

KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ: NGHIÊN CỨU TRƯỜNG HỢP TẠI THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Ngọc Ánh¹, Đỗ Thị Tâm^{2,*}, Trần Duy Hùng¹,
Trương Đỗ Thùy Linh¹, Đào Thị Thùy Dương³, Lê Thị Hà³

¹ Trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh,

² Học viện Nông nghiệp Việt Nam

³ Trường Đại học Lâm nghiệp - Phân hiệu Đồng Nai

*Email: dttam@vnua.edu.vn

TÓM TẮT

Theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 đối với địa bàn đã có quy hoạch đô thị được phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) hằng năm để làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Nghiên cứu đánh giá kết quả và đề xuất giải pháp để thực hiện hiệu quả KHSDĐ hằng năm của thành phố Thủ Đức (cũ), thành phố Hồ Chí Minh. Nghiên cứu sử dụng các phương pháp: Thu thập số liệu, đánh giá theo thang đo Likert, đánh giá theo tiến độ thực hiện và mức độ hoàn thành các chỉ tiêu sử dụng đất. Kết quả cho thấy, trong giai đoạn 2021 – 2024, KHSDĐ hằng năm thường được phê duyệt chậm so với quy định. Trong số 104 chỉ tiêu sử dụng đất, có 54,81% đạt mức thực hiện rất tốt, nhưng vẫn còn 8,65% ở mức rất kém. Trong 927 dự án được phê duyệt, chỉ có 3,99% hoàn thành đúng thời hạn; 84,47% bị chuyển sang năm sau và 11,54% bị hủy bỏ. Đánh giá từ cán bộ công chức cho thấy, có 5/10 tiêu chí được đánh giá rất tốt, 3/10 tiêu chí ở mức tốt và 2/10 tiêu chí ở mức kém. Để nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ, cần thiết lập cơ chế điều phối liên ngành, liên cấp; hoàn thiện quy trình và nâng cao chất lượng KHSDĐ; thúc đẩy huy động vốn và thực hiện đánh giá năng lực của đầu tư; tăng cường sự tham gia và công khai thông tin; đẩy nhanh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Từ khóa: Chỉ tiêu sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm, quản lý đất đai, thành phố Thủ Đức.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Kế hoạch sử dụng đất hằng năm (KHSDĐ) là công cụ quản lý nhà nước đặc biệt quan trọng nhằm cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ), là căn cứ pháp lý để giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất (SDĐ) [1, 2]. Theo Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, UBND cấp huyện (gồm huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và quận) có trách nhiệm lập KHSDĐ hằng năm và trình phê duyệt trước ngày 31/12 hằng năm để làm cơ sở thực hiện cho năm kế hoạch tiếp theo [1 - 4]. Đáng lưu ý, kể cả tại khu vực đã có quy hoạch (QH) đô thị, nơi không lập QHSDĐ thì vẫn bắt buộc phải lập

KHSDĐ hằng năm để thực hiện phân bổ, quản lý và SDĐ đúng quy định [2].

Thành phố Thủ Đức được thành lập theo Nghị quyết số 1111/NQ-UBTVQH14 [5], trên cơ sở sáp nhập quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức. Đây là khu vực có vị trí chiến lược và đang được định hướng phát triển thành "thành phố trong thành phố" đầu tiên tại Việt Nam – trung tâm tri thức, công nghệ và đổi mới sáng tạo. Trong bối cảnh phát triển nhanh cả về kinh tế và dân cư, áp lực SDĐ tại thành phố Thủ Đức ngày càng gia tăng. Đến năm 2024, dân số khoảng 1,29 triệu người, với mật độ trung bình 6.078 người/km², mật độ hơn 6.000 người/km²; trong khi đất phi nông nghiệp (PNN) chiếm trên 81% diện tích và gần như không còn

quỹ đất chưa sử dụng [6]. Điều này đòi hỏi phải điều tiết SDD hiệu quả, bền vững và đúng pháp luật. Mặc dù thành phố đã có quy hoạch (QH) chung đến năm 2040 [7], nhưng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và 2024, địa phương vẫn bắt buộc phải lập KHSDĐ hằng năm. Thực tế cho thấy, quá trình thực hiện KHSDĐ giai đoạn 2021 - 2024 tại thành phố còn một số hạn chế như: Chậm phê duyệt, tỷ lệ thực hiện chưa cao, chưa phù hợp hoàn toàn với nhu cầu phát triển thực tế... Từ thực tế trên, nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá kết quả thực hiện KHSDĐ hằng năm và đề xuất giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý và SDD tại một đô thị đặc thù, năng động và đang phát triển nhanh như thành phố Thủ Đức.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu

Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp từ các sở, ban, ngành của thành phố Hồ Chí Minh; từ các phòng, ban của thành phố Thủ Đức và từ các nghiên cứu đã công bố. Số liệu sơ cấp được thu thập từ phỏng vấn trực tiếp 41 cán bộ, công chức, viên chức có liên quan đến quá trình thực hiện KHSDĐ (cấp thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường (TN&MT): 7 phiếu; cấp phường: 34 phiếu, mỗi phường một phiếu), theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên.

2.2. Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu thu thập được phân nhóm, thống kê và xử lý bằng phần mềm Excel, theo các chỉ tiêu SDD và theo năm. Kết quả thực hiện KHSDĐ được đánh giá bằng phương pháp so sánh. Cụ thể như sau:

- Về thời gian: So sánh thời gian ghi trong quyết định phê duyệt với quy định của pháp luật.

- Về chỉ tiêu SDD: So sánh giá trị tuyệt đối (theo ha) và so sánh tương đối (tỉ lệ %). Về tỉ lệ % được chia thành các nhóm tính theo giá trị chênh lệch d ($d = \text{lchỉ tiêu đã thực hiện} - \text{chỉ tiêu trong KHSDĐ} / \text{chỉ tiêu trong KHSDĐ} \times 100\%$). Có 5 mức đánh giá: 5 điểm nếu $ldl < 10\%$ - mức rất tốt; 4 điểm nếu $ldl = 10 - 20\%$ - mức tốt; 3 điểm nếu $ldl = 20,01 - 30\%$ - mức trung bình; 2 điểm nếu $ldl = 30,01$

- 40% - mức kém và 1 điểm nếu $ldl > 40\%$ mức rất kém.

- Về thực hiện các công trình, dự án: Tỉ lệ công trình, dự án đã thực hiện, chuyển sang KH năm sau, bị hủy bỏ so với tổng công trình, dự án đã phê duyệt.

- Kết quả điều tra cán bộ về thực hiện KHSDĐ: Thang đo Likert [8] được sử dụng để đánh giá với 10 tiêu chí (Hình 1). Mức độ đánh giá: Rất cao/rất tốt (mức 5) đến rất thấp/rất kém (mức 1). Thang đánh giá chung: Rất tốt - ($\geq 4,20$ điểm); tốt - ($3,40 < 4,20$); trung bình - ($từ 2,60 < 3,40$); kém ($1,80 < 2,60$); rất kém ($< 1,80$).

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình thực hiện KHSDĐ hằng năm thành phố Thủ Đức

3.1.1. Về thời gian thực hiện KHSDĐ

Căn cứ Khoản 2, Điều 35 và Khoản 3, Điều 40 Luật Đất đai năm 2013 [1]; Điều 12 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP [3]; trên cơ sở QH, KHSDĐ của thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt; dựa trên văn bản chỉ đạo của Sở TN&MT thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Thủ Đức ban hành văn bản triển khai thực hiện, đồng thời lấy ý kiến các phòng, ban, ngành, UBND các phường, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến KHSDĐ. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức gửi văn bản và công khai nội dung của KHSDĐ trên trang thông tin điện tử của UBND thành phố Thủ Đức và niêm yết công khai tại trụ sở UBND phường. Đồng thời, UBND phường thông báo đến các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn phường có nhu cầu chuyển mục đích SDD ở, đất thương mại dịch vụ, các công trình, dự án SDD, đất trồng cây lâu năm thực hiện đăng ký nhu cầu SDD. Hình thức đăng ký bằng cách nộp đơn trực tiếp tại trụ sở UBND hoặc đăng ký trực tuyến. Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện KHSDĐ được thực hiện trước khi trình thẩm định, phê duyệt KHSDĐ, đồng thời công bố công khai ý kiến đóng góp, việc tiếp thu, giải trình trên trang thông tin điện tử của UBND thành phố Thủ Đức.

Bảng 1. Văn bản chỉ đạo và triển khai thực hiện KHSĐĐ hằng năm tại thành phố Thủ Đức

Năm	Kế hoạch của Sở TN&MT thành phố Hồ Chí Minh	Văn bản phê duyệt của UBND thành phố Hồ Chí Minh	Văn bản triển khai, thực hiện của UBND thành phố Thủ Đức
2021	Kế hoạch số 9720/KH-STNMT-QLĐ ngày 29/10/2020 [9]	Quyết định số 1334/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 [10]	Kế hoạch số 113/KH-UBND ngày 27/4/2021 [11]
2022	Kế hoạch số 6579/KH-STNMT-QLĐ ngày 15/10/2021 [12]	Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 [13]	Kế hoạch số 458/KH-UBND ngày 18/10/2022 [14]
2023	Kế hoạch số 7890/KH-STNMT-QLĐ ngày 19/9/2022 [15]	Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 [16]	Kế hoạch số 461/KH-UBND ngày 20/7/2023 [17]
2024	Kế hoạch số 7863/KH-STNMT-QLĐ ngày 20/8/2023 [18]	Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 19/6/2024 [19]	Kế hoạch số 433/KH-UBND ngày 24/6/2024 [20]

Bảng 1 cho thấy, căn cứ quy định của Khoản 3, Điều 48, Luật Đất đai năm 2013; Điều 49 và 50 của Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT [21], UBND thành phố Thủ Đức đã ban hành kế hoạch công bố, công khai KHSĐĐ hằng năm ngay sau khi được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt (sau từ 2 - 7 ngày). Tuy nhiên, KHSĐĐ hằng năm thường xuyên được phê duyệt chậm hơn so với

quy định (trước ngày 31/12) của Luật Đất đai [1, 2] từ 3 tháng 19 ngày (năm 2021) đến 9 tháng 11 ngày (năm 2022). Mặc dù Sở TN&MT thành phố Hồ Chí Minh thường có thông báo từ khoảng tháng 8 - 10 của năm liền kề trước.

3.1.2. Đánh giá về chỉ tiêu SĐĐ

Kết quả thực hiện KHSĐĐ giai đoạn 2021 - 2024 được thể hiện ở bảng 2, 3, 4, 5.

Bảng 2. Kết quả thực hiện KHSĐĐ thành phố Thủ Đức năm 2021

TT	Chỉ tiêu SĐĐ	Mã	Diện tích theo KHSĐĐ [10] (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	Độ chênh lệch (d)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		21.156,96	21.156,96	0,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.519,66	4.560,56	1.040,90	29,57
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	3.291,86	4.286,66	994,80	30,22
1.1.1	Đất trồng cây hằng năm	CHN	1.018,53	1.586,80	568,27	55,79
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	496,82	855,10	358,28	72,11
1.1.1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	521,71	731,7	209,99	40,25
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.273,32	2.699,86	426,54	18,76
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	227,80	273,90	46,10	20,24
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	17.637,30	16.596,40	-1.040,90	-5,90
2.1	Đất ở	OTC	6.367,16	6.064,20	-302,96	-4,76
2.1.1	Đất ở tại đô thị	ODT	6.367,16	6.064,20	-302,96	-4,76
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	7.798,93	6.992,30	-806,63	-10,34
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	35,37	33,60	-1,77	-5,00
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	275,75	195,60	-80,15	-29,07

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

2.2.3	Đất an ninh	CAN	107,59	88,70	-18,89	-17,56
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.440,55	1.439,90	-0,65	-0,05
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	2.265,29	2.070,00	-195,29	-8,62
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.674,38	3.164,50	-509,88	-13,88
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	117,88	118,20	0,32	0,27
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	15,72	16,00	0,28	1,78
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	147,48	153,10	5,62	3,81
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.074,27	3.148,50	74,23	2,41
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	115,78	86,10	-29,68	-25,63
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,08	18,00	17,92	22.400,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00

Bảng 3. Kết quả thực hiện KHSDD thành phố Thủ Đức năm 2022

TT	Chỉ tiêu SDD	Mã	Diện tích theo KHSDD [13] (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	Độ chênh lệch (d)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		21.156,96	21.156,96	0,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.537,72	4.558,80	1.021,08	28,86
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	3.332,73	4.284,91	952,18	28,57
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	1.083,15	1.585,51	502,36	46,38
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	532,72	855,07	322,35	60,51
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	550,43	730,44	180,01	32,70
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.249,57	2.699,40	449,83	20,00
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	204,99	273,89	68,90	33,61
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	17.619,24	16.598,16	-1.021,08	-5,80
2.1	Đất ở	OTC	6.474,07	6.065,97	-408,10	-6,30
2.1.1	Đất ở tại đô thị	ODT	6.474,07	6.065,97	-408,10	-6,30
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	7.701,94	6.992,35	-709,59	-9,21
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	34,44	33,59	-0,85	-2,47
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	250,49	195,63	-54,86	-21,90
2.2.3	Đất an ninh	CAN	111,33	88,75	-22,58	-20,28
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.524,53	1.439,85	-84,68	-5,55
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	2.247,75	2.070,01	-177,74	-7,91
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.533,40	3.164,53	-368,87	-10,44
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	117,9	118,21	0,31	0,26
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	15,76	16,03	0,27	1,71
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	146,44	153,09	6,65	4,54
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.059,05	3.148,46	89,41	2,92
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	103,99	86,07	-17,92	-17,23
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,08	17,99	17,91	22.387,50
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00

Số liệu ở bảng 2 cho thấy, đất nông nghiệp năm 2021 thực hiện vượt so với KHSDD là 29,57%, tỉ lệ này thấp hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (68,86%) [22], nhưng cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (9,19%) [23], thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (11,22%) [24] và thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (15,84%) [25]. Trong đó, đất trồng lúa có tỉ lệ vượt cao nhất là 72,11%. Nguyên nhân đất nông nghiệp thực hiện cao hơn nhiều so với KH là do một số dự án có diện tích lớn theo QH của thành phố Hồ Chí Minh chưa được thực hiện như: Xây dựng thao trường huấn luyện, doanh trại đóng quân cho đội đặc nhiệm Công an thành phố; đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Cát Lái cụm II, phần mở rộng 2... Nhóm đất PNN thực hiện đạt 94,10%, tỉ lệ này tương đương với kết quả nghiên cứu tại thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (94,09%) [24], cao hơn so với kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (76,76%) [22] và thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (89,65%) [25], nhưng lại thấp hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (96,38%) [23]. Đáng chú ý, chỉ tiêu đất PNN khác KHSDD duyệt là 0,08 ha, trong khi thực hiện là 18,00 ha, tỉ lệ vượt là 22.400% so với KH. Nguyên nhân là do, việc thay đổi chỉ tiêu SDD trong thống kê, kiểm kê đất đai không thống nhất

số lượng và tên gọi với các chỉ tiêu SDD và mã loại đất trong phương án QH, KHSDD.

Số liệu ở bảng 3 cho thấy, đất nông nghiệp năm 2022 thực hiện vượt so với KHSDD là 28,86%, tỉ lệ này cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (16,86%) [22], thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (13,63%) [23] và thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (9,18%) [25]. Trong đó, giống như năm 2021, đất trồng lúa có tỉ lệ vượt cao nhất là 60,51%, tương ứng với 322,35 ha chưa chuyển mục đích theo KH. Tỉ lệ chênh lệch nhỏ nhất là đất trồng cây lâu năm cũng có giá trị tới 20,00%. Nhóm đất PNN thực hiện đạt 94,20%, cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (90,32%) [22], thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (93,92%) [25] và thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (93,92%) [23]. Một số chỉ tiêu SDD PNN có tỉ lệ chênh lệch cao so với KH là đất quốc phòng (21,90%), đất an ninh (20,28%), do một số dự án chưa được triển khai thực hiện như: Trụ sở Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng Cửa khẩu Sài Gòn, Trạm Kiểm soát Quân sự, xây dựng các đơn vị Bộ tư lệnh thành phố, Bệnh viện Y học cổ truyền tại phường Cát Lái, thao trường huấn luyện, doanh trại đóng quân cho đội đặc nhiệm Công an thành phố; trung tâm sát hạch lái xe, kho chứa tang vật và đội đăng ký xe ô tô... Đất PNN khác theo kế hoạch năm 2022 giảm 17,91 ha, còn 0,08 ha, nhưng chưa thực hiện chủ yếu do dự án cụm công nghiệp quận 2 (cũ) chưa triển khai.

Bảng 4. Kết quả thực hiện KHSDD thành phố Thủ Đức năm 2023

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích theo KHSDD [16] (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	Độ chênh lệch (d)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		21.156,96	21.156,96	0,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.484,69	4.558,26	1.073,57	30,81
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	3.284,44	4.284,36	999,92	30,44
1.1.1	Đất trồng cây hằng năm	CHN	1.117,72	1.585,50	467,78	41,85
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	570,62	855,10	284,48	49,85
1.1.1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	547,09	730,40	183,31	33,51
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.166,72	2.698,86	532,14	24,56
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	200,25	273,90	73,65	36,78
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	17.672,26	16.598,70	-1.073,56	-6,07

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

2.1	Đất ở	OTC	6.612,26	6.066,50	-545,76	-8,25
2.1.1	Đất ở tại đô thị	ODT	6.612,26	6.066,50	-545,76	-8,25
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	7.580,70	6.992,30	-588,40	-7,76
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	34,79	33,60	-1,19	-3,42
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	250,53	195,60	-54,93	-21,93
2.2.3	Đất an ninh	CAN	105,76	88,70	-17,06	-16,13
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.513,41	1.439,90	-73,51	-4,86
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	2.200,34	2.070,00	-130,34	-5,92
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.475,87	3.164,50	-311,37	-8,96
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	117,85	118,20	0,35	0,30
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	15,76	16,00	0,24	1,52
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	147,63	153,10	5,47	3,71
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.081,02	3.148,50	67,48	2,19
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	99,05	86,10	-12,95	-13,07
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	17,99	18,00	0,01	0,06
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, nhóm đất nông nghiệp có độ chênh lệch là 30,81%. Tỷ lệ này cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (12,19%) [22], thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (9,64%) [23] và thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (9,18%) [25]. Trong đó, đất trồng lúa có tỷ lệ chênh lệch cao nhất là 49,85%, tương ứng với 284,48 ha chưa chuyển mục đích.

Nhóm đất PNN thực hiện đạt 93,93%, cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (92,55%) [22], tương đồng với kết quả nghiên cứu tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (93,86%) [25], nhưng lại thấp hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (95,38%) [23].

Bảng 5. Kết quả thực hiện KHSĐĐ thành phố Thủ Đức năm 2024

TT	Chỉ tiêu SĐĐ	Mã	Diện tích theo KHSĐĐ [19] (ha)	Kết quả thực hiện (ha)	Độ chênh lệch (d)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		21.156,96	21.156,96	0,00	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.971,69	4.558,26	586,57	14,77
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	3.735,10	4.284,37	549,27	14,71
1.1.1	Đất trồng cây hằng năm	CHN	1.330,80	1.585,49	254,69	19,14
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	727,23	855,07	127,84	17,58
1.1.1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	603,57	730,42	126,85	21,02
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.404,30	2.698,88	294,58	12,25
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	236,59	273,89	37,30	15,76
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	17.185,26	16.598,70	-586,56	-3,41
2.1	Đất ở	OTC	6.515,02	6.066,50	-448,52	-6,88
2.1.1	Đất ở tại đô thị	ODT	6.515,02	6.066,50	-448,52	-6,88
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	7.154,89	6.992,36	-162,53	-2,27

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	34,91	33,59	-1,32	-3,78
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	194,90	195,63	0,73	0,37
2.2.3	Đất an ninh	CAN	90,51	88,75	-1,76	-1,94
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.446,84	1.439,85	-6,99	-0,48
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	1.998,07	2.070,01	71,95	3,60
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.389,66	3.164,53	-225,13	-6,64
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	117,96	118,21	0,25	0,21
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	16,02	16,03	0,01	0,06
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	152,63	153,09	0,46	0,30
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.123,66	3.148,43	24,77	0,79
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	87,09	86,10	-0,99	-1,14
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	17,99	17,99	0,00	0,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00

Số liệu ở bảng 5 cho thấy, KHSDD năm 2024 thực hiện tốt hơn so với các năm 2023, 2022, 2021 dựa trên tỉ lệ chênh lệch giữa kết quả thực hiện và KH nhỏ hơn. Nhóm đất nông nghiệp có độ chênh lệch là 14,77%, cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (4,88%) [23]; trong đó đất trồng cây hàng năm khác có độ chênh lệch cao nhất là 21,02%. Nhóm đất PNN thực hiện được 96,59%, cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (95,14%) [23]. Hầu hết các loại đất trong nhóm đất PNN có độ chênh lệch giữa thực hiện và KH [d] < 10%. Điều đó phản ánh những nỗ lực trong việc cải thiện quy trình, thủ tục lập và thực hiện KHSDD, đặc biệt là việc đăng ký nhu cầu SDD theo nhiều phương thức: Trực tiếp tại trụ sở UBND phường, online theo biểu mẫu, quét mã QR.

Trong KHSDD, thực hiện chỉ tiêu SDD cao hơn, hay thấp hơn KH (độ lệch) đều phản ánh việc chưa đạt được mục tiêu đặt ra theo KH đã duyệt. Do vậy, nghiên cứu đã tổng hợp độ chênh lệch [d] (Bảng 6) để đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu SDD. Kết quả cho thấy, từ năm 2021 - 2024, trong tổng số 104 chỉ tiêu SDD đánh giá có tới 57 chỉ tiêu SDD (chiếm 54,81%) đạt mức thực hiện rất tốt, độ chênh lệch [d] < 10%. Tỉ lệ này thấp hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với 72,46% [22] và thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định với 80,77% [23], nhưng cao hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (43,08%) [24]. Tỷ lệ thực hiện tốt ([d] từ 10-20%) chiếm 20,19% với 21 chỉ tiêu. Các mức còn lại chiếm tỉ lệ từ 4,81 - 11,54%.

Bảng 6. Kết quả thực hiện KHSDD theo mức độ chênh lệch về diện tích

DVT: Số chỉ tiêu SDD.

Chỉ tiêu SDD	Trung bình nhóm đất (%)	< 10%	10 - 20%	20,01 - 30%	31,01 - 40%	> 40%	Tổng số
		Rất tốt	Tốt	Trung bình	Kém	Rất kém	
Năm 2021		10	7	3	0	6	26
Nông nghiệp	29,58	0	1	1	0	2	4
PNN	-5,9	10	6	2	0	4	22
Năm 2022		15	6	2	2	1	26
Nông nghiệp	28,86	0	0	1	2	1	4
PNN	-5,8	15	6	1	0	0	22

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

Năm 2023		17	4	2	2	1	26
Nông nghiệp	30,81	0	0	1	2	1	4
PNN	-6,07	17	4	1	0	0	22
Năm 2024		15	4	5	1	1	26
Nông nghiệp	14,77	0	2	2	0	0	4
PNN	-3,41	15	2	3	1	1	22
Giai đoạn 2021 - 2024		57	21	12	5	9	104
Tỉ lệ (%)		54,81	20,19	11,54	4,81	8,65	100,00

3.1.3. Đánh giá về thực hiện các công trình, dự án

Kết quả thực hiện các công trình, dự án giai đoạn 2021 - 2024 được thể hiện ở Bảng 7 cho thấy hiệu quả thực hiện rất thấp, cả về số lượng và diện tích thực hiện. Có 927 dự án được duyệt với diện tích 7.183,14 ha; tuy nhiên chỉ có 37 dự án thực hiện xong, chiếm tỉ lệ thấp nhất 3,99%; dự án chuyển sang năm sau chiếm tỉ lệ cao nhất 84,47%; dự án hủy bỏ chiếm 11,54%. Tổng diện tích đất được phê duyệt có xu hướng giảm dần theo thời gian, giảm từ 2.028,65 ha năm 2021 xuống còn

1.367,88 ha năm 2024. Đây là xu hướng phù hợp với chính sách ưu tiên tiết giảm thu hồi đất, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai. Tỉ lệ công trình, dự án đã thực hiện được so với KH được duyệt khá thấp, dao động từ 2,64 - 6,18%, tỉ lệ này thấp hơn kết quả nghiên cứu tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá (dao động từ 6,64 - 10,36%) [25] và thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (dao động từ 6,76 - 13,25%) [23]. Diện tích thực hiện được cũng rất thấp, chỉ đạt từ 0,86 - 2,18% so với diện tích được phê duyệt. Điều này ảnh hưởng đến tính khả thi của KHSĐĐ hằng năm.

Bảng 7. Kết quả thực hiện các dự án trong KHSĐĐ giai đoạn 2021 - 2024

Tiêu chí	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)
1. Số công trình, dự án được phê duyệt	268	100,00	265	100,00	178	100,00	216	100,00
- Đã thực hiện	11	4,10	7	2,64	11	6,18	8	3,70
- Chuyển tiếp sang năm sau	205	76,49	258	97,36	131	73,60	189	87,50
- Hủy bỏ	52	19,40	0	0,00	36	20,22	19	8,80
2. Diện tích được duyệt (ha)	2.028,65	100,00	2.014,01	100,00	1.772,60	100,00	1.367,88	100,00
- Diện tích thực hiện	17,46	0,86	23,39	1,16	34,52	1,95	29,81	2,18
- Diện tích chuyển tiếp	1.717,15	84,64	1.990,62	98,84	1.153,44	65,07	1.075,64	78,64
- Diện tích hủy bỏ	294,04	14,49	0	0,00	584,64	32,98	262,43	19,19

Tình trạng chuyển tiếp dự án chiếm tỷ lệ rất cao, năm 2022 là 1.990,62 ha, chiếm 98,84%; năm 2021 là 1.717,15 ha (chiếm 84,64%). Diện tích bị hủy tăng mạnh trong năm 2023 (584,64 ha, chiếm 32,98%) và năm 2024 (262,43 ha, chiếm 19,19%). KHSĐĐ năm 2022 duyệt phê duyệt chậm hơn 10 tháng so với quy định. Đây là thời điểm bị ảnh hưởng bởi đại dịch COVID-19 nên số lượng dự án

chưa thực hiện được, buộc phải chuyển sang năm 2023 với tỉ lệ rất cao là 97,36% và cuối năm 2022 không thống kê dự án hủy bỏ. Năm 2023, số dự án được thực hiện là 11, nhưng có diện tích lớn nhất là 34,52 ha, đây là năm các dự án lớn được triển khai. Tuy nhiên, trong năm 2023, số dự án bị hủy bỏ đứng thứ 2 trong 4 năm với tỉ lệ 20,22%. Trong KHSĐĐ năm 2023, thành phố Thủ Đức đăng ký

thực hiện 178 công trình, dự án và 22 khu đất bán đấu giá quyền SDD; đã triển khai thực hiện hoàn thành được 11 công trình, dự án; đề xuất bỏ ra khỏi kế hoạch SDD 36 công trình, dự án. Còn lại 130 công trình, dự án (giảm 01 dự án do gộp dự án đường dây 220 kV Cát Lái - Tân Cảng và đường dây 220 kV Cát Lái - Tân Cảng) và 22 khu đất bán đấu giá quyền SDD đang triển khai thực hiện, chưa hoàn thành các thủ tục về thu hồi đất, giao – thuê đất, chuyển mục đích SDD và bán đấu giá quyền SDD theo quy định. Năm 2024 có 216 dự án được duyệt, thực hiện được 3,7%, dự án chuyển tiếp chiếm 87,5% và dự án hủy bỏ 8,8%.

Tình trạng chậm trễ và kéo dài trong việc thực hiện các dự án là phổ biến có thể gây ra các hệ lụy như: Lãng phí tài nguyên đất đai, gây khó khăn cho người dân trong khu vực quy hoạch "treo", gây thất thoát ngân sách do hiệu suất đầu tư thấp...

3.2. Đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức về tình hình thực hiện KHSDĐ

Tổng hợp kết quả khảo sát cho thấy, tổng điểm trung bình của 10 tiêu chí là 3,80 điểm, mức đánh giá chung là “Tốt”, cho thấy cán bộ, công chức có cái nhìn khá tích cực về hiệu quả triển khai KHSDĐ. Kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá (4,18 điểm) [25]; thành phố Ninh Bình, tỉnh

Ninh Bình (3,62 điểm) [24], thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (3,89 điểm) [22] và thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (3,78 điểm) [23].

Hình 1 cho thấy:

Nhóm đánh giá ở mức rất tốt ($\geq 4,20$ điểm) có 5/10 tiêu chí, gồm: Đánh giá năng lực của nhà đầu tư (4,51 điểm); sự quan tâm của các cấp, các ngành và tiếp cận thông tin (4,44 điểm); sự tham gia của người dân (4,27 điểm); phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan (4,22 điểm). Những chỉ tiêu này đều liên quan đến quản trị đất đai hiện đại - tức là minh bạch, tiếp cận thông tin, công khai, có sự tham gia và năng lực tổ chức thực hiện tốt.

Nhóm đánh giá ở mức tốt (từ 3,40 - < 4,20 điểm), gồm 3 tiêu chí: Sự phù hợp của phương án KHSDĐ với quy hoạch đô thị (3,95 điểm); quản lý KHSDĐ (3,61 điểm); trình tự thủ tục xây dựng KHSDĐ (3,51 điểm). Nhóm này tuy được cải thiện nhưng vẫn còn một số bất cập mang tính thể chế và kỹ thuật quản lý, thường gặp trong quá trình thực hiện.

Nhóm đánh giá ở mức kém (< 2,60 điểm) gồm 2 tiêu chí: Thực hiện các công trình dự án (2,51 điểm) và huy động vốn (2,94 điểm). Đây là những điểm nghẽn lớn nhất trong thực hiện KHSDĐ, đó là thực hiện và tài chính. Điều này dẫn đến tình trạng không triển khai hoặc chậm triển khai, giảm hiệu quả SDD, lãng phí tài nguyên.



Hình 1. Đánh giá của công chức, viên chức về kết quả thực hiện KHSDĐ hàng năm

3.3. Một số tồn tại

Thời gian phê duyệt KHSDĐ hàng năm thường chậm hơn so với quy định của Luật Đất đai [1, 2] từ 3 tháng 19 ngày đến 9 tháng 11 ngày. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện các

công trình, dự án và việc thu hút đầu tư. Dẫn đến tiến độ và hiệu quả thực hiện KHSDĐ hàng năm chưa cao.

Giai đoạn 2021 - 2024, thành phố Thủ Đức đã thực hiện điều chỉnh cục bộ các đồ án quy hoạch

đô thị (các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, 1/500), trong khi KHSDĐ không thực hiện điều chỉnh. Do đó, phát sinh một số nội dung, chỉ tiêu SDĐ trong KHSDĐ hằng năm đã được phê duyệt khác với quy hoạch đô thị, dẫn đến tình trạng một khu đất cụ thể sẽ có chức năng SDĐ khác nhau, gây khó khăn trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người SDĐ (trong đó có bao gồm việc chuyển mục đích SDĐ của hộ gia đình, cá nhân).

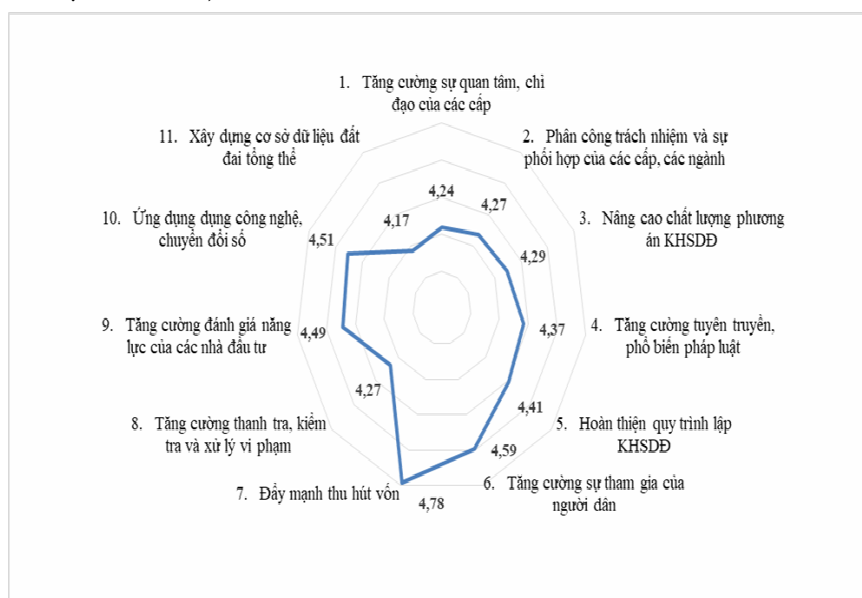
Thành phố Thủ Đức tập trung các công trình, dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước có tiến độ triển khai tương đối chậm, thời gian thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng kéo dài do gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong việc xác định nguồn gốc, quá trình SDĐ, thông tin của người SDĐ...

Tỉ lệ các công trình, dự án trong KHSDĐ hằng năm đã phê duyệt phải chuyển tiếp sang năm sau rất lớn, chiếm từ 76,49 - 97,36% số dự án và từ 65,07 - 98,84% diện tích. Nguyên nhân chính của tồn tại này là do việc dự báo nhu cầu SDĐ chưa sát với thực tế, việc đánh giá năng lực của các chủ đầu tư chưa sát, thời gian phê duyệt dự án quá chậm so với quy định của Luật Đất đai [1, 2].

3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ hằng năm thành phố Thủ Đức

3.4.1. Kết quả điều tra cán bộ, công chức, viên chức về giải pháp đề xuất

Để giải pháp phù hợp với thực tế tại địa phương và có tính khả thi cao, nghiên cứu tiến hành điều tra 41 cán bộ, công chức, viên chức. Tổng hợp kết quả tại hình 2 cho thấy, 10/11 giải pháp được đánh giá ở mức rất quan trọng (với điểm trung bình $\geq 4,20$). Điều này cho thấy mức độ ưu tiên cao đối với các giải pháp đề xuất. Cán bộ đánh giá rất cao vai trò chỉ đạo, nguồn vốn, năng lực nhà đầu tư, sự tham gia của người dân, ứng dụng công nghệ. Các giải pháp này đều nằm trong 3 nhóm trụ cột quản lý đất đai hiện đại: (i) Thể chế và điều phối (chỉ đạo, phối hợp liên ngành); (ii) Kỹ thuật chuyên môn (phương án KHSDĐ, dữ liệu, công nghệ); (iii) Quản trị cộng đồng và nguồn lực (sự tham gia, vốn, pháp luật). Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể là điều kiện tiên quyết cho quản lý KHSDĐ hiện đại, tuy nhiên nhận thức thực tế chưa tương xứng. Điều này có thể bắt nguồn từ hạn chế về kỹ thuật, nhân lực và ngân sách, đặc biệt ở cấp địa phương.



Hình 2. Ý kiến của cán bộ về các giải pháp đề xuất

3.4.2. Một số giải pháp cụ thể

Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện KHSDĐ tại thành phố Thủ Đức và ý kiến của cán bộ, công

chức, viên chức về các giải pháp đề xuất. Để nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDĐ hằng năm, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Thiết lập cơ chế điều phối liên ngành, liên cấp chặt chẽ: Ban hành Quy chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành và UBND các cấp trong chỉ đạo lập, thẩm định và giám sát thực hiện KHSDD hằng năm. Đồng thời, giao rõ trách nhiệm cá nhân và đơn vị trong từng bước lập và thực hiện, đảm bảo tiến độ lập và phê duyệt KHSDD hằng năm đúng quy định của pháp luật.

Hoàn thiện quy trình và nâng cao chất lượng KHSDD: Hoàn thiện quy trình lập KHSDD hằng năm theo hướng gọn, dễ thực hiện, phù hợp với xu thế linh động, hiện đại và dựa trên dữ liệu thực tế. Xây dựng hướng dẫn kỹ thuật lập KHSDD bằng công cụ số, đặc biệt là sử dụng mô hình GIS, bản đồ không gian động. Nâng cao tính khả thi của KHSDD. Tăng cường công tác thẩm định độc lập phương án KHSDD trước khi trình phê duyệt.

Thúc đẩy huy động vốn và thực hiện đánh giá năng lực của chủ đầu tư: Xây dựng Quỹ phát triển đất cấp tỉnh hỗ trợ vốn cho các dự án trọng điểm có hiệu quả cao. Phát triển quỹ đất, chọn những vị trí có khả năng tạo giá trị kinh tế cao, thu hút đầu tư để tạo quỹ đất sạch và tổ chức đấu giá nhằm tăng thu ngân sách và điều tiết giá trị gia tăng từ đất, đồng thời đầu tư lại các công trình phát triển hạ tầng. Tập trung vào các khu vực có tiềm năng và các khu vực quy hoạch các công trình hạ tầng và các tuyến giao thông như: Đường vành đai 2, đường vành đai 3, đường vành đai phía Đông, đường Nguyễn Xiển, đường Long Thuận.... Xây dựng bộ tiêu chí đánh giá năng lực tài chính và kỹ thuật của nhà đầu tư sử dụng đất, công khai, minh bạch, áp dụng vào các phiên đấu giá và giao đất.

Tăng cường sự tham gia và công khai thông tin: Áp dụng quy trình bắt buộc lấy ý kiến cộng đồng để nâng cao tính đồng thuận, giảm khiếu kiện trong quá trình thu hồi đất. Áp dụng công nghệ WebGIS để thiết lập cổng thông tin KHSDD hằng năm với đầy đủ thông tin, tra cứu dễ dàng đến tất cả các đối tượng có nhu cầu. Tổ chức hội thảo, tọa đàm cộng đồng định kỳ, thiết lập cơ chế “phản biện cộng đồng” và phát huy việc đăng ký nhu cầu SDD của các đối tượng trong quy trình lập KHSDD.

Đẩy nhanh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể: Xây

dựng cơ sở dữ liệu đất đai tích hợp đa cấp, đa mục đích, tập trung với khả năng cập nhật và đánh giá tiến độ thực hiện KHSDD thường xuyên. Áp dụng mô hình số hóa KHSDD đất 3D - GIS để đánh giá xung đột không gian. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, thống nhất định dạng và tiêu chuẩn dữ liệu từ các cấp.

4. KẾT LUẬN

KHSDD hằng năm của thành phố Thủ Đức thường được phê duyệt chậm hơn so với quy định của pháp luật, mặc dù đã có văn bản chỉ đạo của Sở TN&MT thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh) từ rất sớm. Trong số 104 chỉ tiêu SDD, có tới 57 chỉ tiêu SDD (chiếm 54,81%) đạt mức thực hiện ở mức rất tốt; thực hiện ở mức tốt chiếm 20,19%, mức trung bình là 11,54%, mức kém là 4,81%, mức rất kém là 8,65%. Trong giai đoạn 2021 – 2024, có 927 dự án được duyệt với diện tích 7.183,14 ha; tỷ lệ dự án thực hiện xong chỉ chiếm 3,99%; dự án chuyển sang năm sau chiếm tỉ lệ cao nhất 84,47%; dự án hủy bỏ chiếm 11,54%. Kết quả điều tra 41 cán bộ, công chức, viên chức cho thấy, KHSDD được đánh giá chung ở mức tốt với 3,80 điểm. Trong đó, có 5/10 tiêu chí ở mức rất tốt, 3/10 tiêu chí ở mức tốt và 2/10 tiêu chí ở mức kém. Có 10/11 giải pháp đề xuất được đánh giá ở mức rất quan trọng.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện KHSDD, cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp sau: Thiết lập cơ chế điều phối liên ngành, liên cấp chặt chẽ; hoàn thiện quy trình và nâng cao chất lượng KHSDD; thúc đẩy huy động vốn và thực hiện đánh giá năng lực của chủ đầu tư; tăng cường sự tham gia và công khai thông tin; đẩy nhanh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai số 45/2013/QH13*.
2. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*.
3. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.

4. Chính phủ (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*
5. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2020). *Nghị quyết số 1111/NQ-UBTVQH14 ngày 9/12/2020 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã và thành lập thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh.*
6. UBND thành phố Thủ Đức (2025). *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025.*
7. Thủ tướng Chính phủ (2021). *Quyết định số 1538/QĐ-TTg ngày 16/09/2021 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.*
8. Likert R (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 140, 5 - 55.
9. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (2020). *Kế hoạch số 9720/KH-STNMT-QLĐ ngày 29/10/2020 về tổ chức triển khai lập KHSĐĐ năm 2021.*
10. UBND thành phố Hồ Chí Minh (2021). *Quyết định số 1334/QĐ-UBND ngày 19/04/2021 về việc phê duyệt KHSĐĐ năm 2021 thành phố Thủ Đức.*
11. UBND thành phố Thủ Đức (2021). *Kế hoạch số 113/KH-UBND ngày 27/4/2021 về việc triển khai, thực hiện KHSĐĐ năm 2021.*
12. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (2021). *Kế hoạch số 6579/KH-STNMT-QLĐ ngày 15/10/2021 về tổ chức triển khai lập KHSĐĐ năm 2022.*
13. UBND thành phố Hồ Chí Minh (2022). *Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 về việc phê duyệt KHSĐĐ năm 2022 thành phố Thủ Đức.*
14. UBND thành phố Thủ Đức (2022). *Kế hoạch số 458/KH-UBND ngày 18/10/2022 về việc triển khai, thực hiện KHSĐĐ năm 2022.*
15. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (2022). *Kế hoạch số 7890/KH-STNMT-QLĐ ngày 19/9/2022 về tổ chức triển khai lập KHSĐĐ năm 2023.*
16. UBND thành phố Hồ Chí Minh (2023). *Quyết định số 2912/QĐ-UBND ngày 18/07/2023 về việc phê duyệt bổ sung KHSĐĐ năm 2023 của thành phố Thủ Đức.*
17. UBND thành phố Thủ Đức (2023). *Kế hoạch số 461/KH-UBND ngày 20/7/2023 về việc triển khai, thực hiện KHSĐĐ năm 2023.*
18. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh (2023). *Kế hoạch số 7863/KH-STNMT-QLĐ ngày 20/8/2023 về tổ chức triển khai lập KHSĐĐ năm 2024.*
19. UBND thành phố Hồ Chí Minh (2024). *Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 19/06/2024 về việc phê duyệt KHSĐĐ năm 2024 thành phố Thủ Đức.*
20. UBND thành phố Thủ Đức (2024). *Kế hoạch số 433/KH-UBND ngày 24/6/2024 về việc triển khai, thực hiện KHSĐĐ năm 2024.*
21. Bộ TN&MT (2021). Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/04/2021 quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh, QH, KHSĐĐ.
22. Nguyễn Đình Trung, Nguyễn Quang Thi (2025). Đánh giá kết quả thực hiện KHSĐĐ hằng năm thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, (5) 90 - 100.
23. Đỗ Thị Tám, Tạ Minh Ngọc, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Quang Thi (2025). Đánh giá kết quả thực hiện KHSĐĐ hằng năm tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 – 2024. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 7, 90 - 100.
24. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Anh Tuấn, Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Bá Long & Trương Đỗ Thùy Linh (2023). Đánh giá kết quả thực hiện QH, KHSĐĐ thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2011 - 2021. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 3, 87 - 100.
25. Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Phương Thảo (2025). Đánh giá việc thực hiện QH, KHSĐĐ

phục vụ đô thị hóa tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh *ngành*, 14(1): 92 - 102. <https://doi.org/10.55250/Jo.vnuf.14.1.2025.092-102>.
Thanh Hóa. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm*

ANNUAL LAND USE PLANS IN URBAN AREAS: AN EMPIRICAL CASE STUDY
FROM THU DUC CITY, HO CHI MINH CITY

Nguyen Thi Ngoc Anh¹, Do Thi Tam², Tran Duy Hung¹,
Truong Do Thuy Linh¹, Dao Thi Thuy Duong³, Le Thi Ha³

¹*Nong Lam University Ho Chi Minh city*

²*Vietnam National University of Agriculture*

³*Vietnam National University of Forestry – DongNai Campus*

Abstract

According to the provisions of the Land Law 2013 and Land Law 2024, for areas with approved urban planning, no land use planning is required, but an annual land use plan must be prepared as a basis for land allocation, land lease and permission to change land use purposes. The article focuses on evaluating the results and proposing solutions to effectively implement the annual land use plan in Thu Duc city, Ho Chi Minh city. The study uses data collection methods, analysis on the Likert scale and evaluation based on the progress of implementation and the level of completion of land use indicators. The results show that in the period 2021 - 2024 the land use plans were often approved slower than required by law. Of the 104 land use indicators, 54.81% achieved very good performance, but 8.65% were still very poor. Of the 927 approved projects, only 3.99% were completed on time; 84.47% of projects were postponed to the following year and 11.54% were cancelled. Assessments from civil servants showed that 5 out of 10 criteria were rated very good, 3 out of 10 criteria were good and 2 out of 10 criteria were poor. To improve the effectiveness of land use planning implementation, it is necessary to: establish an inter-sectoral and inter-level coordination mechanism; improve procedures and improve the quality of land use plan; promote capital mobilization and assess the investor's capacity; increase participation and information disclosure; accelerate technology application, digital transformation and build a land database.

Keywords: *Land use indicator, annual land use plan, land management, Thu Duc city.*

Ngày nhận bài: 27/5/2025

Ngày chuyển phản biện: 19/6/2025

Ngày thông qua phản biện: 25/7/2025

Ngày duyệt đăng: 20/10/2025