấn), các tiêu chí như được trình bày tại Hình 1 và Hình 2.

2.2. Phương pháp xử lý số liệu

Số liệu khảo sát được xử lý bằng Microsoft Excel. Tình hình thực hiện KHSDĐ được đánh giá qua các tiêu chí: (1) thời gian phê duyệt; (2) chỉ tiêu SDĐ: đánh giá qua so sánh số liệu về diện tích giữa kết quả đạt được với KHSDĐ đã duyệt, cụ thể: so sánh giá trị tuyệt đối (diện tích) và so sánh giá trị tương đối (tỉ lệ %); (3) tỷ lệ thực hiện các dự án; (4) tỷ lệ chuyển mục đích SDĐ; (5) đánh giá theo kết quả khảo sát sơ cấp (Tám và ctv., 2022; Tám và ctv., 2023b; Hải & Châu, 2023; Hạnh và ctv., 2023).

Trong đánh giá chỉ tiêu SDĐ, tỉ lệ % được chia nhóm theo giá trị tuyệt đối của độ chênh lệch d (d được tính bằng hiệu số giữa tỉ lệ thực hiện và kế hoạch), với 5 mức đánh giá: 5 điểm ($|d| < 10\%$: mức rất tốt), 4 điểm ($|d| = 10\% - 20\%$: mức tốt), 3 điểm ($|d| = 20,01\% - 30\%$: mức trung bình), 2 điểm ($|d| = 30,01\% - 40\%$: mức kém) và 1 điểm ($|d| > 40\%$: mức rất kém) (Tám và ctv., 2022; Tám và ctv., 2023b; Hải & Châu, 2023; Hạnh và ctv., 2023). Tình hình thực hiện KHSDĐ hàng năm được tổng hợp và đánh giá theo thang đo 5 cấp của Likert (Likert, 1932) gồm: rất tốt/rất cần thiết (mức 5), tốt/cần thiết (mức 4), bình thường (mức 3), thấp/ít cần thiết (mức 2), rất thấp/rất ít cần thiết (mức 1); chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng; đồng thời, thang đánh giá chung là: rất tốt: $\geq 4,20$ điểm, tốt: $3,40 - < 4,20$ điểm, trung bình: $2,60 - < 3,40$ điểm, kém: $1,80 - < 2,60$ điểm và rất kém: $< 1,80$ điểm.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Bình Chánh nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam của TP.HCM. Năm 2024, Bình Chánh có diện tích là 25.255,99 ha (đất nông nghiệp chiếm 64,60%), dân số 806.312 người (UBND Huyện Bình Chánh, 2024). Quỹ đất đã được địa phương tạo lập để phục vụ ĐTH trong giai đoạn 2014-2023 là 1.479,17 ha (Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh, 2014-2023; Linh & Tám, 2024b). Giai đoạn 2014 - 2023, Bình Chánh có tỉ lệ ĐTH thấp với 3,09% (thấp hơn rất nhiều so với TP.HCM và cả nước) nhưng tốc độ ĐTH lại khá cao với 31,38% (cao hơn cả nước với 26,19% và cao hơn TP.HCM rất nhiều với 13,55%) (Linh & Tám, 2024a). Tốc độ ĐTH cao đã đặt ra yêu cầu rất lớn đối với công tác lập và thực hiện KHSDD hằng năm, nhằm bảo đảm SDD hiệu quả và đồng bộ với tiến trình phát triển đô thị bền vững của địa phương, như: (1) lập kế hoạch phải sát với thực tế và phải có tính linh hoạt; (2) đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin; (3) tăng cường năng lực quản lý của cơ quan nhà nước; (4) bảo đảm tính công khai, minh bạch và có cơ chế giám sát, điều chỉnh phù hợp.... Chính vì vậy, việc đánh giá kết quả thực hiện KHSDD hằng năm tại Bình Chánh là rất cần thiết.

3.2. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm giai đoạn 2021 - 2024

3.2.1. Tiến độ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất

Theo quy định, KHSDD hằng năm cấp huyện phải được UBND cấp tỉnh phê duyệt xong trước ngày 31/12 của năm trước đó (Chính phủ, 2014, 2024). Bảng 1 cho thấy, KHSDD hằng năm của Bình Chánh (giai đoạn 2021 - 2024) đều được ban hành trễ hơn so với quy định (trung bình khoảng 6 tháng), điều đó gây khó khăn cho việc triển khai các

chỉ tiêu phát triển của địa phương nên cần sớm được giải quyết. Sự chậm trễ này cũng diễn ra tại một số địa phương khác như: huyện Điện Biên Đông, tỉnh Điện Biên (Hạnh và ctv., 2023); thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An (Tám và ctv., 2022); huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (Tám và ctv., 2023b); huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Hải & Châu, 2023).

3.2.2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2024

Kết quả thực hiện chỉ tiêu SDD giai đoạn 2021 - 2024 được trình bày chi tiết tại Bảng 2, Bảng 3, Bảng 4 và Bảng 5.

Kết quả thực hiện KHSDD năm 2021 của Bình Chánh (Bảng 2) (UBND TP.HCM, 2021) cho thấy: đất nông nghiệp thực hiện là 16.575,45 ha, tương ứng 108,00% so với KHSDD được duyệt (15.347,84 ha). Mức chênh lệch này cao hơn một ít so với huyện Điện Biên Đông (100,5%) (Hạnh và ctv., 2023), huyện Thọ Xuân (103,11% ha) (Tám và ctv., 2023b), và huyện Trảng Bom (102,7% ha) (Hải & Châu, 2023).

Năm 2021, một số dự án chưa thực hiện được là: hệ thống đê bao ngăn lũ khu B, bệnh viện Nhi mở rộng, khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, đường nối Đại lộ Võ Văn Kiệt với cao tốc TP.HCM - Trung Lương, Học viện Mật mã, dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để trồng cây xanh cách ly với Khu liên hợp xử lý chất thải và nghĩa trang Đa Phước,... Có 5/9 chỉ tiêu vượt KHSDD đã duyệt, trong đó, đất trồng lúa (LUA) vượt tới 15,55%, tương ứng với 648,86 ha chưa được chuyển mục đích, đất rừng đặc dụng (RDD) thực hiện đạt 100% kế hoạch, đất rừng phòng hộ (RPH) và đất nông nghiệp khác (NKH) không thực hiện.

Bảng 1. Tình hình lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm

Năm	Quyết định của UBND TP.HCM	Đánh giá theo quy định (Chính phủ, 2014, 2024)	Nhận xét chung
2021	Quyết định 2267/QĐ-UBND ngày 23/6/2021	Chậm 5 tháng 23 ngày	Vi phạm tiến độ quy định, đáng chú ý vì thời gian chậm khá dài
2022	Quyết định 2951/QĐ-UBND ngày 31/8/2022	Chậm 8 tháng	Trễ nghiêm trọng, chậm nhất trong giai đoạn nghiên cứu
2023	Quyết định 1957/QĐ-UBND ngày 17/5/2023	Chậm 4 tháng 17 ngày	Cải thiện hơn so với năm trước, nhưng vẫn chưa đúng hạn
	Quyết định 5910/QĐ-UBND ngày 25/12/2023	Bổ sung do tăng chỉ tiêu đất cơ sở tôn giáo và đất ở tại nông thôn	
2024	Quyết định 2369/QĐ-UBND ngày 28/6/2024	Chậm 5 tháng 28 ngày	Trở lại mức độ chậm như năm 2021

(Nguồn: UBND TP.HCM, 2021, 2022, 2023a, 2023b, 2024)

Bảng 2. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2021

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích theo kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ thực hiện/ KH (%)	Chênh lệch (d) Thực hiện - KH (%)
A	Tổng diện tích tự nhiên		25.255,99	25.255,99	0,00	100,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	15.347,84	16.575,45	1.227,61	108,00	8,00
1.1	Đất trồng lúa	LUA	4.173,92	4.822,78	648,86	115,55	15,55
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	3.299,51	3.503,39	203,88	106,18	6,18
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	5.549,86	5.871,29	321,43	105,79	5,79
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	356,23	345,81	-10,42	97,07	-2,93
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	29,92	29,92	-	100,00	-
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	737,35	751,69	14,34	101,94	1,94
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.116,87	1.169,74	52,87	104,73	4,73
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	84,18	80,83	-3,35	96,02	-3,98
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.908,15	8.680,54	-1.227,61	87,61	-12,39
2.1	Đất quốc phòng	CQP	17,40	17,40	-	100,00	-
2.2	Đất an ninh	CAN	37,25	19,48	-17,77	52,30	-47,70
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	465,54	366,27	-99,27	78,68	-21,32
2.4	Đất khu chế xuất	SKT	-	-	-	-	-
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	170,26	170,40	0,14	100,08	0,08
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	39,75	36,76	-2,99	92,48	-7,52
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	728,53	738,10	9,57	101,31	1,31
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.660,60	2.299,52	-361,08	86,43	-13,57
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,56	1,56	-	100,00	-
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	480,12	321,20	-158,92	66,90	-33,10
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.683,78	1.215,82	-467,96	72,21	-27,79
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	2.178,93	2.061,02	-117,91	94,59	-5,41
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	61,03	61,47	0,44	100,72	0,72
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	5,13	0,03	-5,10	0,58	-99,42
2.18	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	0,00	5,10	5,10	-	-
2.19	Đất cơ sở tôn giáo	TON	47,27	48,52	1,25	102,64	2,64
2.20	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	120,37	74,63	-45,74	62,00	-38,00
2.22	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	6,49	6,49	-	100,00	-
2.23	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	57,40	60,41	3,01	105,24	5,24
2.24	Đất công trình công cộng khác	DCK	0,00	19,15	19,15	-	-
2.25	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,31	8,37	0,06	100,72	0,72
2.26	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.117,17	1.146,73	29,56	102,65	2,65
2.27	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	-	100,00	-
2.28	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	19,15	0,00	-19,15	0,00	-100,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	-	-	-	-	-

Lưu ý: Sự không liên tục của cột TT là do các chỉ tiêu SDD có giá trị diện tích bằng 0 đã loại ra khỏi bảng.

Đối với đất PNN, 8.680,54 ha đã được thực hiện, đạt 87,61% so với KHSĐĐ đã duyệt (9.908,15 ha). Kết quả này cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Điện Biên Đông (78,84%) (Hạnh và ctv., 2023) nhưng thấp hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Thọ Xuân (94,07%) (Tám và ctv., 2023b), và huyện Trảng Bom (92,49%) (Hải & Châu, 2023). Chỉ có 6/28 chỉ tiêu thực hiện cao hơn KHSĐĐ đã duyệt; trong đó, độ lệch cao nhất là đất khu vui chơi giải trí công cộng (5,24%). Các chỉ tiêu còn lại được thực hiện thấp hơn KHSĐĐ đã duyệt, một số chỉ tiêu có độ chênh lệch rất cao như đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp (99,42%), đất an ninh (47,70%),... Ngoài ra, sự thay đổi về chỉ tiêu SĐĐ thành phần của đất phát triển hạ tầng (DHT) giữa Thông tư 29/2014/TT-BTNMT và Thông tư 01/2021/TT-BTNMT đã gây nhiều khó khăn trong quá trình lập và thực hiện KHSĐĐ năm 2021.

Kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2021 cho thấy công tác quản lý đất đai tại Bình Chánh vẫn còn hạn chế về hiệu quả; đặc biệt trong việc chuyển đổi mục đích SĐĐ và phân bổ quỹ đất PNN, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện các dự án phát triển đô thị, và hạ tầng trọng điểm của địa phương.

Kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2022 (UBND TP.HCM, 2022) tại Bảng 3 cho thấy: diện tích đất nông nghiệp thực hiện được là 16.567,70 ha, tương ứng 107,79% so với chỉ tiêu KHSĐĐ được duyệt (15.369,78 ha). Một số dự án chưa thực hiện được là: bệnh viện Nhi mở rộng; khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, đường nối Đại lộ Võ Văn Kiệt với cao tốc TP.HCM - Trung Lương,... Hầu hết các chỉ tiêu trong nhóm đất nông nghiệp đều vượt KHSĐĐ đã duyệt, ngoại trừ đất nông nghiệp khác (NKH) đạt 96,18%. Đất rừng phòng hộ (RPH) và rừng đặc dụng (RDD) thực hiện được 100% KHSĐĐ đã duyệt.

Đối với đất PNN, việc thực hiện đạt 87,88% so với KHSĐĐ đã duyệt (9.886,21 ha), độ chênh lệch là 12,12%. Chỉ có 7/28 chỉ tiêu vượt so với kế hoạch, 5/28 chỉ tiêu cơ bản đạt 100% KHSĐĐ và 11/28 chỉ tiêu thấp hơn KHSĐĐ đã duyệt. Trong đó, có đất PNN khác chưa thực hiện được, một số chỉ tiêu có độ chênh rất cao như: đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp (99,42%) và đất an ninh (47,70%).

Mặc dù có cải thiện nhẹ so với năm 2021, kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2022 vẫn cho thấy hiệu quả quản lý đất đai tại Bình Chánh còn hạn chế, đặc biệt trong việc chuyển đổi mục đích SĐĐ và phân bổ đất PNN.

Kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2023 tại Bảng 4 cho thấy đất nông nghiệp chiếm 16.555,10 ha, tương ứng 106,62% so với KHSĐĐ đã duyệt. Một số dự án chưa thực hiện được: hệ thống đê bao ngăn lũ khu B; trường Tiểu học Đa Phước, kè chống sạt lở bờ tả thượng lưu cầu Xóm Cùi, mạng cấp 1 tuyến Nguyễn Cửu Phú, đường Nguyễn Ảnh Thủ nối dài, khu dân cư Thuận Hưng - khu số 17,... Kết quả này tuy khả quan hơn năm 2021 và 2022, nhưng diện tích đất nông nghiệp chưa được chuyển mục đích vẫn khá cao. Chỉ có 5/9 chỉ tiêu vượt KHSĐĐ được duyệt, ngoại trừ đất nông nghiệp khác (NKH) đạt 99,24%, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng thực hiện đạt 100% KHSĐĐ.

Đối với đất PNN, việc thực hiện đạt 89,43% so với KHSĐĐ được duyệt (9.728,95 ha), độ chênh lệch 10,57%. Chỉ có 6/28 chỉ tiêu vượt so với kế hoạch; 4/28 chỉ tiêu cơ bản đạt 100% KHSĐĐ và 13/28 chỉ tiêu không đạt KHSĐĐ được duyệt. Trong đó, có đất PNN khác chưa thực hiện được, một số loại đất có độ chênh rất cao là đất ở tại đô thị (143,88%) và đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp (99,41%).

Dù đã có dấu hiệu cải thiện so với các năm trước, kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2023 vẫn phản ánh những hạn chế trong quản lý đất đai tại Bình Chánh, đặc biệt là sự chậm trễ trong chuyển mục đích SĐĐ nông nghiệp sang đất PNN, gây chậm trễ trong việc triển khai các dự án phát triển hạ tầng và đô thị trên địa bàn.

Kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2024 tại Bảng 5 cho thấy chỉ tiêu đất nông nghiệp đạt được là 16.314,47 ha, tương ứng 102,44% so với KHSĐĐ đã duyệt (15.925,77 ha). Kết quả này tốt hơn nhiều so với giai đoạn 2021 - 2023. Cụ thể: có 4/9 chỉ tiêu vượt KHSĐĐ, với đất trồng lúa (LUA) chênh lệch cao nhất (5,92%), 3/9 chỉ tiêu cơ bản thực hiện 100% KHSĐĐ, duy chỉ đất nông nghiệp khác (NKH) đạt 99,46% so với KHSĐĐ được duyệt.

Đối với đất PNN, việc thực hiện đạt 95,83% so với KHSĐĐ được duyệt (9.330,22 ha), độ chênh lệch 4,17%; kết quả này khả quan hơn 3 năm 2021, 2022, 2023. Có 6/28 chỉ tiêu vượt so với kế hoạch, 6/28 chỉ tiêu cơ bản đạt 100% KHSĐĐ được duyệt và 9/28 chỉ tiêu thấp hơn KHSĐĐ đã duyệt. Trong đó, đất PNN khác chưa thực hiện được, một số loại đất có độ chênh rất cao là: đất bãi thải, xử lý chất thải (17,73%) và đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (39,69%).

Bảng 3. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2022

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích theo kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ thực hiện/ KH (%)	Chênh lệch (d) Thực hiện - KH (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		25.255,99	25.255,99	0,00	100,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	15.369,78	16.567,70	1.197,92	107,79	7,79
1.1	Đất trồng lúa	LUA	4.163,40	4.811,57	648,17	115,57	15,57
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	3.341,45	3.503,26	161,81	104,84	4,84
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	5.582,85	5.878,05	295,20	105,29	5,29
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	345,81	345,81	0,00	100,00	0,00
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	29,92	29,92	0,00	100,00	0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	719,66	751,69	32,03	104,45	4,45
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.106,80	1.170,56	63,76	105,76	5,76
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	79,89	76,84	-3,05	96,18	-3,82
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.886,21	8.688,29	-1.197,92	87,88	-12,12
2.1	Đất quốc phòng	CQP	17,40	17,40	0,00	100,00	0,00
2.2	Đất an ninh	CAN	37,25	19,48	-17,77	52,30	-47,70
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	466,36	366,27	-100,09	78,54	-21,46
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	170,26	170,40	0,14	100,08	0,08
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	40,04	36,76	-3,28	91,81	-8,19
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	708,72	737,77	29,05	104,10	4,10
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.780,30	2.299,75	-480,55	82,72	-17,28
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,56	1,56	0,00	100,00	0,00
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	530,61	321,20	-209,41	60,53	-39,47
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.495,54	1.219,91	-275,63	81,57	-18,43
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	2.184,85	2.064,78	-120,07	94,50	-5,50
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	58,57	61,47	2,90	104,95	4,95
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	5,13	0,03	-5,10	0,58	-99,42
2.18	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	0,00	5,10	5,10	-	-
2.19	Đất cơ sở tôn giáo	TON	47,31	48,52	1,21	102,56	2,56
2.20	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	123,60	74,63	-48,97	60,38	-39,62
2.22	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	6,49	6,49	0,00	100,00	0,00
2.23	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	63,86	60,41	-3,45	94,60	-5,40
2.24	Đất công trình công cộng khác	DCK	0,00	19,15	19,15	-	-
2.25	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,35	8,37	0,02	100,24	0,24
2.26	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.117,02	1.146,73	29,71	102,66	2,66
2.27	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	0,00	100,00	0,00
2.28	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	20,88	0,00	-20,88	0,00	-100,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	-	-	-	-	-

Bảng 4. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2023

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích theo kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ thực hiện/ KH (%)	Chênh lệch (d) Thực hiện - KH (%)
1	Tổng diện tích tự nhiên Đất nông nghiệp	NNP	25.255,99	25.255,99	0,00	100,00	0,00
1.1	Đất trồng lúa	LUA	4.072,60	4.777,72	705,12	117,31	17,31
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	3.366,04	3.499,25	133,21	103,96	3,96
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	5.800,70	5.901,82	101,12	101,74	1,74
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	345,81	345,81	0,00	100,00	0,00
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	29,92	29,92	0,00	100,00	0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	717,80	751,69	33,89	104,72	4,72
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.113,60	1.168,93	55,33	104,97	4,97
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	80,57	79,96	-0,61	99,24	-0,76
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.728,95	8.700,89	-1.028,06	89,43	-10,57
2.1	Đất quốc phòng	CQP	17,40	17,40	0,00	100,00	0,00
2.2	Đất an ninh	CAN	36,90	24,05	-12,85	65,18	-34,82
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	459,44	366,27	-93,17	79,72	-20,28
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	170,26	170,40	0,14	100,08	0,08
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	39,89	36,76	-3,13	92,15	-7,85
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	727,65	737,23	9,58	101,32	1,32
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.848,26	2.309,41	-538,85	81,08	-18,92
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,56	1,56	0,00	100,00	0,00
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	529,44	321,20	-208,24	60,67	-39,33
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	2.590,44	1.221,56	-1.368,88	47,16	-52,84
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	846,93	2.065,53	1.218,60	243,88	143,88
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	58,72	61,47	2,75	104,68	4,68
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	5,10	0,03	-5,07	0,59	-99,41
2.18	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	0,00	5,10	5,10	-	-
2.19	Đất cơ sở tôn giáo	TON	47,73	48,52	0,79	101,66	1,66
2.20	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	123,30	74,63	-48,67	60,53	-39,47
2.22	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	6,49	6,47	-0,02	99,69	-0,31
2.23	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	70,66	60,41	-10,25	85,49	-14,51
2.24	Đất công trình công cộng khác	DCK	19,17	19,15	-0,02	99,90	-0,10
2.25	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,37	8,36	-0,01	99,88	-0,12
2.26	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.117,40	1.143,27	25,87	102,32	2,32
2.27	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	0,00	100,00	0,00
2.28	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,73	0,00	-1,73	0,00	-100,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	-	-	-	-	-

Kết quả thực hiện KHSĐĐ năm 2024 cho thấy hiệu quả quản lý đất đai tại Bình Chánh đã được cải thiện rõ rệt so với các năm trước, thể hiện qua việc rút ngắn khoảng cách giữa kế hoạch và thực hiện,

đặc biệt trong chuyển mục đích SĐĐ nông nghiệp sang đất PNN, góp phần tháo gỡ một phần vướng mắc trong triển khai các dự án phát triển đô thị và hạ tầng.

Bảng 5. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã loại đất	Diện tích theo kế hoạch (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	So sánh		
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ thực hiện/ KH (%)	Chênh lệch (đ) Thực hiện - KH (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		25.255,99	25.255,99	0,00	100,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	15.925,77	16.314,47	388,70	102,44	2,44
1.1	Đất trồng lúa	LUA	4.443,81	4.706,99	263,18	105,92	5,92
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	3.402,28	3.422,34	20,06	100,59	0,59
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	5.755,64	5.852,32	96,68	101,68	1,68
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	345,81	345,81	0,00	100,00	0,00
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	29,92	29,92	0,00	100,01	0,01
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	724,33	732,66	8,33	101,15	1,15
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.143,60	1.144,49	0,89	100,08	0,08
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	80,38	79,94	-0,44	99,46	-0,54
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.330,22	8.941,52	-388,70	95,83	-4,17
2.1	Đất quốc phòng	CQP	17,40	17,40	0,00	99,98	-0,02
2.2	Đất an ninh	CAN	23,70	23,71	0,01	100,03	0,03
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	384,61	386,59	1,98	100,51	0,51
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	170,40	170,40	0,00	100,00	0,00
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	40,84	36,49	-4,35	89,36	-10,64
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	723,23	735,37	12,14	101,68	1,68
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.817,44	2.568,34	-249,10	91,16	-8,84
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,56	1,56	0,00	100,28	0,28
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	270,75	318,76	48,01	117,73	17,73
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	2.567,63	2.454,13	-113,50	95,58	-4,42
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	858,69	826,73	-31,96	96,28	-3,72
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	58,98	57,99	-0,99	98,33	-1,67
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	5,10	5,10	0,00	100,00	0,00
2.19	Đất cơ sở tôn giáo	TON	47,73	48,52	0,79	101,66	1,66
2.20	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	123,56	74,51	-49,05	60,31	-39,69
2.22	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	6,47	6,47	0,00	99,93	-0,07
2.23	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	68,23	60,41	-7,82	88,55	-11,45
2.24	Đất công trình công cộng khác	DCK	-	-	-	-	-
2.25	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,37	8,36	-0,01	99,87	-0,13
2.26	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.132,11	1.138,55	6,44	100,57	0,57
2.27	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	0,00	99,95	-0,05
2.28	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,31	0,00	-1,31	0,00	-100,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	-	-	-	-	-

Việc đánh giá chung về kết quả thực hiện KHSDĐ hằng năm của Bình Chánh giai đoạn 2021 - 2024 được thể hiện tại Bảng 6. Có 114/148 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh <10% (chiếm 77,03% tổng chỉ tiêu SDĐ), cao hơn huyện Điện Biên Đông

(68,84%) (Hạnh và ctv., 2023), cao hơn nhiều so với huyện Trảng Bom (42,17%) (Hải & Châu, 2023). Có 11/148 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh từ 10-20% (chiếm 7,43%), 4/148 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh từ 20,01 đến 30% (chiếm 2,7%), 8/148 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh từ 30,01 đến 40%

(chiếm 5,41%) và 11/148 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh >40% (chiếm 7,43%). Bảng 6 cho thấy mức chênh lệch về thực hiện chỉ tiêu SĐĐ giảm dần qua các năm 2021, 2022, 2023 và 2024, trong đó năm 2024 có mức chênh nhỏ nhất, với 32/37 chỉ tiêu thực hiện có mức chênh <10%, 3/37 chỉ tiêu có mức chênh từ 10 đến 20%, 01/37 chỉ tiêu có mức chênh từ 30,01 đến 40% và 01/37 chỉ tiêu có mức chênh >40%. Điều đó đã chứng minh: kết quả thực hiện KHSĐĐ của Bình Chánh ngày càng được nâng cao, phục vụ tốt công tác quản lý đất đai và phù hợp với bối cảnh tiến trình ĐTH đang diễn ra rất mạnh mẽ tại địa phương.

Quá trình ĐTH nhanh tại Bình Chánh trong giai đoạn 2021 – 2024 đã tạo ra áp lực lớn đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai, đặc biệt là việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất PNN nhằm phục vụ phát triển hạ tầng và đô thị. Dù nhu cầu chuyển đổi rất cao, nhưng nhiều diện tích đất nông nghiệp vẫn chưa được chuyển mục đích theo kế hoạch, gây chậm tiến độ hàng loạt dự án trọng điểm (như: an ninh, quân sự, bệnh viện, khu dân cư, khu

công nghiệp, trường học, thương mại - dịch vụ, giao thông, thủy lợi, khu vui chơi và cây xanh cách ly,...). Tình trạng này phản ánh sự thiếu đồng bộ và linh hoạt trong công tác quy hoạch, phân bổ đất đai và thực hiện KHSĐĐ. Nhiều chỉ tiêu đất PNN, đặc biệt là đất xây dựng công trình sự nghiệp và đất phục vụ nhu cầu xã hội, không đạt kế hoạch qua các năm, điều này cho thấy sự chưa tương thích giữa tốc độ ĐTH và khả năng điều chỉnh quy hoạch đất đai. Đến năm 2024, công tác quản lý đất đai đã có cải thiện, diện tích đất nông nghiệp chưa chuyển mục đích giảm mạnh, tỉ lệ thực hiện đất PNN đạt 95,83% (cao nhất trong 4 năm). Tuy nhiên, một số loại đất có tỉ lệ thực hiện rất thấp như đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và đất PNN khác,... ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng nhu cầu ĐTH. Có thể thấy, ĐTH đang là động lực thúc đẩy quá trình tái cơ cấu SĐĐ tại Bình Chánh, nhưng cũng đặt ra yêu cầu cấp thiết về sử dụng hiệu quả quỹ đất, nâng cao năng lực quản lý quy hoạch, đồng bộ hóa giữa kế hoạch và nhu cầu thực tiễn để đảm bảo sự phát triển đô thị bền vững và nâng cao chất lượng dịch vụ công.

Bảng 6. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm theo mức chênh lệch về diện tích

Chỉ tiêu sử dụng đất	TB nhóm đất (%)	<10%	10 - 20%	20,01 - 30%	30,01 - 40%	>40%	Tổng số
		Rất tốt	Tốt	Trung bình	Kém	Rất kém	
Năm 2021		28	2	2	2	3	37
Nông nghiệp	8,00	8	1	0	0	0	9
Phi nông nghiệp	-12,39	20	1	2	2	3	28
Chưa sử dụng	0	0	0	0	0	0	0
Năm 2022		28	3	1	2	3	37
Nông nghiệp	7,79	8	1	0	0	0	9
Phi nông nghiệp	-12,12	20	2	1	2	3	28
Chưa sử dụng	0	0	0	0	0	0	0
Năm 2023		26	3	1	3	4	37
Nông nghiệp	6,62	8	1	0	0	0	9
Phi nông nghiệp	-10,57	18	2	1	3	4	28
Chưa sử dụng	-	0	0	0	0	0	0
Năm 2024		32	3	0	1	1	37
Nông nghiệp	2,44	9	0	0	0	0	9
Phi nông nghiệp	-4,17	23	3	0	1	1	28
Chưa sử dụng	0	0	0	0	0	0	0
Tổng giai đoạn 2021 - 2024		114	11	4	8	11	148
Tỉ lệ so với tổng chỉ tiêu SĐĐ (%)		77,03	7,43	2,70	5,41	7,43	100,00
Nông nghiệp		33	3	0	0	0	36
Phi nông nghiệp		81	8	4	8	11	112

DVT: chỉ tiêu SĐĐ

3.2.3. Kết quả thực hiện các dự án

Việc chậm phê duyệt KHSDĐ hằng năm là nguyên nhân khiến việc thực hiện các chỉ tiêu SDD trong KHSDĐ hằng năm (giai đoạn 2021 - 2024) khó thực hiện. Đặc biệt, ảnh hưởng lớn đến tiến độ thực hiện các dự án trong KHSDĐ và tác động trực tiếp đến hiệu quả của tiến trình ĐTH tại Bình Chánh.

Bảng 7 cho thấy kết quả thực hiện các dự án trong KHSDĐ (giai đoạn 2021 - 2024) của Bình Chánh còn khá nhiều bất cập, cụ thể:

- Tỷ lệ dự án được thực hiện xong thấp (15,47%): kết quả này cho thấy tiến độ triển khai các công trình, hạ tầng kỹ thuật và xã hội phục vụ ĐTH còn rất chậm; gây ra sự trì trệ trong phát triển không gian đô thị và gây áp lực lên hệ thống hạ tầng hiện có.

- Tỷ lệ dự án bị chuyển sang năm sau rất cao (71,82%): bao gồm (1) đất an ninh (kho tàng vật công an huyện,...); (2) đất phát triển hạ tầng các cấp (đường nối đại lộ Võ Văn Kiệt với cao tốc TP.HCM - Trung Lương, hệ thống đê bao ngăn lũ khu B, bệnh viện nhi mở rộng, Trường Đại học Kinh tế,...); (3) đất bãi thải, xử lý chất thải (dự án trồng cây xanh cách ly khu liên hợp xử lý chất thải và nghĩa trang Đa Phước,...); (4) đất ở tại đô thị (khu dân cư lô số 1-2 - khu 6B, khu dân cư xã Bình Hưng,...); (5) đất xây dựng trụ sở cơ quan (trụ sở UBND Tân Kiên,...); (6) đất khu vui chơi, giải trí công cộng (công viên cây xanh nội khu kết hợp với dự án khu nhà ở rạch Bà Tánh,...); (7) đất thương mại, dịch vụ (cửa hàng xăng dầu - khu số 19,...); (8) đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (dự án nạo vét rạch cầu Sa - giai đoạn 2,...);...

Bảng 7. Tổng hợp kết quả thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất

Kế hoạch sử dụng đất	Tổng dự án được phê duyệt	Dự án thực hiện xong		Dự án chuyển sang năm sau		Dự án hủy bỏ	
		Số dự án	Tỷ lệ (%)	Số dự án	Tỷ lệ (%)	Số dự án	Tỷ lệ (%)
Năm 2021	140	5	3,57	123	87,86	12	8,57
Năm 2022	132	7	5,30	105	79,55	20	15,15
Năm 2023	117	43	36,75	46	39,32	28	23,93
Năm 2024	83	18	21,69	65	78,31	0	0,00
Tổng cộng	472	73	15,47	339	71,82	60	12,71

Thực tế này phản ánh sự thiếu hiệu quả trong quản lý, điều hành và chuẩn bị đầu tư; điều này làm (1) kéo dài tình trạng quy hoạch "treo", (2) rối loạn thị trường bất động sản, (3) cản trở nhà đầu tư chiến lược (do khó tiếp cận quỹ đất sạch, phải chịu chi phí đầu vào cao trong khi rủi ro pháp lý và thời gian kéo dài), (4) tăng nguy cơ đầu cơ đất đai, (5) lãng phí nguồn lực xã hội, (6) gây ách tắc trong dòng chảy phát triển đô thị, (7) làm chậm quá trình chuyển đổi cơ cấu SDD, (8) giảm hiệu suất sử dụng tài nguyên và (9) kìm hãm mục tiêu phát triển bền vững.

- Tỷ lệ dự án bị hủy bỏ (12,71%): bao gồm (1) đất khu công nghiệp (khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng,...); (2) đất quốc phòng (dự án Doanh trại trần địa tên lửa 367,...); (3) đất phát triển hạ tầng các cấp (đường dây đầu nối từ trạm 110kV Lê Minh Xuân chuyển tiếp trên đường dây 220/110kV cầu Bông - Bình Tân, xây dựng cầu Kênh A (nhánh 2), xây dựng cầu Láng Le - Bàu Cò, cây dựng trường Tiểu học Vĩnh Lộc A - ấp 6A, nâng cấp mở rộng đường Bà Tỵ - xã Tân Nhựt...); (4) đất ở tại đô thị (khu dân cư lô số 6 khu 9A+B, khu dân cư Hạnh Phúc,...); (5) đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa

táng (nghĩa trang Đa Phước giai đoạn 2, trung tâm hỏa táng Đa Phước,...).

Các dự án bị hủy bỏ là do thiếu tính khả thi, không bố trí được vốn hoặc chậm trong giải phóng mặt bằng, nhất là chậm phê duyệt KHSDĐ hằng năm,... điều này đã làm mất cơ hội phát triển của các khu vực tiềm năng, lãng phí tài nguyên đất đai, tạo tâm lý bất an đối với người dân sống trong vùng quy hoạch,...

Về tác động của ĐTH, quá trình ĐTH tại Bình Chánh (2021 - 2024) đang bị cản trở bởi việc chậm phê KHSDĐ hằng năm, làm trì hoãn chu trình triển khai các chỉ tiêu SDD. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện các dự án phát triển đô thị, gây gián đoạn quá trình hình thành không gian đô thị hiện đại. Những hạn chế nêu trên cho thấy quá trình ĐTH tại Bình Chánh đang diễn ra trong điều kiện thiếu nền tảng pháp lý ổn định và chưa có sự phối hợp hiệu quả giữa quy hoạch - đầu tư - quản lý SDD, dẫn đến nhiều hệ lụy kéo dài, làm suy giảm hiệu quả SDD và làm chậm quá trình phát triển đô thị theo định hướng bền vững của địa phương.

3.2.4. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất

Kết quả được trình bày tại Bảng 8 đã phản ánh rõ xu hướng chuyển mục đích SDD tại Bình Chánh trong giai đoạn 2021 - 2024. Diện tích đất nông nghiệp được chuyển sang đất PNN có xu hướng giảm, từ 1.345,49 ha vào năm 2021 xuống còn 498,49 ha vào 2024. Trong đó, đất trồng lúa chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng diện tích chuyển đổi, từ 661,68 ha giảm còn 219,55 ha; tiếp theo là đất trồng cây lâu năm, giảm từ 442,99 ha xuống 133,68 ha trong cùng kỳ. Mặc dù tốc độ chuyển đổi có dấu hiệu chững lại, số liệu cho thấy nhu cầu chuyển mục đích

SDD vẫn còn đáng kể. Đây là hệ quả tất yếu của quá trình ĐTH mạnh mẽ tại Bình Chánh (nơi được định hướng trở thành đô thị vệ tinh phía Tây của TP.HCM). Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất PNN trong giai đoạn này không chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, nhà ở và dịch vụ đô thị, mà còn đóng vai trò then chốt trong việc tạo lập quỹ đất phục vụ mục tiêu quy hoạch lâu dài. Điều này cho thấy: quá trình chuyển đổi mục đích SDD tại Bình Chánh không chỉ mang tính chất ngắn hạn, mà còn gắn liền với chiến lược phát triển không gian đô thị bền vững của TP.HCM.

Bảng 8. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu SDD	Mã loại đất	Tổng diện tích chuyển mục đích sử dụng đất (ha)			
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Đất nông nghiệp chuyển sang PNN	NNP/PNN	1.345,49	1.202,16	1.026,56	498,49
1.1	Đất trồng lúa	LUA/PNN	661,68	544,98	542,96	219,55
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK/PNN	171,50	159,24	126,31	87,53
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	442,99	393,25	253,98	133,68
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN	12,13	32,03	33,89	27,05
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	55,45	71,71	69,39	30,56
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN	1,74	0,95	0,03	0,12
2	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở	PKO/OCT	23,32	22,01	5,65	13,44

Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng từ đất PNN không phải là đất ở sang đất ở thể hiện xu hướng giảm liên tục trong giai đoạn 2021 – 2023, từ 23,32 ha (năm 2021) xuống còn 22,01 ha (năm 2022) và giảm mạnh còn 5,65 ha vào năm 2023, trước khi ghi nhận sự gia tăng trở lại lên 13,44 ha vào năm 2024. Mặc dù tổng diện tích chuyển đổi có xu hướng giảm trong giai đoạn đầu, diễn biến này vẫn phản ánh một mức độ nhu cầu ổn định đối với việc mở rộng không gian ở, phục vụ quá trình ĐTH, và phát triển khu dân cư tại địa phương. Điều này đồng thời cho thấy mối liên hệ giữa biến động SDD và chiến lược phát triển không gian đô thị trong bối cảnh chuyển đổi cơ cấu SDD đang diễn ra ngày càng rõ nét. Nhìn chung, sự sụt giảm mạnh về diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất PNN qua các năm là có ý nghĩa thống kê và phản ánh rõ bất cập trong quá trình quản lý, quy hoạch và tổ chức thực hiện. Mức giảm gần 847 ha (tương đương 62,95%) sau 4 năm là đáng báo động, và ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án phát triển đô thị, công nghiệp và hạ tầng trọng điểm tại Bình Chánh.

Về tác động của ĐTH, quá trình này làm tăng áp lực chuyển mục đích SDD từ nông nghiệp sang PNN để đáp ứng nhu cầu hạ tầng, nhà ở. Tuy nhiên, giai đoạn 2021 – 2024, diện tích đất nông nghiệp chuyển

đổi giảm gần 63%, phản ánh sự chững lại trong tái cơ cấu SDD và sự thiếu đồng bộ giữa tốc độ ĐTH, công tác quy hoạch và quản lý đất đai. Đất trồng lúa và cây lâu năm vẫn có nhu cầu chuyển đổi cao nhưng tiến độ chậm, gây đình trệ nhiều dự án hạ tầng và đô thị. Bên cạnh đó, việc biến động của đất PNN không phải đất ở chuyển sang đất ở cho thấy nhu cầu mở rộng không gian cư trú vẫn duy trì ổn định, khẳng định vai trò trung tâm của ĐTH trong phân bổ nguồn lực đất đai. Tóm lại, dù ĐTH là động lực thúc đẩy sự phát triển, nhưng khi quá trình này không được đồng hành bởi sự chủ động trong chuyển mục đích SDD gây nhiều hệ quả tiêu cực, làm giảm hiệu quả SDD, trì hoãn tiến độ phát triển và đe dọa đến mục tiêu xây dựng đô thị bền vững mà TP.HCM đã đặt ra đối với khu vực Bình Chánh.

3.3. Đánh giá của cán bộ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm

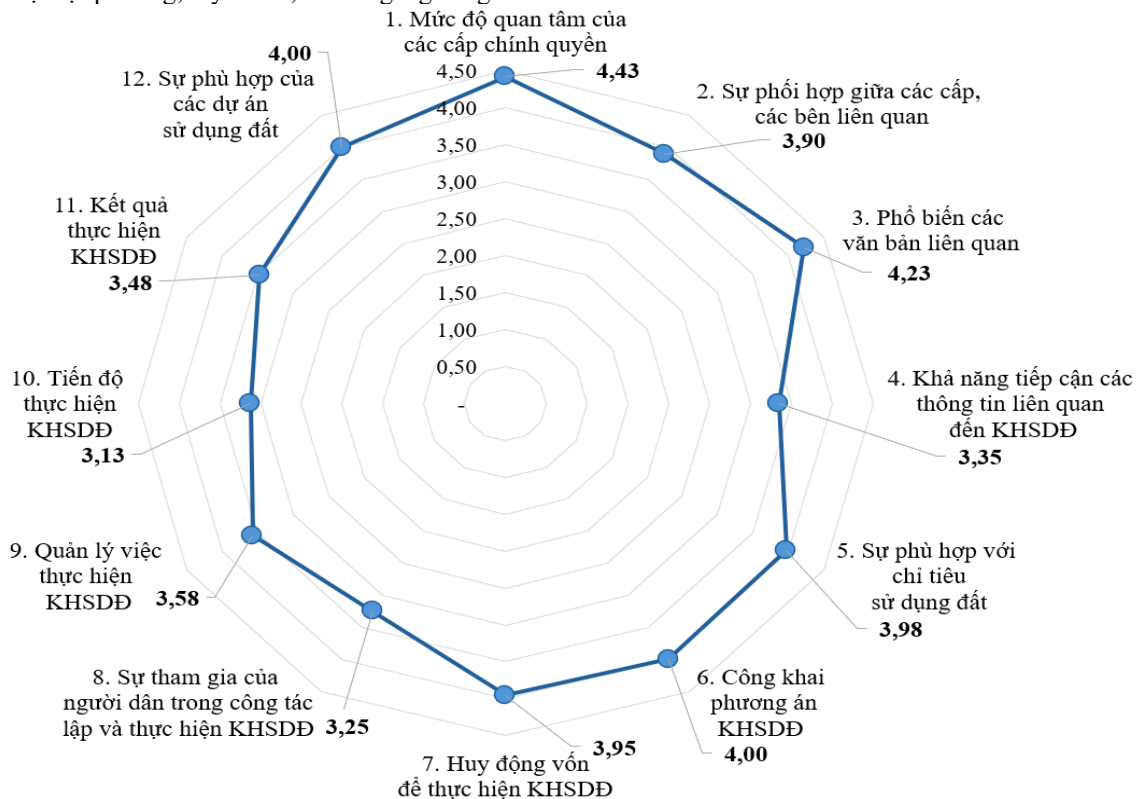
Hình 1 thể hiện kết quả đánh giá của cán bộ về việc thực hiện KHSDD hằng năm của Bình Chánh đạt mức tốt (trung bình chung 3,77 điểm). Kết quả này có mức đánh giá tương đương với huyện Điện Biên Đông (3,85 điểm) (Hạnh và ctv., 2023), huyện Thọ Xuân (3,44 điểm) (Tám và ctv., 2023b), huyện Trảng Bom (3,61 điểm) (Hải & Châu, 2023). Điều này cho thấy nhận định tương đối tích cực từ phía

cán bộ; đồng thời, phản ánh mức độ hài lòng nhất định đối với việc thực hiện KHSDD trên địa bàn. Sự ghi nhận này có thể được xem là chỉ báo về tính khả thi trong công tác lập KHSDD và mức độ phù hợp giữa định hướng SDD và thực tiễn quản lý tại địa phương.

Trong 12 tiêu chí khảo sát, có 2 tiêu chí đạt mức "rất tốt" ($\geq 4,2$ điểm) (gồm: mức độ quan tâm của chính quyền các cấp và công tác phổ biến văn bản pháp luật). Đây là những yếu tố cốt lõi trong quản trị đất đai hiện đại, phản ánh cam kết chính trị và tính minh bạch trong quản lý. Kết quả này cho thấy tín hiệu tích cực trong cải cách lĩnh vực quản lý đất đai tại địa phương; tuy nhiên, cần cố gắng nâng cao

chất lượng các tiêu chí còn lại để bảo đảm tính đồng bộ và hiệu quả tổng thể.

Có 3/12 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình ($2,6 - < 3,4$ điểm), đó là khả năng tiếp cận các thông tin liên quan đến KHSDD, sự tham gia của người dân trong công tác lập và thực hiện KHSDD và tiến độ thực hiện KHSDD. Điều này cho thấy vẫn còn có những hạn chế nhất định về tính minh bạch, mức độ đồng thuận xã hội và hiệu quả thực thi KHSDD. Đây đều là các yếu tố then chốt trong quản trị đất đai hiện đại, vì vậy cần được quan tâm cải thiện nhằm nâng cao chất lượng quản lý và bảo đảm sự tham gia thực chất của cộng đồng trong thực hiện KHSDD.



Hình 1. Đánh giá của cán bộ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm

Có 7/12 tiêu chí được đánh giá ở mức "tốt" ($3,4 - < 4,2$ điểm), cho thấy việc quản lý KHSDD tại địa phương đã đạt được hiệu quả tương đối trong công tác phối hợp, minh bạch thông tin, huy động nguồn lực, và kiểm soát quá trình thực hiện. Đặc biệt, các tiêu chí sự phù hợp với chỉ tiêu SDD và sự phù hợp của các dự án SDD cho thấy tính liên kết giữa KHSDD và nhu cầu thực tiễn đang dần được cải

thiện. Tuy nhiên, trong bối cảnh tốc độ ĐTH tại Bình Chánh ngày càng gia tăng và nhu cầu phát triển đô thị không ngừng mở rộng, các tiêu chí này cần tiếp tục được nâng cao để đáp ứng yêu cầu về phát triển bền vững, SDD hiệu quả và hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan. Vậy nên việc nâng cao chất lượng quản trị KHSDD sẽ góp phần tạo nền tảng vững chắc cho việc quản lý không gian đô thị một cách linh hoạt, thích ứng và bền vững hơn.

3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất tại Bình Chánh

3.4.1. Một số khó khăn, tồn tại

Việc thống kê, kiểm kê đất ở theo pháp lý đất đai chưa thống nhất so với Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT dẫn đến chỉ tiêu trong KHSDD của đất ở đô thị và đất ở nông thôn đã được phê duyệt chênh lệch khá lớn so với chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch SDD và chỉ tiêu phân khai trong KHSDD 05 năm (2021 - 2025) của Thành phố.

Việc đánh giá kết quả thực hiện KHSDD còn gặp nhiều khó khăn, điều này là do khó xác định chính xác số liệu diện tích thực hiện được vì thời điểm lập KHSDD không trùng với thời điểm thống kê đất đai hàng năm.

Luật Đất đai không quy định khái niệm về *đất dân cư xây dựng mới* và *đất hiện hữu*, mà quy định là *đất ở phù hợp quy hoạch sẽ được chuyển mục đích SDD*, nên gây khó khăn cho Bình Chánh trong việc giải quyết nhu cầu chuyển mục đích SDD của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thuộc đất dân cư xây dựng mới.

Việc thực hiện KHSDD phụ thuộc vào các thủ tục - điều kiện, để ban hành Quyết định, Chủ trương,... Điều này đã ảnh hưởng khá lớn đến tính khả thi cũng như kết quả thực hiện KHSDD trên địa bàn. Một số hạng mục công trình có trong KHSDD hàng năm, nhưng các đơn vị chủ đầu tư chưa lập xong hồ sơ dự án và đất đai, dẫn đến chậm tiến độ thực hiện,...

Nguồn lực đầu tư công còn hạn chế, chưa đáp ứng đủ nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật, như: việc phân bổ nguồn vốn hạn chế, phân bổ nhiều đợt, khó khăn trong triển khai và giải ngân dự án.

Nhiều dự án sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước được triển khai chậm vì phụ thuộc vào ngân sách được phân bổ hàng năm; công tác áp giá bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và quy trình, thủ tục đầu tư, lựa chọn đơn vị thi công kéo dài.

Nhiều dự án có tỷ lệ bàn giao mặt bằng trên 90% nhưng chưa áp dụng được biện pháp hành chính khi thu hồi đất và hoàn thành dứt điểm dự án.

Một số nhóm dự án trên địa bàn còn chậm triển khai do vướng mắc thủ tục như: (1) chờ điều chỉnh quy hoạch, hướng tuyến; (2) vướng thủ tục chuyển mục đích SDD trồng lúa theo Nghị quyết 17/2023/NQ-HĐND; (3) chưa đưa vào KHSDD các dự án thuộc diện đấu giá và kêu gọi đầu tư; (4) Nhà

đầu tư gặp khó khăn trong thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và thủ tục chuyển mục đích SDD do phải qua nhiều sở, ngành.

Nhu cầu chuyển mục đích SDD của hộ gia đình, cá nhân chưa tương xứng với nhu cầu được đăng ký tại KHSDD hàng năm, do: (i) tăng hệ số điều chỉnh giá đất, (ii) chính sách hạn chế ghi nợ tiền SDD khiến người dân cân nhắc nhu cầu chuyển đổi theo khả năng tài chính, (iii) bảng giá đất mới khiến chi phí chuyển mục đích SDD tăng, dẫn đến nhu cầu chuyển mục đích có xu hướng giảm.

Giai đoạn 2021 – 2024, ĐTH tại Bình Chánh gặp nhiều khó khăn do chậm trễ trong chuyển mục đích SDD nông nghiệp sang đất PNN; làm đình trệ các dự án hạ tầng trọng điểm, gây áp lực lên hệ thống đô thị hiện hữu và ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển Bình Chánh thành đô thị loại III vào 2030. Bên cạnh đó, tình trạng mất cân đối trong cơ cấu SDD, nhiều chỉ tiêu đất PNN không đạt kế hoạch, cùng với việc chậm phê duyệt KHSDD hàng năm đã phản ánh sự thiếu đồng bộ trong quản lý và thực hiện quy hoạch. Ngoài ra, xu hướng giảm mạnh diện tích đất chuyển đổi (gần 63%) cho thấy sự không tương thích giữa tốc độ ĐTH và khả năng điều chỉnh quy hoạch đất đai, gây lãng phí tài nguyên, làm chậm tiến độ phát triển không gian đô thị và quá trình ĐTH bền vững.

3.4.2. Kết quả khảo sát cán bộ

Để đánh giá mức độ nhận thức và ưu tiên đối với các giải pháp giúp nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDD hàng năm, việc khảo sát ý kiến từ 40 cán bộ có liên quan trực tiếp đến thực hiện KHSDD thông qua 15 giải pháp đã được tiến hành (được tổng hợp từ kết quả đánh giá hiệu quả thực hiện KHSDD hàng năm và những tồn tại khi thực hiện KHSDD).

Hình 2 cho thấy sự đồng thuận cao của cán bộ về vai trò then chốt của quản lý đất đai trong quá trình ĐTH tại Bình Chánh. Phần lớn tiêu chí được đánh giá “rất cần thiết” (điểm trung bình > 4,20), điều này cho thấy cán bộ nhận thức rõ về các giải pháp thúc đẩy phát triển đô thị bền vững tại địa phương.

Các tiêu chí tăng cường chỉ đạo của các cấp (4,40), hoàn thiện chính sách đất đai (4,38) và nâng cao chất lượng KHSDD (4,33) nhấn mạnh vai trò điều hành và thể chế trong việc đẩy nhanh ĐTH. Những yếu tố như tăng cường công tác quản lý thực hiện KHSDD, công khai KHSDD, nâng cao khả năng tiếp cận đất đai, và tăng cường thu hút nguồn vốn thực hiện KHSDD cũng đạt điểm rất cao (từ 4,25 đến 4,30), cho thấy tầm quan trọng của việc tháo gỡ vướng mắc trong triển khai các dự án phát triển đô thị.

Kết quả khảo sát cho thấy cần một chiến lược quản lý và sử dụng đất đai toàn diện để đảm bảo quá trình ĐTH tại Bình Chánh có thể diễn ra nhanh chóng, đồng bộ và bền vững hơn.

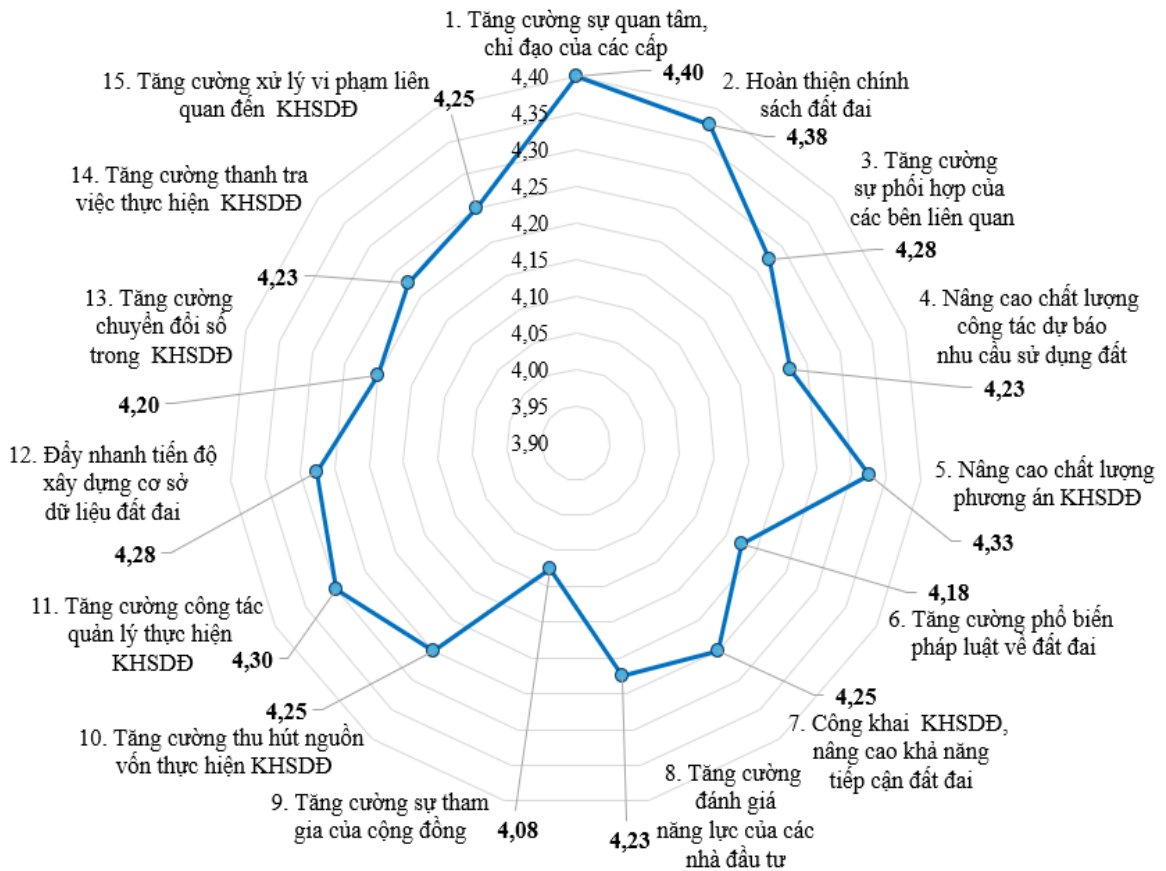
3.4.3. Một số giải pháp cụ thể

Từ kết quả thực hiện KHSDD hằng năm, những tồn tại khi thực hiện KHSDD và kết quả khảo sát cán bộ, đề nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDD và tăng cường năng lực quản lý đất đai trong bối cảnh ĐTH, một số giải pháp đã được đề xuất trong nghiên cứu bao gồm:

Giải pháp về thể chế, chính sách và hướng dẫn pháp lý: (1) hướng dẫn cụ thể về phân loại và xử lý chuyển mục đích SDD đối với đất dân cư xây dựng mới, phù hợp bối cảnh ĐTH; (2) rà soát, sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến chính sách tài chính, hệ số điều chỉnh giá đất, chính sách ghi nợ tiền SDD để phù hợp với năng lực tài chính của người dân; (3)

xác định rõ nguyên nhân chậm trễ trong việc lập và phê duyệt KHSDD hằng năm (như: thủ tục nội bộ, chờ ý kiến cấp trên, điều chỉnh chi tiêu,...).

Giải pháp về quy trình và thủ tục hành chính: (1) rút ngắn quy trình, thủ tục liên quan đến phê duyệt, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD; (2) áp dụng cơ chế “một cửa liên thông” để giải quyết nhanh chóng hồ sơ; (3) thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành chặt chẽ nhằm xử lý đồng bộ các thủ tục liên quan đến đất đai; (4) hỗ trợ các chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để kịp thời đưa các dự án vào KHSDD, đặc biệt đối với các dự án phục vụ ĐTH; (5) áp dụng biện pháp hành chính phù hợp để thu hồi phần đất còn lại trong các dự án đã được giải phóng mặt bằng trên 90%; (6) đặc biệt, cần tập trung và chủ động xây dựng kế hoạch hành động từ sớm, để đảm bảo tiến độ trình và phê duyệt KHSDD diễn ra đúng thời gian quy định.



Hình 2. Tổng hợp ý kiến của cán bộ về giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

Giải pháp nâng cao hiệu quả tích hợp dữ liệu và điều phối KHSDD: (1) đồng bộ hóa thời điểm và phương pháp thống kê đất đai với thời điểm lập KHSDD nhằm nâng cao tính chính xác trong quá trình đánh giá; (2) rà soát, điều chỉnh các chỉ tiêu đất ở tại đô thị và nông thôn giữa KHSDD 5 năm, điều chỉnh quy hoạch SDD và KHSDD hàng năm để tránh chênh lệch; (3) chủ động cập nhật, bổ sung các dự án đầu tư, kêu gọi đầu tư vào KHSDD theo tiến độ thực tế.

Giải pháp về tài chính - đầu tư - nguồn lực: (1) tăng cường phân bổ vốn đầu tư công theo KHSDD, đặc biệt ưu tiên cho các dự án trọng điểm, đẩy mạnh công tác giải ngân đúng tiến độ; (2) khuyến khích xã hội hóa đầu tư, nhất là các lĩnh vực giáo dục, y tế và hạ tầng kỹ thuật,... phục vụ ĐTH; (3) xem xét điều chỉnh lại hệ số giá đất và chính sách ghi nợ tiền SDD nhằm hỗ trợ người dân và nhà đầu tư trong chuyển đổi mục đích SDD

Giải pháp ứng dụng công nghệ và quản lý hiện đại: (1) xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia thống nhất, được cập nhật thường xuyên, hỗ trợ quản lý và ra quyết định trong KHSDD; (2) ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hồ sơ, quy hoạch, tiếp nhận và xử lý các thủ tục hành chính liên quan, đồng thời điều phối trách nhiệm rõ ràng hơn giữa các bộ phận liên quan để cải thiện tiến độ; (3) tăng cường công khai và minh bạch hóa thông tin quy hoạch, kế hoạch trên nền tảng số để người dân và nhà đầu tư dễ dàng hơn trong việc tiếp cận thông tin; đồng thời, góp phần thúc đẩy tiến trình ĐTH. Nhóm giải pháp này cần được ưu tiên thực hiện để nâng cao khả năng tiếp cận các thông tin liên quan đến

KHSDD, cũng như tăng cường sự tham gia của người dân khi thực hiện KHSDD tại Bình Chánh.

4. KẾT LUẬN

Kết quả phân tích tình hình thực hiện KHSDD hàng năm tại Bình Chánh cho thấy: mặc dù KHSDD ngày càng hoàn thiện và đáp ứng tốt hơn yêu cầu của công tác quản lý đất đai trong bối cảnh ĐTH diễn ra nhanh, nhưng quá trình thực hiện vẫn còn nhiều hạn chế. Thứ nhất, tiến độ phê duyệt KHSDD chậm hơn quy định từ 4 đến 6 tháng đã tạo ra các trở ngại trong tổ chức thực hiện, phản ánh về mặt chỉ tiêu SDD còn nhiều mức độ thực hiện trung bình đến kém. Thứ hai, kết quả thực hiện các dự án trong KHSDD còn thấp, mới chỉ có khoảng 15,47% dự án hoàn thành, cho thấy hiệu quả triển khai chưa tối ưu. Thứ ba, việc chuyển mục đích SDD trong năm kế hoạch có xu hướng giảm diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất PNN phản ánh những biến động trong cơ cấu SDD, tuy nhiên vẫn còn nhiều vấn đề cần có giải pháp phù hợp để đảm bảo hiệu quả và bền vững. Thứ tư, việc đánh giá của cán bộ công chức mới chỉ ở mức tốt (3,77 điểm), chưa đạt yêu cầu về độ sâu và toàn diện của công tác quản lý. Để nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDD nhằm đảm bảo tiến trình ĐTH tại địa phương được diễn ra nhanh chóng, đồng bộ và bền vững hơn, các nhóm giải pháp cần được thực hiện đồng bộ bao gồm: (1) thể chế, chính sách và hướng dẫn pháp lý, (2) quy trình và thủ tục hành chính, (3) nâng cao hiệu quả tích hợp dữ liệu và điều phối KHSDD, (4) tài chính - đầu tư - nguồn lực và (5) ứng dụng công nghệ và quản lý hiện đại.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Annez, P. C. & Buckley, R. M. (2009). Urbanization and Growth: Setting the Context. In: Spence, M., Annez, P. C. & Buckley, R. M (Eds), *Urbanization and Growth* (45 pages). World Bank Publications.
<https://doi.org/10.1596/978-0-8213-7573-0>

Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh (2014-2023). *Báo cáo kết quả thực hiện công tác của Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng từ năm 2014 đến 2023*.

Ban Chấp hành Trung ương Đảng. (2022). *Nghị quyết về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”* (Số 18-NQ/TW).
<https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/he-thong-van-ban/van-ban-cua-dang/ngphi-quyet-so-18->

nqtw-ngay-1662022-hoi-nghi-lan-thu-nam-ban-chap-hanh-trung-uong-dang-khoa-xiii-ve-tiep-tuc-doi-moi-hoan-8628

Chính phủ. (2014). *Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai* (Số 43/2014/NĐ-CP).
<https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=173985>

Chính phủ. (2024). *Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai* (Số 102/2024/NĐ-CP).
<https://chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210795>

Dociu, M., & Dunarintu, A. (2012). The Socio-Economic Impact of Urbanization. *International Journal of Academic Research in Accounting, Finance and Management Sciences*. 2(1/2012), 47-52.

- Hải, N. T., & Châu, M. H. (2023). Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011-2021. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 2, 126-136. <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2023.2.126-136>
- Hạnh, N. T. H., Lương, T. T., & Hải, N. T. (2023). Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất huyện hàng năm huyện Điện Biên Đông, tỉnh Điện Biên. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 6, 095-107.
- Hương, Đ. T. (2023). *Di cư và đô thị hóa tại Việt Nam - Góc nhìn từ những con số*. <https://tapchixaydung.vn/di-cu-va-do-thi-hoa-tai-viet-nam-goc-nhin-tu-nhung-con-so-20201224000017936.html>
- Kakulu, I. I., & Atakora, C. (2024). *Land Use and Spatial Planning Tools to Address Land Degradation and Promote Land Restoration*. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2024/papers/ts04e/TS04E_atakora_kakulu_12519.pdf.
- Lăng, N. T. (2021). *Nhận diện vấn đề đô thị và quản lý phát triển đô thị khi đất nước dần trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*. https://www.tapchiconsan.org.vn/media-story/-/asset_publisher/V8hhp4dK31Gf/content/nhan-dien-van-de-do-thi-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-khi-dat-nuoc-dan-tro-thanh-nuoc-cong-nghiep-theo-huong-hien-dai-ky--1
- Likert, R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*. 22(140), 5-55.
- Linh, T. Đ. T., & Tâm, Đ. T. (2024a). Quá trình đô thị hóa tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 22(9), 1184-1193.
- Linh, T. Đ. T., & Tâm, Đ. T. (2024b). 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.
- Nguyễn, H. M. (2024). *Cảnh quan sinh thái bản địa của vùng đô thị động lực TP.HCM – Bình Dương – Đồng Nai: Những thách thức đương đại cho tính bền vững trong tiến trình đô thị hóa*. <https://tapchixaydung.vn/nhung-thach-thuc-duong-dai-cho-tinh-ben-vung-trong-tien-trinh-do-thi-hoa-20201224000023627.html> ngày 15/5/2025.
- Open Development Vietnam. (2024). *Urbanization in Vietnam*. <https://vietnam.opendevlopmentmekong.net/vi/topics/urbanization-in-vietnam/>
- Phương, T. T., & Tâm, Đ. T. (2023). Khai thác nguồn lực đất đai trong quá trình phát triển kinh tế xã hội. *Kỷ yếu hội thảo khoa học Quản lý đất đai toàn quốc lần thứ I* (trang 3-17). Nhà xuất bản Học viện Nông nghiệp.
- Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai và những điểm mới*. Nhà xuất bản Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.
- Tám, Đ. T., Kiên, N. D., Tuấn, P. A., & Hạnh, N. T. H. (2022). Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, KHSDD thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, 8, 89-100.
- Tám, Đ. T., Linh, T. Đ. T., Khuy, N. T., Thái, T. T. & Long, V. K. (2023a). Quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam trong thời đại 4.0: cơ hội và thách thức. *Kỷ yếu Hội thảo khoa học Quản lý đất đai toàn quốc lần thứ I* (trang 403-417). Nhà xuất bản Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
- Tám, Đ. T., Hiệu, Đ. Đ., Linh, T. Đ. T. & Hạnh, N. T. H. (2023b). Đánh giá công tác lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: trường hợp nghiên cứu tại huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 12(4), 145-156.
- Tám, Đ. T., & Linh, T. Đ. T. (2024). Phát triển quỹ đất tại Việt Nam: thực trạng và giải pháp. *Kỷ yếu Hội thảo Khoa học Nữ cán bộ viên chức Học viện Nông nghiệp Việt Nam* (trang 159-171). Nhà xuất bản Học viện Nông nghiệp Việt Nam
- Trọng, H., & Ngọc, C. N. M. (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
- Tri, N. V. (2018). *Quy hoạch, sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp động bộ với thúc đẩy đô thị hóa bền vững*. https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/quan-triet-va-thuc-hien-nghi-quyet-dai-hoi-xiii-cua-dang/-/2018/826747/view_content
- UBND huyện Bình Chánh. (2024). *Báo cáo về tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025* (Số 960/BC-UBND).
- UBND TP.HCM. (2021). *Quyết định Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Bình Chánh* (Số 2267/QĐ-UBND).
- UBND TP.HCM. (2022). *Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Bình Chánh* (Số 2951/QĐ-UBND).
- UBND TP.HCM. (2023a). *Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Bình Chánh* (Số 1957/QĐ-UBND).
- UBND TP.HCM. (2023b). *Quyết định phê duyệt điều chỉnh, cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Bình Chánh* (Số 5910/QĐ-UBND).
- UBND TP.HCM. (2024). *Quyết định Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Bình Chánh* (Số 2369/QĐ-UBND).