

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Assessment of Land Management and Land Use for Urban Spatial Development in Hanoi

HOÀNG BẢO TRÂM¹, HOÀNG VÂN GIANG²

Tóm tắt: Bài báo đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất phục vụ phát triển không gian đô thị tại thành phố Hà Nội trong giai đoạn 2019 - 2024, dựa trên số liệu hai kỳ kiểm kê đất đai gần nhất của thủ đô. Nghiên cứu tập trung phân tích sự biến động cơ cấu các nhóm đất chính, đặc biệt là cơ cấu sử dụng các loại đất phi nông nghiệp. Kết quả cho thấy, dù tổng diện tích tự nhiên của Hà Nội không thay đổi, cơ cấu sử dụng đất đã có sự chuyển dịch rõ nét theo hướng gia tăng đất phi nông nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, hạ tầng và dịch vụ. Tuy nhiên, quá trình này cũng bộc lộ một số tồn tại và hạn chế đặt ra cần được giải quyết. Trên cơ sở đánh giá thực trạng và bám sát các Quyết định chiến lược về quy hoạch Thủ đô, bài báo đề xuất các nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị, nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất và thúc đẩy phát triển không gian đô thị Hà Nội theo hướng bền vững trong tương lai.

Từ khóa: Quản lý đất đai; sử dụng đất; phát triển không gian đô thị; quy hoạch đô thị; thành phố Hà Nội.

Abstract: This article assesses the current state of land use management for urban spatial development in Hanoi during the period 2019–2024, based on data from the two most recent land inventory cycles of the capital. The study focuses on analyzing changes in the structure of major land-use groups, with particular attention to non-agricultural land use. The results indicate that although Hanoi's total natural land area has remained unchanged, its land-use structure has shifted markedly toward an increase in non-agricultural land in response to the growing demand for urban development, infrastructure, and services. However, this process has also revealed several shortcomings and limitations that need to be addressed. Based on the assessment of current conditions and in close alignment with strategic planning decisions for the Capital, the paper proposes a set of solutions aimed at improving urban spatial structure, enhancing the effectiveness of land use management, and promoting sustainable urban spatial development in Hanoi in the future.

Keywords: Land management; land use; urban spatial development; urban planning; Hanoi.

(Ngày nhận bài: 10/02/2026; ngày sửa bài: 15/03/2026; ngày duyệt đăng: 25/03/2026)

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh hiện nay, việc quản lý và sử dụng đất đóng vai trò then chốt trong tổ chức không gian và phát triển đô thị bền vững tại thành phố Hà Nội. Là Thủ đô của Việt Nam và là đô thị trung tâm quốc gia, Hà Nội đang chịu áp lực lớn về gia tăng dân số, nhu cầu phát triển nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế đô thị, kéo theo những biến động đáng kể trong cơ cấu sử dụng các loại đất qua thời gian đồng thời tạo ảnh hưởng trực tiếp tới việc phát triển không gian đô thị của thành

phố. Số liệu của hai kỳ kiểm kê đất đai năm 2019 và 2024 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã chỉ ra biến động về hiện trạng sử dụng đất nói chung và cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp nói riêng trong giai đoạn 5 năm, cho thấy xu hướng giảm diện tích đất nông nghiệp, gia tăng đất phi nông nghiệp, đặc biệt là các loại đất phục vụ phát triển nhà ở, hạ tầng và hoạt động kinh tế đô thị. Đáng chú ý, cơ cấu sử dụng đất ở có sự dịch chuyển rõ rệt từ khu vực đô thị trung tâm sang khu vực nông thôn ven đô, phản ánh quá trình đô thị hóa lan tỏa

và tái cấu trúc không gian đô thị. Bên cạnh đó, quỹ đất mặt nước và không gian sinh thái có xu hướng suy giảm cũng đang đặt ra thách thức lớn.

Mặc dù Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách và công cụ pháp lý quan trọng nhằm định hướng phát triển không gian đô thị Hà Nội theo hướng bền vững, tiêu biểu như Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết

¹ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

² Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

định số 313/QĐ-TTg và Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg, nhưng thực trạng phát triển đô thị tại Hà Nội vẫn còn cho thấy nhiều hạn chế và vấn đề được đặt ra cần được giải quyết trong quá trình tổ chức thực hiện để đáp ứng được nhu cầu không gian đô thị bền vững và thống nhất theo hành lang pháp lý và xu hướng thay đổi của đất đai hiện nay. Trong bối cảnh đó, việc đánh giá và tổng kết thực tiễn, phân tích sự biến động và rút ra bài học là cần thiết nhằm đề xuất các giải pháp hoàn thiện cơ chế

quản lý và sử dụng đất để phục vụ phát triển không gian đô thị tại Hà Nội.

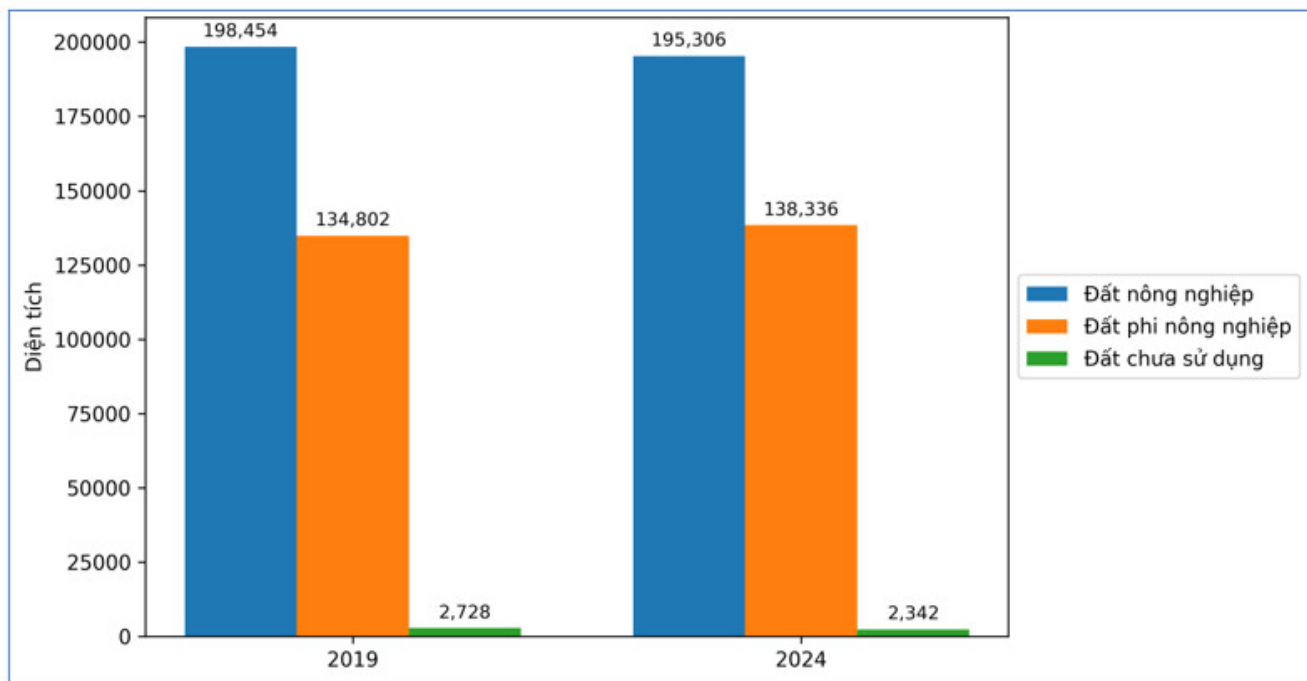
Bài báo này tập trung vào hai mục tiêu chính: (1) phân tích, so sánh và đánh giá hiện trạng sử dụng đất và cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp của hai giai đoạn kỳ kiểm kê đất đai năm 2019 và 2024; (2) đề xuất một số khuyến nghị nhằm tăng cường tính minh bạch, hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển không gian đô thị của Hà Nội. Các kết quả nghiên cứu hướng đến việc góp phần hoàn thiện chính sách và nâng cao đô thị của thành phố Hà Nội trong phát triển đô

thị bền vững tại Việt Nam hiện nay.

2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI TRONG 2 GIAI ĐOẠN KỲ KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI NĂM 2019 VÀ NĂM 2024

Tuân theo Kế hoạch 176/KH-UBND và Kế hoạch 271/KH-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 và năm 2024 đã lần lượt được thực hiện. Cùng điếm qua sự biến động của các nhóm đất chính gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

Hình 1. Biến động sử dụng đất của các nhóm đất chính giai đoạn 2019 – 2024 của Hà Nội



Dựa trên biểu đồ nêu trên, sự thay đổi về diện tích của các nhóm đất chính tại thành phố Hà Nội trong giai đoạn 2019 - 2024 được thể hiện rõ nét, phản ánh xu hướng chuyển dịch quỹ đất gắn với quá trình đô thị hóa và phát triển không gian đô thị: (1) đối với nhóm đất nông nghiệp, xu hướng suy giảm là dễ nhận thấy nhất, với mức giảm 3.148 ha so với năm 2019, với nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc chuyển đổi một phần đất nông nghiệp sang các mục đích phi nông nghiệp, đặc biệt là đất ở, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng không gian đô thị, phát triển nhà ở và

dịch vụ đô thị; (2) đối với nhóm đất phi nông nghiệp, diện tích năm 2024 tăng thêm 3.534 ha so với kỳ kiểm kê trước, thể hiện phần diện tích tăng thêm của nhóm đất này chủ yếu được hình thành từ việc chuyển đổi đất nông nghiệp và khai thác quỹ đất chưa sử dụng, phục vụ phát triển hạ tầng giao thông, công trình công cộng, khu ở và các hoạt động sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp; (3) đối với nhóm đất chưa sử dụng, diện tích giảm 386 ha, phản ánh quá trình từng bước đưa quỹ đất dự trữ vào khai thác và sử dụng cho các mục tiêu phát triển đô thị, biểu thị rằng quỹ đất trống trên địa bàn thành phố ngày càng thu hẹp do từng bước được

khai thác và đưa vào sử dụng trong bối cảnh công nghiệp hoá, đô thị hoá đang diễn ra mạnh mẽ.

Trong các nhóm đất, số liệu của kỳ kiểm kê năm 2024 cho thấy tỷ trọng đất nông nghiệp chiếm 58,1% tổng diện tích đất tự nhiên, giảm xuống 1% so với tỷ trọng năm 2019, việc diện tích nhóm đất nông nghiệp bị thu hẹp cơ bản phù hợp với định hướng phát triển Thủ đô theo mô hình đô thị đa trung tâm, tăng cường vai trò của các khu vực đô thị và đô thị vệ tinh. Tuy nhiên, mức độ chuyển đổi đất nông nghiệp cũng đặt ra yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đất nhằm bảo đảm không làm thu hẹp quá mức

các không gian xanh, đất sinh thái và hành lang xanh đã được xác lập trong quy hoạch chung xây dựng Thủ đô. Đặt mức giảm này trong khung định hướng của Quyết định 1259/QĐ-TTg vốn nhấn mạnh cấu trúc “chùm đô thị” - ở đây, chùm đô thị được tạo nên bởi một đô thị trung tâm và một nhóm các đô thị vệ tinh, điểm dân cư lân cận có mối liên hệ mật thiết, tương hỗ về kinh tế - xã hội, cùng chia sẻ hạ tầng kỹ thuật và thị trường lao động trong một vùng đô thị hóa, và được liên kết chặt chẽ bởi hệ thống giao thông và không gian phát triển [1]; cùng với đô thị trung tâm được phân cách với các đô thị vệ tinh bằng “hành lang xanh” - bao gồm khu vực nông thôn, hệ thống sông hồ, đồi núi, rừng tự nhiên, vùng nông nghiệp [7], chiếm 70% diện tích đất tự nhiên toàn thành phố nhằm kiểm soát phát triển dàn trải, như vậy sự biến động đất nông nghiệp đã và đang phản ánh quá trình chuyển đổi đất phục vụ phát triển đô thị theo định hướng dành 30% tổng quỹ đất toàn thành phố cho phát triển đô thị. Tuy nhiên, nếu sự chuyển đổi diễn ra phân tán, không gắn với vùng đô thị trung tâm là vùng đô thị phía Nam sông Hồng theo Quyết định 1668/QĐ-TTg, sẽ làm tăng nguy cơ đô thị hóa lan tỏa và phát triển vá vúi, gây tổn kém chi phí hạ tầng và khó đạt hiệu quả sử dụng đất cao. Phần diện tích đất nông nghiệp bị suy giảm này cũng tập trung chủ yếu ở khu vực ven đô và đã được ghi nhận ở một số đơn vị hành chính như xã Sơn Đồng (thuộc huyện Hoài Đức cũ) [2], phường Từ Liêm và Đại Mỗ (thuộc quận Nam Từ Liêm cũ) [3], xã Thanh Trì và xã Đông Anh [4], đây đều là các nơi đang có nhiều dự án và có tốc độ đô thị hoá nhanh, cũng như xảy ra nhiều tình trạng vi phạm về lấn chiếm đất đai, lãng phí đất đai, sử dụng sai mục đích - về lâu dài, tình trạng này sẽ gây ảnh hưởng lớn đến khu vực “hành lang xanh”, cản trở việc phát triển và kiểm soát mở rộng đô thị phù hợp.

Sự gia tăng của nhóm đất phi nông nghiệp, với mức tăng 3.534 ha trong giai đoạn kiểm kê 5 năm, phản ánh rõ nhu cầu mở rộng không gian xây dựng đô thị nhằm đáp ứng các chức năng ngày càng đa dạng của Thủ đô. Về bản chất sử dụng, phần diện tích đất phi

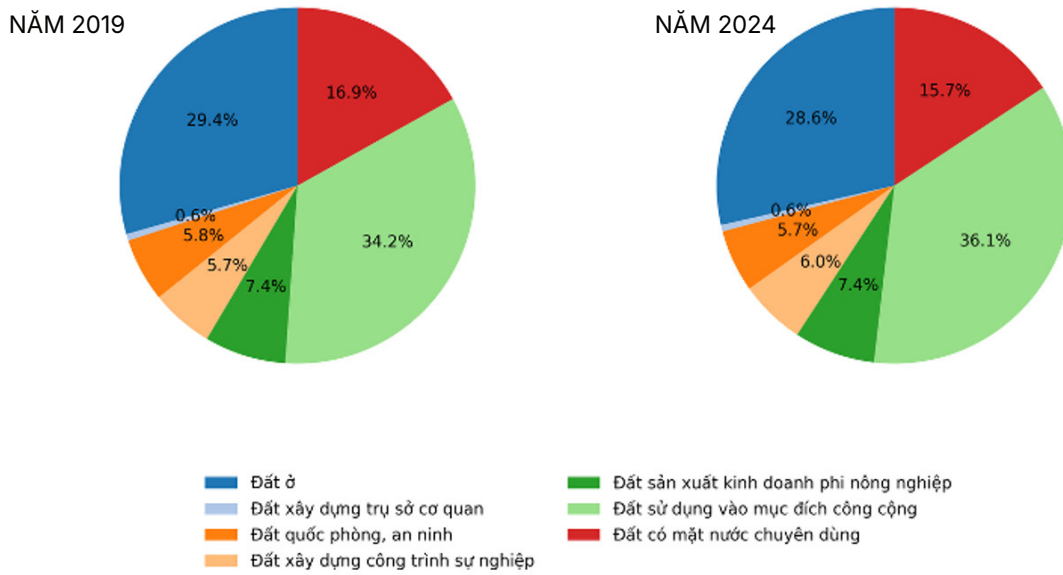
nông nghiệp tăng thêm chủ yếu được phân bổ cho ba nhóm mục đích chính: (1) đất ở bao gồm cả đất ở đô thị và đất ở tại các khu vực ven đô, phục vụ nhu cầu nhà ở gia tăng nhanh do quá trình đô thị hóa và dịch chuyển dân cư từ khu vực nông thôn sang đô thị; (2) đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được sử dụng cho các khu, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất, logistics và dịch vụ hỗ trợ, gắn với quá trình tái cơ cấu kinh tế đô thị theo hướng giảm dần tỷ trọng nông nghiệp và tăng các ngành công nghiệp - dịch vụ; (3) đất thương mại, dịch vụ và công trình công cộng bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng, cơ sở giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân. Từ đó, việc mở rộng các loại hình sử dụng đất phi nông nghiệp nêu trên cho thấy quá trình phát triển không gian đô thị tại Hà Nội đang chuyển từ mô hình mở rộng đơn thuần sang mô hình đa chức năng, gắn kết chặt chẽ giữa không gian ở, không gian sản xuất - dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời cũng phù hợp với cách tiếp cận quy hoạch tích hợp đa ngành và định hướng “phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng” - hay còn được gọi là TOD (Transit Oriented Development) được xác lập trong Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021 - 2030. Tuy nhiên, gia tăng diện tích đất phi nông nghiệp không đồng nghĩa với phát triển đô thị hiệu quả. Hiệu quả sử dụng đất đô thị phụ thuộc chặt chẽ vào (1) vị trí và khả năng tiếp cận hệ thống hạ tầng giao thông công cộng, (2) mật độ và cường độ sử dụng đất, (3) mức độ đồng bộ của hạ tầng xã hội, và (4) tính nhất quán giữa quy hoạch và tổ chức thực hiện. Trong trường hợp việc phân bổ không gian đô thị dọc các trục giao thông công cộng thiếu cơ chế kiểm soát phát triển, có thể phát sinh các hệ quả như gia tăng mật độ xây dựng cục bộ, quá tải hạ tầng kỹ thuật - xã hội, suy giảm chất lượng không gian sống và bất bình đẳng trong khả năng tiếp cận dịch vụ đô thị của người dân. Bên cạnh đó, mở rộng quỹ đất phi nông nghiệp thường đi kèm với gia tăng hoạt động phát triển dự án và biến động giá đất. Nếu thiếu kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch và kế hoạch

sử dụng đất, quá trình này dễ dẫn đến tình trạng phát triển dự án phân tán, hình thành các “điểm nóng” bất động sản, đặc biệt tại các khu vực ngoại thành và vùng ven đô thị đang trong quá trình chuyển đổi không gian.

Phần diện tích đất chưa sử dụng của Hà Nội bao gồm: đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai chưa giao, chưa cho thuê; đất bằng chưa sử dụng; đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây [9], đạt 2.342 ha trong kỳ kiểm kê năm 2024 và giảm đi 2,5% so với năm 2019 là một con số giảm tương đối đáng kể, nhìn chung là một tín hiệu tích cực đối với công tác quản lý tài nguyên đất, phản ánh việc quỹ đất dự trữ trên địa bàn thành phố đang từng bước được rà soát, khai thác và đưa vào sử dụng phục vụ các mục tiêu phát triển. Sự sụt giảm diện tích đất chưa sử dụng góp phần làm tăng nguồn cung đất cho phát triển hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và các dự án đầu tư đô thị, qua đó giảm tình trạng “tắc nghẽn” nguồn lực đất đai, được coi là một trong những nút thắt phổ biến trong quá trình phát triển đô thị lớn. Đồng thời, việc thu hẹp quỹ đất chưa sử dụng cũng cho thấy mức độ khai thác không gian đô thị tại Hà Nội đang ngày càng tiệm cận ngưỡng bão hòa, khi phần lớn quỹ đất có khả năng phát triển đã và đang được phân bổ cho các mục đích sử dụng cụ thể.

Tuy nhiên, việc phân tích biến động các nhóm đất chính mới chỉ phản ánh xu hướng chuyển dịch ở cấp độ tổng thể. Để đánh giá sâu hơn hiệu quả sử dụng đất và mức độ phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị của Thủ đô, cần xem xét cơ cấu sử dụng của các loại đất phi nông nghiệp trong giai đoạn 5 năm kiểm kê. Cần chú ý vào Luật Đất đai 2024 và số liệu của 2 kỳ kiểm kê năm 2019 và 2024 tại thành phố Hà Nội [9, 16], bài báo tập trung đưa vào nghiên cứu một số loại đất phi nông nghiệp chính có diễn biến tăng giảm rõ rệt để nhận xét cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn Thủ đô, bao gồm: đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất có mặt nước chuyên dùng.

Hình 2. Cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp giai đoạn 2019 – 2024 của Hà Nội



Dựa vào sơ đồ nêu trên, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp của thành phố Hà Nội trong giai đoạn 2019 đến 2024 đã phản ánh rõ quá trình tái phân bổ không gian đô thị trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, đồng thời cho thấy mức độ hiện thực hóa các định hướng lớn về sử dụng đất và tổ chức không gian đô thị đã được xác lập trong các Quyết định quy hoạch chiến lược của Thủ tướng Chính phủ. Cụ thể như sau:

Đầu tiên, đất sử dụng vào mục đích công cộng tiếp tục giữ vai trò chi phối trong cơ cấu đất phi nông nghiệp, với tỷ trọng tăng đáng kể từ khoảng 34,2% năm 2019 lên 36,1% năm 2024. Đây là nhóm đất bao gồm đất giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và không gian sinh hoạt cộng đồng. Sự gia tăng tỷ trọng thể hiện tình hình ưu tiên mở rộng quỹ đất dành cho hạ tầng và dịch vụ đô thị trong thực tiễn, cũng như phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo mô hình “chùm đô thị” và tăng cường kết nối không gian được xác lập [8]; cơ cấu này cũng cho thấy sự dịch chuyển từ phát triển đô thị dựa trên mở rộng đất ở sang mô hình phát triển dựa trên đầu tư hạ tầng, tương thích với cách tiếp cận quy hoạch tích hợp đa ngành trong Quyết định số 313/QĐ-TTg và theo mô hình TOD - định hướng phát triển đô thị gắn giao thông công cộng, kéo theo yêu cầu hình thành các không gian công cộng – hạ tầng kỹ thuật – dịch vụ đô thị quanh các trục và nhà ga.

Hình 3. Khu công viên văn hóa - vui chơi, giải trí, thể thao Hà Đông phục vụ nhu cầu công trình công cộng đang được đầu tư tại Hà Nội



Hình 4. Đất ở vẫn chiếm tỷ lệ không nhỏ nhưng theo đà phát triển hơn tại đô thị



Thứ hai, đất ở (bao gồm đất ở nông thôn và đất ở đô thị) chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu đất phi nông nghiệp, song có xu hướng giảm nhẹ từ 29,4% năm 2019 xuống 28,6% năm 2024. Về mặt nghiên cứu không gian đô thị, đó là tín hiệu quan trọng: Hà Nội không còn chủ yếu mở rộng quỹ đất ở theo chiều rộng, mà có xu hướng chuyển trọng tâm sang tổ chức lại không gian cư trú theo cấu trúc đô thị và năng lực hạ tầng. Thông qua thực tiễn sử dụng đất từ năm 2019 đến năm 2024, áp lực dân số và phát triển dự án xây dựng, đầu tư không phân bố đều, mà tập trung mạnh vào các vành đai đô thị của Hà Nội, nơi hạ tầng khung (gồm đường vành đai, tuyến hướng tâm, các hành lang phát triển) dần hình thành. Cùng với đó, điều này tương thích với định hướng của về mô hình “chùm đô thị” và phân bố dân cư theo trục – theo cực [8], đồng thời cũng phù hợp với quy hoạch điều chỉnh cơ cấu phát triển đô thị tập trung tăng tỷ lệ đất phát triển đô thị [7], hàm ý rằng đất ở sẽ tiếp tục là cấu phần lớn nhưng phải “đi cùng” cấu trúc của đô thị mới, tập trung chủ yếu ở phía Bắc và phía Tây thành phố và dọc theo trục sông Hồng theo tiến độ thực thi quy hoạch chung của Thủ đô hiện tại [6, 7]. Nhưng điểm cần nhấn mạnh ở đây là: tỷ trọng đất ở ổn định không đồng nghĩa nhu cầu nhà ở giảm, mà phản ánh sự cạnh tranh sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp và yêu cầu tăng chất lượng thay vì tăng lượng, thể hiện rằng đất ở đang buộc phải phát triển theo xu hướng tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất.



Hình 5. Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được xây dựng liên tục tại Hà Nội



Thứ ba, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp duy trì tỷ lệ ổn định và có đà tăng nhẹ, từ khoảng 7,4% năm 2019 lên khoảng 7,5% trong năm 2024. Sự tăng trưởng của loại đất này thể hiện quá trình mở rộng của các hoạt động kinh tế đô thị, bao gồm công nghiệp, logistics, thương mại - dịch vụ và các khu chức năng sản xuất gắn với không gian đô thị đang nở rộ trong tình hình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đang tiến triển không ngừng, khi mà Hà Nội đang thực hiện theo định hướng phát triển các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và không gian kinh tế mới được xác lập trong Quyết định số 313/QĐ-TTg, đồng thời cho thấy vai trò ngày càng rõ nét của đất phi nông nghiệp trong việc tạo động lực tăng trưởng kinh tế đô thị.

Thứ tư, đất xây dựng công trình sự nghiệp tăng từ khoảng 5,7% lên 6,0% trong tổng đất phi nông nghiệp. Tuy tỷ lệ tăng không lớn, nhưng lại có ý nghĩa về chất lượng đô thị vì là loại đất đại diện cho hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, khoa học – công nghệ), tức phần “nội dung dịch vụ” của không gian đô thị. Chiều theo thực trạng của Thủ đô, việc mở rộng hoặc ưu tiên quỹ đất cho công trình sự nghiệp thường gắn với quá trình chuyển từ “đô thị hóa mở rộng” sang “đô thị hóa nâng cấp” (urban upgrading): không chỉ mở thêm khu ở và đường sá, mà phải gia tăng năng lực cung cấp dịch vụ công và thiết

chế đô thị, tuân thủ và bám sát theo nội dung của các Quyết định quy hoạch chiến lược với mục tiêu “Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại” [8] và phát triển lấy con người làm trung tâm được nhấn mạnh [6]. Mặt khác, tại Quyết định 1668/QĐ-TTg, việc hình thành “thành phố trong Thủ đô” và nhấn mạnh các cực phát triển mới sẽ kéo theo yêu cầu tái phân bố mạnh hệ thống công trình sự nghiệp ra ngoài lõi đô thị trung tâm - kết hợp với biến động diện tích đất xây dựng công trình sự nghiệp ở 5 năm qua - đã được coi như giai đoạn chuyển tiếp, khi Hà Nội đang chuẩn bị điều kiện không gian cho việc tái cấu trúc mạng lưới dịch vụ đô thị theo mô hình đa cực, thay vì tiếp tục dồn nén thiết chế trong nội đô.

Thứ năm, trong cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp, đất quốc phòng, an ninh và đất xây dựng trụ sở cơ quan không có tỷ lệ cao trong quỹ đất phi nông nghiệp (lần lượt khoảng 6,0% và dưới 1%), song vẫn đóng vai trò đặc thù trong tổ chức không gian đô thị. Trong thời gian kiểm kê, phần diện tích thay đổi của hai loại đất này nhìn chung không lớn, biểu thị sự ổn định về quy mô cũng như cách tiếp cận thận trọng trong điều chỉnh quỹ đất phục vụ chức năng quản lý nhà nước và bảo đảm an ninh quốc phòng tại Thủ đô. Căn cứ theo Quyết định 1259/QĐ-TTg, trong đó nhấn mạnh việc duy trì các khu chức năng đặc thù (hành chính, quốc phòng, an ninh) như những “hạt nhân ổn định” trong cấu

trúc không gian đô thị, tránh xáo trộn lớn gây ảnh hưởng đến trật tự và an toàn đô thị, có thể nhận định đây là một xu hướng phát triển an toàn. Tuy vậy, áp lực đô thị hóa hiện nay không đặt ra yêu cầu gia tăng mạnh quỹ đất cho trụ sở cơ quan hay đất quốc phòng, mà chuyển dần sang tái cấu trúc vị trí và phân bố không gian của các chức năng này.

Cuối cùng, đối với đất có mặt nước chuyên dùng chiếm tỷ trọng đáng kể nhưng lại có đà giảm từ khoảng 16,9% năm 2019 xuống 15,7% năm 2024, tỷ trọng của đất có mặt nước chuyên dùng là tương đối lớn so với nhiều loại đất chức năng khác, song lại có đà giảm nhẹ sau 5 năm. Trên địa bàn thành phố, diện tích loại đất này chủ yếu tập trung ở mặt nước dạng ao, hồ, đầm, phá, trong khi dạng sông, ngòi, kênh, rạch không đáng kể. Căn cứ theo thực trạng sử dụng đất Hà Nội năm 2024 [9] thì một phần diện tích mặt nước nhỏ lẻ, phân tán đã được san lấp hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng để phục vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông và các dự án phát triển đô thị, phù hợp với xu hướng gia tăng đất phi nông nghiệp trong cùng giai đoạn, thế nhưng các trục mặt nước lớn như sông Hồng, sông Đuống và hệ thống kênh chính của Thủ đô vẫn được giữ vai trò chủ đạo, tạo nền tảng cho việc tổ chức lại không gian đô thị theo hướng tích hợp sinh thái - hạ tầng.

3. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Dựa vào thực trạng sử dụng đất và

cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp trong giai đoạn 5 năm kiểm kê 2019 – 2024 vừa qua, hẳn nhiên công tác quản lý và sử dụng đất đã từng bước bám sát các định hướng lớn của quy hoạch chung và quy hoạch Thủ đô, song thực tiễn triển khai vẫn bộc lộ một số hạn chế đáng chú ý. Trước hết, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp có xu hướng gia tăng nhanh, đặc biệt là đất công cộng, đất ở và đất phục vụ các hoạt động kinh tế đô thị, song việc phân bố không gian chưa thực sự đồng đều giữa khu vực nội đô và các khu vực phát triển mới, dẫn đến áp lực gia tăng lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng không gian sống. Bên cạnh đó, mối liên kết giữa sử dụng đất và phát triển hạ tầng giao thông công cộng còn chưa chặt chẽ, khiến hiệu quả khai thác đất đô thị chưa tương xứng với quy mô đầu tư hạ tầng.

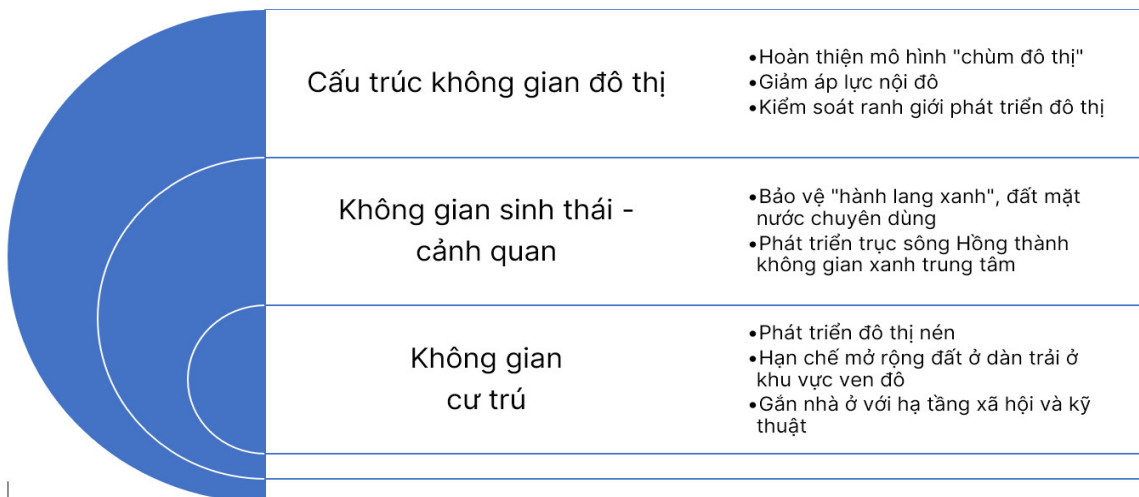
Những hạn chế nêu trên xuất phát từ nhiều nguyên nhân, trong đó nổi bật là việc chuyển đổi từ tư duy quy hoạch phân khu, đơn ngành sang quy hoạch tích hợp đa ngành còn gặp khó khăn trong tổ chức thực hiện; công cụ quản lý sử dụng đất và điều tiết phát triển đô thị còn thiên về hành chính, chưa phát huy đầy đủ vai trò của các công cụ kinh tế; đồng thời, năng lực quản trị đất đai đô thị và ứng dụng dữ liệu số chưa theo kịp tốc độ biến động của không gian đô thị. Ngoài ra, sự thiếu đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đầu tư hạ tầng trong một số giai đoạn đã làm giảm hiệu quả định hướng phát triển không gian đô thị

theo các mục tiêu chiến lược đã đề ra. Trên cơ sở nhận diện rõ các hạn chế và nguyên nhân nêu trên, việc đề xuất các giải pháp cần được tiếp cận theo hướng tổng thể, liên thông và phù hợp với bối cảnh đô thị hóa nhanh của Thủ đô. Theo đó, bài báo tập trung đề xuất ba nhóm giải pháp trọng tâm: (1) nhóm giải pháp định hướng hoàn thiện phát triển không gian đô thị gắn với quy hoạch và cấu trúc đô thị, nhằm bảo đảm tính nhất quán giữa định hướng chiến lược và tổ chức không gian; (2) nhóm giải pháp quản lý sử dụng đất gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật và mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD), hướng tới nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất đô thị và giảm áp lực phát triển dàn trải; và (3) nhóm giải pháp hoàn thiện, nâng cao công cụ kinh tế và năng lực quản trị đất đai đô thị, kết hợp ứng dụng dữ liệu số, nhằm tăng cường hiệu quả điều tiết, minh bạch hóa thông tin và nâng cao chất lượng quản lý phát triển không gian đô thị trong giai đoạn tới.

• Nhóm giải pháp định hướng hoàn thiện phát triển không gian đô thị gắn với quy hoạch và cấu trúc đô thị

Nhóm giải pháp này được tiếp cận theo hướng tích hợp, lấy cấu trúc không gian đô thị làm nền tảng, đồng thời gắn kết chặt chẽ giữa không gian cư trú và không gian sinh thái - cảnh quan. Đây là cơ sở quan trọng nhằm bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch, sử dụng đất và tổ chức không gian đô thị theo các định hướng chiến lược của Thủ đô. Cụ thể nhóm giải pháp này như sau:

Hình 6. Nội dung nhóm giải pháp định hướng hoàn thiện phát triển không gian đô thị gắn với quy hoạch và cấu trúc đô thị



Thứ nhất, đối với cấu trúc không gian đô thị, việc hoàn thiện mô hình “chùm đô thị” và phát triển theo hướng đa trung tâm được xem là điểm mấu chốt. Để triển khai được công tác này, nhìn vào thực tiễn sử dụng đất giai đoạn kiểm kê vừa qua, có thể xác định 1 đến 2 khu vực ở ngoại thành làm khu vực thí điểm theo chu kỳ 3 đến 5 năm như Hoà Lạc, Đông Anh,... và tập trung đầu tư đủ bộ gồm: giao thông kết nối, trường học, y tế, không gian công cộng và hạ tầng số như trong khu vực nội đô; Nhà nước cũng chú ý đầu tư hạ tầng khung, doanh nghiệp phát triển dự án đô thị hỗn hợp quanh các khu này, giúp chuyển một phần cầu nhà ở và hoạt động kinh tế ra ngoài trung tâm đô thị, giảm áp lực lên quỹ đất nội đô. Ngoài ra, các cơ sở sử dụng đất lớn nhưng hiệu quả thấp trong nội đô (cơ sở công nghiệp cũ, kho bãi, một số cơ sở công) cần phải được đưa vào chương trình tái thiết đô thị: chuyển đổi sang không gian công cộng, dịch vụ đô thị thiết yếu, hoặc nhà ở theo quy hoạch để tránh lãng phí quỹ đất chưa sử dụng, và tận dụng được phần diện tích chưa phân bổ để khai thác, xây dựng thành tuyến giao thông công cộng để tạo nguồn lực di dời - tái định cư - tái thiết. Song song với công tác quy hoạch giảm thiểu trong trung tâm thành phố, việc thiết lập ranh giới tăng trưởng đô thị cũng cần thiết để đảm bảo và kiểm soát được phần diện tích đất đã được phân bổ trong hành lang xanh (70% diện tích theo Quyết định số 1259/QĐ-TTg) bằng cách như: chỉ cho phép phát triển xây dựng mới trong các vùng được chọn để phát triển đô thị, ngoài vùng này áp dụng hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất nghiêm ngặt; hoặc gắn chỉ tiêu chuyển mục đích đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp theo từng quận/huyện với năng lực hạ tầng và mục tiêu môi trường.

Thứ hai, đối với không gian sinh thái - cảnh quan, việc bảo vệ hành lang xanh và phần diện tích đất mặt nước chuyên dùng mang tính quan trọng, khi mục tiêu của quy hoạch chung đô thị lấy hành lang xanh và sông hồ làm trụ cột [7]. Vậy nên để tránh tình trạng đất xây dựng tăng trưởng mà không đúng mục đích và quy hoạch, cần phải áp dụng biện

pháp cụ thể hoá danh mục vùng mặt nước cần bảo vệ ở cấp quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, theo đó, mọi đề xuất san lấp phải qua đánh giá tác động không gian - thoát nước và cơ chế bù trừ sinh thái là tạo mặt nước và không gian xanh tương đương. Bên cạnh đó, theo định hướng của quy hoạch trục sông Hồng theo không gian công cộng - xanh - chống ngập [6], cần ưu tiên công viên bờ sông, hành lang thoát lũ, tuyến đi bộ, xe đạp; hạn chế công trình đặc kín.

Thứ ba và là nội dung cuối, với vấn đề về không gian cư trú, thực trạng 5 năm qua đã cho thấy tổng diện tích đất ở gần như ổn định và chỉ chênh lệch ở tỷ lệ nhỏ, nhưng trong cơ cấu sử dụng đất ở thì diện tích đất ở nông thôn lại tăng trong khi đất ở đô thị giảm [8], tuy nhiên điểm này cũng biểu thị phần nào xu hướng giãn dân và lan tỏa không gian cư trú mà nếu không có biện pháp kiểm soát, chi phí đầu tư hạ tầng của thành phố sẽ bị phân tán và tăng nhu cầu đi lại gây ra các vấn đề về giao thông. Vậy nên, nên thực hiện kế hoạch đô thị nén và tăng khả năng gắn nhà ở với hạ tầng xã hội và kỹ

thuật ở các khu vực có hạ tầng tốt và tuân theo 2 tiêu chí: tiếp cận được giao thông công cộng và có khả năng cung cấp hạ tầng xã hội, tiêu biểu có thể kể đến như phường Cát Linh, nơi đặt hệ thống metro của thành phố và cũng là khu vực của nhiều cơ quan, công trình xây dựng nổi bật. Cho phép tăng hệ số sử dụng đất có điều kiện cũng là một cách khả thi, khi đổi lại chủ đầu tư phải đóng góp hạ tầng xã hội hoặc hạ tầng giao thông theo cơ chế nghĩa vụ phát triển. Đồng thời, thực hiện và lên kế hoạch triển khai công tác giãn dân có kiểm soát ra ven đô khu vực đô thị đã được xác định sẽ hạn chế được quỹ đất ở bị dàn trải ở khu vực ven đô, nếu thi hành được các biện pháp khả quan như: chỉ cho phép hình thành khu ở mới tại các khu vực đô thị đã và đang xây dựng hạ tầng khung (trục giao thông, thoát nước); hoặc có điều khoản ràng buộc dự án phải bố trí tỷ lệ quỹ đất cho trường học, y tế, không gian công cộng ngay từ quy hoạch chi tiết.

- Nhóm giải pháp hoàn thiện quản lý sử dụng đất gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật và mô hình TOD:

Hình 7. Nội dung nhóm giải pháp hoàn thiện quản lý sử dụng đất gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật và mô hình TOD



Khi mà cường độ khai thác đất (mật độ dân cư, sàn xây dựng, lưu lượng giao thông phát sinh) tăng nhanh hơn tốc độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, tạo ra chi phí ngoại biên như tắc nghẽn, quá tải thoát nước, thiếu bãi đỗ, trường học... và cuối cùng chi phí vận hành đô thị bị đội lên, cần thực thi giải pháp quản lý sử dụng đất theo năng lực tiếp nhận hạ tầng theo cơ chế đồng thời hạ tầng - phát triển cùng thời, tức là không cấp thêm cường độ sử dụng đất nếu hệ thống hạ tầng đô thị chưa đạt ngưỡng chịu tải. Ở đây có thể áp dụng việc đang thực hiện bộ chỉ tiêu ngưỡng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) (quy định về mật độ dân số, chỉ tiêu đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho các đơn vị ở) vào quy trình chấp thuận chủ trương hoặc chấp thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết, khi hồ sơ dự án bắt buộc phải kèm bảng cân đối hạ tầng - như dự án phát sinh bao nhiêu dân số, quy mô sàn, lưu lượng, và khu vực sẽ còn dư bao nhiêu diện tích đất, vừa nhằm hoàn thiện hơn mặt pháp luật của bộ chỉ tiêu, cũng như chấn chỉnh thêm công tác thực hiện để chi tiết, nghiêm túc hơn. Hiệu quả sẽ đạt được trong thời điểm các trục phát triển tại Hà Nội có áp lực lớn (vành đai, hướng Tây và Tây Bắc; khu vực gần các ga metro tương lai) và sẽ tránh được tình trạng nhà ở tăng trước - hạ tầng theo sau, cũng sẽ thực thi được quá trình chuyển vai trò quản lý đất đai từ phân bổ diện tích sang điều tiết cường độ, làm giảm rủi ro quá tải hệ thống trong bối cảnh Hà Nội tăng đầu tư xây dựng.

Ngoài ra, trong bối cảnh Hà Nội đang triển khai các tuyến giao thông công cộng khối lượng lớn và định hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD, công tác bố trí và bảo vệ quỹ đất phục vụ vận hành mô hình TOD nên được đặc biệt ưu tiên. Trước hết, sự hoàn thiện công tác quản lý sử dụng đất tại khu vực quanh nhà ga có ý nghĩa quyết định đến hiệu quả phát triển không gian đô thị, vậy nên cần tập trung vào việc xác lập và bảo vệ quỹ đất dành cho các công trình hỗ trợ giao thông công cộng như điểm đón trả hành khách, bến và điểm gom xe buýt, bãi đỗ xe trung chuyển, hành lang đi bộ liên tục và các không gian công cộng quy mô nhỏ, coi đây là cấu phần bắt buộc ngay từ giai đoạn

lập quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất. Không chỉ thế, nên thi hành việc kiểm soát chặt chẽ chuyển mục đích sử dụng đất và gia tăng cường độ xây dựng trong khu vực TOD thông qua các tiêu chí về tiếp cận giao thông công cộng, mức độ phát sinh giao thông và năng lực hạ tầng kỹ thuật đô thị. Để đạt được hiệu quả triển khai tối ưu nhất, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội nên chủ trì tổ chức thực hiện, thông qua Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Nông nghiệp và Môi trường, phối hợp với Sở Giao thông vận tải và chính quyền địa phương nơi có các tuyến và nhà ga giao thông công cộng. Song, giải pháp chỉ phát huy hiệu quả khi có sự đồng bộ giữa quy hoạch giao thông công cộng, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch đầu tư hạ tầng, cùng với cơ chế phối hợp liên ngành rõ ràng giữa các sở, ngành và chính quyền địa phương; hệ thống dữ liệu về giao thông, hạ tầng kỹ thuật và sử dụng đất cần được cập nhật thường xuyên để làm cơ sở đánh giá, giám sát việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực TOD. Nhờ thế, tình trạng phát triển TOD mang tính hình thức sẽ được khắc phục dần, khi hạ tầng giao thông được đầu tư nhưng thiếu không gian trung chuyển và tiếp cận đi bộ, dẫn đến sản lượng hành khách thấp, quá tải giao thông cục bộ và suy giảm chất lượng không gian đô thị, vốn đã bộc lộ rõ trong thực tiễn Hà Nội qua giai đoạn kiểm kê.

Trong hoàn cảnh tương tự, trước áp lực thiếu nguồn lực đầu tư hạ tầng và xu hướng phát triển đô thị theo kỳ vọng thị trường, việc khai thác và điều tiết hợp

lý giá trị đất đai gia tăng do đầu tư hạ tầng giao thông công cộng trở thành yêu cầu tất yếu đối với quản lý phát triển không gian đô thị Hà Nội. Nhằm hướng tới thiết lập cơ chế thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng xây dựng và đầu tư, việc sử dụng cách thu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính khi điều chỉnh hệ số sử dụng đất hoặc đóng góp hạ tầng theo dự án là một cách khả dĩ; cũng như gắn việc khai thác quỹ đất với cơ chế phân kỳ quyền phát triển, chỉ cho phép tăng mật độ và cường độ sử dụng đất khi hạ tầng giao thông công cộng và hạ tầng xã hội đạt năng lực phục vụ tương ứng. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có thể thí điểm tổ chức thực hiện, phối hợp với chính quyền địa phương và các chủ thể tham gia phát triển dự án. Chỉ cần có khung pháp lý đủ linh hoạt, hệ thống định giá đất minh bạch và cơ chế giám sát hiệu quả để bảo đảm nguồn thu từ đất được ưu tiên tái đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật và không gian công cộng tại chính khu vực hưởng lợi. Nhờ đó, giải pháp này có thể góp phần khắc phục vòng lặp thiếu vốn - hạ tầng chậm - phát triển manh mún - quá tải hạ tầng, đồng thời hạn chế rủi ro đô thị hóa quá nhanh so với năng lực hạ tầng, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tính bền vững của phát triển không gian đô thị Thủ đô tương lai.

• Nhóm giải pháp hoàn thiện, nâng cao công cụ kinh tế và năng lực quản trị đất đai đô thị và ứng dụng dữ liệu số

Hình 8. Nội dung nhóm giải pháp hoàn thiện, nâng cao công cụ kinh tế và năng lực quản trị đất đai đô thị và ứng dụng dữ liệu số



Hiện giờ, dù rằng đầu tư hạ tầng và điều chỉnh quy hoạch đã tạo ra nhiều khu vực có giá trị đất đai gia tăng nhanh, nhưng cơ chế khai thác nguồn lực từ đất đai vẫn chủ yếu mang tính thụ động, thiên về mục tiêu thu ngân sách ngắn hạn hơn là điều tiết hành vi sử dụng đất theo định hướng phát triển không gian đô thị. Trên cơ sở đó, việc thiết kế lại các công cụ kinh tế theo hướng tác động trực tiếp đến quyết định của chủ thể sử dụng đất, thông qua các biện pháp như áp dụng nghĩa vụ tài chính lũy tiến theo thời gian đối với các dự án chậm triển khai tại khu vực có lợi thế hạ tầng, đồng thời lồng ghép các điều kiện về tiến độ đầu tư, tỷ lệ không gian công cộng, đóng góp hạ tầng kỹ thuật và kiểm soát phát sinh giao thông trong hoạt động đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có thể áp dụng phương thức này và tổ chức thực hiện thông qua các cơ quan quản lý tài chính, đất đai và đầu tư đặc thù, trên cơ sở phối hợp với chính quyền địa phương. Với 3 điều kiện áp dụng chính là hệ thống định giá đất minh bạch; khung pháp lý cho phép đa dạng hóa tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư; cơ chế giám sát thực hiện các cam kết sau đấu giá - sẽ khắc phục được tình trạng ôm giữ đất chờ tăng giá, định hướng được dòng vốn đầu tư vào các khu vực và hình thức phát triển phù hợp với quy hoạch, liên hệ và gắn kết trực tiếp với tinh thần cải cách thể chế và quản trị được nhấn mạnh trong Quyết định số 313/QĐ-TTg.

Cuối cùng, trước yêu cầu quản lý ngày càng phức tạp của quá trình đô thị hóa nhanh của Thủ đô, việc nâng cao năng lực quản trị đất đai đô thị cần được đặt trên nền tảng chuyển đổi số và quản lý tích hợp, với mục đích hướng tới xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu dùng chung, liên thông giữa đất đai - quy hoạch - xây dựng - hạ tầng kỹ thuật, trong đó mỗi thửa đất hoặc khu vực phát triển đô thị được theo dõi đồng thời về mục đích sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, tình trạng cấp phép xây dựng và năng lực hạ tầng. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội sẽ giữ vai trò chỉ đạo, trong khi Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối quản lý dữ liệu đất đai; Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Xây dựng cung cấp, cập

nhật dữ liệu quy hoạch và cấp phép xây dựng; Sở Thông tin và Truyền thông chịu trách nhiệm hạ tầng kỹ thuật và nền tảng số; các quận, huyện thực hiện cập nhật, giám sát dữ liệu tại địa phương. Vậy nhưng để thực thi được giải pháp trên địa bàn thành phố hiệu quả, cần phải hoàn thiện hạ tầng dữ liệu số, chuẩn hóa và cập nhật thường xuyên các bộ dữ liệu chuyên ngành, đồng thời thiết lập cơ chế chia sẻ thông tin và phối hợp liên ngành hiệu quả. Từ đó, cơ quan quản lý kịp thời phát hiện các khu vực có dấu hiệu phát triển vượt khả năng chịu tải, nâng cao chất lượng quyết định quy hoạch và quản lý sử dụng đất, đồng thời tăng cường minh bạch hóa thông tin đất đai và quy hoạch, góp phần hạn chế các cơn "sốt đất" trung tâm và giảm chi phí xã hội do đầu cơ đất đai.

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Bài báo đã phân tích một cách hệ thống thực trạng quản lý và sử dụng đất phục vụ phát triển không gian đô thị tại thành phố Hà Nội trong giai đoạn 2019 - 2024, dựa trên số liệu kiểm kê đất đai chính thức và đặt trong bối cảnh các Quyết định chiến lược về quy hoạch Thủ đô. Kết quả nghiên cứu cho thấy cơ cấu sử dụng đất của Hà Nội đang chuyển dịch rõ theo hướng gia tăng đất phi nông nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, hạ tầng và dịch vụ, song quá trình này cũng bộc lộ nhiều hạn chế liên quan đến phân bổ không gian, hiệu quả sử dụng đất và áp lực lên hạ tầng nội đô. Trên cơ sở đối chiếu thực tiễn biến động sử dụng đất với định hướng của các Quyết định số 1259/QĐ-TTg, 313/QĐ-TTg và 1668/QĐ-TTg, bài báo chỉ ra những điểm chưa tương thích giữa quy hoạch và thực thi, đặc biệt trong tổ chức không gian đô thị, quản lý đất đai gắn với hạ tầng giao thông công cộng và cơ chế điều tiết giá trị đất đai. Từ đó, nghiên cứu đã đề xuất ba nhóm giải pháp trọng tâm, hướng tới hoàn thiện phát triển không gian đô thị, nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất và tăng cường năng lực quản trị đất đai đô thị trong bối cảnh đô thị hóa nhanh. Qua đó, các kết quả cũng góp phần bổ sung luận cứ khoa học và thực tiễn cho công tác rà soát, điều chỉnh chính sách quản lý đất đai và

quy hoạch đô thị của Hà Nội trong giai đoạn tới, đồng thời là cơ sở tham khảo cho các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch Thủ đô theo hướng phát triển bền vững, đồng bộ và hiệu quả hơn.

Tóm lại, bài báo kiến nghị một số nội dung cụ thể đối với các chủ thể liên quan như sau: đối với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, cần cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch Thủ đô vào quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất hàng năm; tăng cường kiểm soát chuyển mục đích sử dụng đất tại các khu vực chịu áp lực phát triển cao; đồng thời thí điểm các cơ chế quản lý đất đai gắn với hạ tầng, đặc biệt tại các khu vực dự kiến phát triển theo mô hình TOD và các hành lang giao thông chiến lược; đối với các sở, ngành chuyên môn của thành phố, cần nâng cao năng lực phối hợp liên ngành trong quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng và hạ tầng kỹ thuật; đẩy mạnh xây dựng và khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai - quy hoạch - hạ tầng dùng chung, làm nền tảng cho quản trị đô thị thông minh và nâng cao chất lượng quyết định quản lý. Đây sẽ là cơ sở quan trọng nhằm bảo đảm việc sử dụng đất đô thị không chỉ đáp ứng yêu cầu phát triển trước mắt, mà còn hướng tới mục tiêu phát triển Thủ đô bền vững, hiệu quả và thích ứng trong dài hạn.



TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Thuvienxaydung.net (2024). *Chùm đô thị và các yếu tố cơ bản tác động đến sự phát triển* [Urban clusters and basic factors affecting development]. [Online]. Available: <https://thuvienxaydung.net>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [2] Báo Lao động (2025). *Biến hàng nghìn m2 đất nông nghiệp thành kho xưởng, Chủ tịch Hà Nội chỉ đạo xử lý nghiêm* [Turning thousands of square meters of agricultural land into warehouses, Hanoi Chairman directs strict handling]. [Online]. Available: <https://laodong.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [3] VietnamPlus (2025). *Hà Nội: Xử lý việc hàng nghìn m2 đất nông nghiệp bị sử dụng sai mục đích ở Nam Từ Liêm* [Hanoi: Handling thousands of square meters of agricultural land misused in Nam Tu Liem]. [Online]. Available: <https://vietnamplus.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [4] Báo Tuổi trẻ (2025). *Toàn cảnh khu đất nông nghiệp rộng hàng ngàn mét vuông bị đổ thải, san lấp lấy mặt bằng ở Hà Nội* [Overview of the thousands of square meters of agricultural land being dumped and leveled for construction in Hanoi]. [Online]. Available: <https://tuoitre.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [5] Thời báo VTV (2024). *Lãng phí trong quản lý đất đai tại Hà Nội* [Waste in land management in Hanoi]. [Online]. Available: <https://vtv.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [6] Thủ tướng Chính phủ (2022). *Quyết định số 313/QĐ-TTg về nhiệm vụ lập Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050* [Decision No. 313/QĐ-TTg on the task of formulating the Hanoi Capital Planning for the 2021–2030 period, vision to 2050]. (in Vietnamese).
- [7] Thủ tướng Chính phủ (2024). *Quyết định số 1668/QĐ-TTg: Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065* [Decision No. 1668/QĐ-TTg: Approving the Adjustment of the General Planning of Hanoi Capital to 2045, vision to 2065]. (in Vietnamese).
- [8] Thủ tướng Chính phủ (2011). *Quyết định số 1259/QĐ-TTg về Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050* [Decision No. 1259/QĐ-TTg on the General Construction Planning of Hanoi Capital to 2030, vision to 2050]. (in Vietnamese).
- [9] Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2025). *Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024 thành phố Hà Nội* [Report on land inventory results and mapping of current land use in 2024 of Hanoi city]. (in Vietnamese).
- [10] Quốc hội (2024). *Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15* [Law on Urban and Rural Planning No. 47/2024/QH15]. (in Vietnamese).
- [11] Quốc hội (2025). *Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15* [Planning Law No. 112/2025/QH15]. (in Vietnamese).
- [12] Báo Nhân dân (2024). *Hà Nội 70 năm đô thị hóa (1954–2024)* [Hanoi: 70 years of urbanization (1954–2024)]. [Online]. Available: <https://nhandan.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [13] Hội đồng Nhân dân thành phố Hà Nội (2025). *Nghị quyết phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021–2025 thành phố Hà Nội* [Resolution approving the 5-year land use plan 2021–2025 of Hanoi city]. (in Vietnamese).
- [14] Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội (2025). *Báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất năm 2024 thành phố Hà Nội* [Explanatory report on the current status of land use in 2024 of Hanoi city]. (in Vietnamese).
- [15] Báo Lao động Thủ đô (2026). *Kinh tế Thủ đô bứt phá ngoạn mục* [Capital city's economy makes a spectacular breakthrough]. [Online]. Available: <https://laodongthudo.vn>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [16] Quốc hội (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15* [Land Law No. 31/2024/QH15]. (in Vietnamese).

