

# CHIẾN LƯỢC SỬ DỤNG ĐẤT TRỐNG HƯỚNG TỚI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG: TRƯỜNG HỢP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VACANT-LAND STRATEGIES FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT: THE CASE OF HO CHI MINH CITY

➔ **ThS. Phạm Việt Hà** - Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh -

Email: ha.pv@ou.edu.vn

➔ **TS. Nguyễn Thanh Phong\*** - Bộ môn Quản lý Xây dựng, Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh - Email\*: phong.nt@ou.edu.vn / Điện thoại: 0902442249

**Tóm tắt:** Bài báo này trình bày các chiến lược nâng cao hiệu quả sử dụng đất trống trong các khu dân cư ở Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích nghiên cứu nhằm phát triển khu đất đang bị bỏ trống trong các khu ở đô thị thành những không gian phục vụ cộng đồng, mang lại lợi ích xã hội và sinh thái, đồng thời góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu đô thị. Nghiên cứu sử dụng phương pháp định tính với phân tích chủ đề; dữ liệu thu thập từ 20 cuộc phỏng vấn bán cấu trúc được mã hóa và tổng hợp thành 2 chủ đề chính và 4 tiểu chủ đề. Kết quả nhấn mạnh tầm quan trọng chiến lược của việc sử dụng hiệu quả quỹ đất trống trong khu dân cư, bao gồm: (i) Tăng cường không gian xanh và tiện ích công cộng; và (ii) Hoàn thiện cơ chế, chính sách và công tác quản lý. Đây là những yếu tố được cho là có tác động đáng kể trong việc ngăn chặn tình trạng đất bỏ hoang và khuyến khích việc sử dụng đất hiệu quả, nhằm phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phát triển đô thị bền vững. Nghiên cứu cũng chỉ ra những bất cập hiện hữu như khung pháp lý chưa hoàn thiện để chế tài hành vi lãng phí đất đai của các chủ đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cùng với sự chậm trễ và phức tạp trong việc rà soát, xử lý quỹ nhà đất bị bỏ trống. Điều này đòi hỏi phải đề xuất các giải pháp cụ thể, hiệu quả để khắc phục tình trạng trên.

**Từ khóa:** Quy hoạch đô thị; đất trống; vườn cộng đồng; không gian giao tiếp; công viên nhỏ.

## 1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa nhanh và áp lực gia tăng dân số, Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) - với vị thế là đầu tàu kinh tế và đô thị đặc biệt của cả nước - đang phải đối mặt với thách thức lớn về khai thác hiệu quả quỹ đất ở đô thị. Mặc dù TP. HCM là một trong những thành phố có giá trị đất đai thuộc hàng cao nhất cả nước, trong bối cảnh quỹ đất phục vụ các nhu cầu phát triển công cộng và nhà ở ngày càng eo hẹp, sự tồn tại của một lượng đáng kể đất trống (đặc biệt là các lô đất xen kẽ hoặc đất dự án chậm triển khai nằm rải rác trong các khu dân cư), đang trở thành vấn đề cấp bách cần được nghiên cứu và giải quyết. Hiện trạng đất

**Abstract:** This paper presents strategies to enhance the effective use of vacant land within residential neighborhoods in Ho Chi Minh City. The research aims to transform idle urban lots into community-serving spaces that deliver social and ecological benefits while helping to mitigate adverse impacts of urban climate change. Using a qualitative design with thematic analysis, data from 20 semi-structured interviews were coded and synthesized into two overarching themes and four subthemes. The findings underscore the strategic importance of utilizing residential vacant land efficiently, specifically: (i) expanding green spaces and public amenities; and (ii) strengthening mechanisms, policies, and administrative management. These factors are shown to have significant effects in preventing land abandonment and encouraging efficient land use in pursuit of community welfare and sustainable urban development. The study also identifies persistent shortcomings, including an incomplete legal framework for sanctioning wasteful land use by owners who have fulfilled their financial obligations, and delays and procedural complexity in reviewing and rectifying the stock of vacant properties. These gaps call for concrete, effective solutions to remediate the current situation.

**Keywords:** Urban planning; vacant land use; community gardens; communicative spaces; pocket parks.

trống, đất bỏ hoang hoặc sử dụng kém hiệu quả trong khu dân cư và cả khu vực trung tâm vẫn diễn ra phổ biến, thể hiện qua sự lãng phí nguồn lực đất đai, mất cân bằng không gian sử dụng và những vướng mắc pháp lý trong quản lý. Điều này không chỉ gây lãng phí về kinh tế mà còn kéo theo các hệ lụy về môi trường và chất lượng sống đô thị (nhiều khu đất bỏ hoang bị biến thành bãi rác gây ô nhiễm, ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt của cư dân xung quanh). Do đó, việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất trống trong các khu dân cư ở TP. HCM không chỉ là yêu cầu cấp bách về kinh tế mà còn là giải pháp quan trọng để chỉnh trang đô thị, tăng cường tiện ích công cộng và nâng cao chất lượng

quản lý đất đai. Các biện pháp chuyển đổi đất trống thành không gian phục vụ cộng đồng là rất cần thiết nhằm thúc đẩy phát triển bền vững cho TP. HCM.

## 2. Tổng quan

Trên thế giới, vấn đề đất đô thị bị bỏ trống đã thu hút nhiều sự quan tâm các nhà trong nghiên cứu. Mohamad Selamat, et al. [1], [2] đã thực hiện một nghiên cứu dạng tổng quan có mang tính hệ thống về các công cụ quy hoạch nhằm hồi sinh đất trống từ góc nhìn sinh thái, qua đó các tác giả nhấn mạnh lợi ích môi trường của việc cải tạo những khu đất hoang. Kim, et al. [3] đã đề xuất một hệ thống phân loại các lô đất trống trong đô thị nhằm hỗ trợ quản lý hiệu quả loại tài nguyên đất đai đặc biệt này. Thống kê cho thấy trung bình khoảng 16,7% diện tích đất ở các thành phố lớn tại Hoa Kỳ được xem là đất bỏ trống. Sự hiện diện của các lô đất hoang này có liên quan tới các vấn đề sức khỏe và an ninh cộng đồng, chẳng hạn như cư dân sống gần các khu đất trống thường phải đối mặt với tỷ lệ bạo lực và bệnh mạn tính cao hơn mức bình quân. Mặt khác, việc tái phát triển các lô đất này có thể mang lại tác động tích cực như cải thiện thị trường nhà ở, tạo cơ hội kinh tế, tăng cường an toàn công cộng cũng như mở rộng không gian xanh, góp phần nâng cao sức khỏe thể chất và tinh thần cho cư dân.

Prener, et al. [4] khi nghiên cứu về “thảo nguyên đô thị” - thuật ngữ chỉ các dải đất trống rộng lớn - tại thành phố St. Louis của Hoa Kỳ cũng nhấn mạnh tiềm năng tái sinh đô thị từ việc cải tạo quỹ đất hoang hóa này. Bên cạnh các lợi ích xã hội, nghiên cứu quốc tế còn tập trung vào việc xác định và phân loại quỹ đất trống để lập chiến lược sử dụng. Ehrhardt, et al. [5] đã áp dụng phương pháp phân tích địa không gian để nhận dạng các khu dân cư còn dư địa phát triển (nhằm “lấp đầy” đất trống. Trong khi đó, Lee and Newman [6] đã thiết lập và xây dựng một khung phân loại các lô đất trống dựa trên đặc điểm vật lý và thời gian bỏ không của đất nhằm dự đoán khả năng duy trì hoặc tái sử dụng của chúng. Những hướng tiếp cận này cho thấy việc quản lý đất trống một cách chủ động có thể mang lại “lợi tức xã hội” lớn, biến đất hoang thành tài sản phục vụ phát triển đô thị bền vững.

Tại Việt Nam, vấn đề sử dụng và chuyển đổi đất đai cũng được đề cập thông qua nhiều nghiên cứu của các tác giả khác nhau. Chẳng hạn, Nguyen [7] đã đánh giá tác động của việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đến sinh kế hộ gia đình nông thôn. Trong một nghiên cứu khác, Tuan [8] đã phân tích hậu quả của việc thu hồi đất nông nghiệp đối với đời sống các hộ dân bị mất đất. Những nghiên cứu này cho thấy quá trình chuyển dịch và quản lý đất

đai có ảnh hưởng khá lớn đến kinh tế - xã hội của cộng đồng. Điều này đã gián tiếp nhấn mạnh sự cần thiết của các chiến lược sử dụng đất hợp lý để tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất và giảm thiểu tác động tiêu cực lên người dân. Trong bối cảnh đô thị, Thanh [9] đã nghiên cứu mô hình đô thị nén (compact city) nhằm khai thác các khu đất trống trong nội thành TP. HCM. Bằng việc phân tích dữ liệu quy hoạch và khảo sát thực tế, tác giả đề xuất chiến lược phát triển đô thị nén để hạn chế mở rộng tràn lan, tận dụng đất trống xen kẹt cho các dự án phát triển hỗn hợp. Kết quả cho thấy đất trống tại các khu dân cư hiện hữu của TP. HCM chiếm khoảng 10-15% (tương đương ~5.000 ha) - một phần do nhiều dự án cao tầng thiếu kết nối giao thông công cộng (TOD) (xem hình 1). Việc lấp đầy các khu đất này theo mô hình đô thị nén có thể giúp giảm phát thải CO<sub>2</sub> và tăng diện tích nhà ở bình quân đầu người (từ 18,1m<sup>2</sup> năm 2016 lên ~25m<sup>2</sup> năm 2030). Tuy nhiên, nghiên cứu cũng chỉ ra những hạn chế như tỷ lệ quy hoạch chi tiết thấp (35%) và thiếu dữ liệu khảo sát xã hội đầy đủ.

Nhìn chung, các nghiên cứu trong nước chủ yếu tập trung vào chính sách quản lý và mô hình phát triển đô thị nhưng chưa thực sự đi sâu vào việc xây dựng một khung chiến lược cụ thể để tái sử dụng đất trống vì mục tiêu cộng đồng hướng đến phát triển bền vững. Đây chính là khoảng trống học thuật mà nghiên cứu này hướng đến, nhằm đề xuất các chiến lược khả thi và phù hợp với bối cảnh TP. HCM.



Hình 1. Minh họa khu đất bị bỏ hoang trong khu dân cư Phú Mỹ Hưng

## 3. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, nhóm nghiên cứu đã lựa chọn phương pháp thiết kế định tính. Phương pháp định tính được sử dụng để khai thác kinh nghiệm, nhận thức và thực tiễn về sử dụng đất trống trong các khu dân cư. Phương pháp này cho phép nhà nghiên cứu điều tra các hiện tượng trong một bối cảnh nghiên cứu khó có thể mô tả đầy đủ bằng các phương pháp định lượng truyền thống. Trên cơ sở tổng quan lý thuyết và các nghiên cứu ở trong và ngoài nước trước đây dựa trên sự giao thoa của ba lĩnh vực chính là: Quy hoạch/Quản lý

đô thị, Phát triển cộng đồng và Kinh tế đất đai cũng như dựa vào các khái niệm cốt lõi như: Sử dụng đất tạm thời/Chiến thuật để cải tạo đô thị bằng các dự án ngắn hạn; sử dụng đất sáng tạo để chuyển đổi các khu đất trống thành nơi có môi trường tốt, gắn kết cộng đồng; kích hoạt không gian của một khu vực với mục đích tối đa hóa giá trị cộng đồng và ý nghĩa của khu đất đó [10-12]. Nghiên cứu sử dụng các lý thuyết nền tảng gồm: Lý thuyết thành phố sáng tạo để thúc đẩy sự phát triển kinh tế và sức sống xã hội của các khu vực đô thị đương đại, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân; mô hình phát triển dựa trên tài sản (Asset-Based Community Development - ABCD) nhấn mạnh việc xác định và huy động các nguồn lực, kỹ năng và năng lực hiện có của cộng đồng; vốn xã hội và sự phục hồi (Social Capital and Resilience) nhấn mạnh tầm quan trọng của các mối quan hệ, lòng tin và sự hợp tác trong cộng đồng như những tài sản quan trọng để xây dựng khả năng phục hồi và phục hồi sau những gián đoạn, chẳng hạn như khủng hoảng kinh tế, thiên tai hoặc áp lực đô thị hóa [13, 14]. Từ đó, nghiên cứu này tập trung vào hai chủ đề chính cần khảo sát: (1) Tăng cường không gian xanh và tiện ích công cộng; (2) Hoàn thiện cơ chế, chính sách và công tác quản lý trong việc sử dụng đất trống. Nghiên cứu tiến hành phương pháp phỏng vấn bán cấu trúc để thu thập dữ liệu chuyên sâu. Địa bàn khảo sát được chọn là khu đô thị Phú Mỹ Hưng (Quận 7) và phường Thảo Điền (TP. Thủ Đức). Đây là hai khu vực điển hình có tồn tại các lô đất trống xen kẽ trong khu dân cư tại TP. HCM. Nghiên cứu này đã thực hiện 20 cuộc phỏng vấn trực tiếp, trong đó có 5 chuyên gia (cán bộ quản lý đô thị, kiến trúc sư quy hoạch, nhà phát triển dự án...) và 15 cư dân đang sinh sống gần các khu đất trống tại hai khu vực nói trên. Các đối tượng tham gia được chọn theo phương pháp chọn mẫu mục tiêu (purposive sampling) nhằm đảm bảo thu thập được ý kiến từ cả phía nhà quản lý/chuyên gia và cộng đồng địa phương.

Trước khi phỏng vấn chính thức, bảng câu hỏi bán cấu trúc được thiết kế và khảo sát thử với một số người để hiệu chỉnh về nội dung và cách diễn đạt. Mỗi cuộc phỏng vấn kéo dài 30-45 phút, tập trung vào các nhóm câu hỏi chính về: (1) Nhận thức của người dân về khu đất trống (vị trí, tình trạng, quyền sở hữu,...); (2) Nhu cầu cộng đồng đối với việc tái sử dụng khu đất (mong muốn chức năng tương lai, đánh giá lợi ích nếu phát triển); (3) Góc nhìn về quản lý và chính sách (mức độ tham gia của cư dân vào quyết định sử dụng đất; ý kiến về trách nhiệm của chính quyền và cơ chế quản lý sau khi phát triển). Tất cả các cuộc phỏng vấn đều được

ghi âm (có sự đồng ý của người tham gia) và chuyển thành bản ghi chữ để phục vụ phân tích.

Dữ liệu phỏng vấn được phân tích bằng phương pháp phân tích chủ đề (thematic analysis) dựa theo hướng dẫn của Braun và Clarke [15]. Quy trình phân tích tuân theo sáu bước cơ bản: (1) Làm quen với dữ liệu (đọc và ghi chép các ý nổi bật); (2) Mã hóa ban đầu các dữ liệu quan trọng; (3) Tìm kiếm các chủ đề (chủ đề cấp 1, cấp 2) từ tập mã; (4) Xác định và gắn nhãn chủ đề; (5) Định danh các chủ đề chính và tiểu chủ đề, và (6) Tổng thuật kết quả và báo cáo. Trong quá trình phân tích, chúng tôi sử dụng cách tiếp cận mã hóa quy nạp (inductive coding) - các mã và chủ đề được rút ra từ dữ liệu thực tế thay vì dựa trên khung lý thuyết có sẵn, nhằm đảm bảo phản ánh trung thực trải nghiệm và ý kiến của người tham gia. Để tăng cường độ tin cậy của kết quả, nhóm nghiên cứu đã thực hiện kiểm tra chéo mã hóa giữa các thành viên và thảo luận để thống nhất các chủ đề chính. Sau khi hoàn tất phân tích, bốn chủ đề cốt lõi được xác định, tương ứng với bốn khía cạnh chiến lược trong việc phát triển không gian cộng đồng từ đất trống. Kết quả phân tích định tính cũng được đối chiếu với thông tin thứ cấp (tài liệu quy hoạch, chính sách liên quan) nhằm đảm bảo tính hợp lý và khả thi của các đề xuất chiến lược.

#### 4. Kết quả

Kết quả khảo sát ý kiến cho thấy người dân địa phương có nhận thức rõ về sự tồn tại của các lô đất trống trong khu vực, tuy nhiên hiểu biết chi tiết về tình trạng pháp lý và định hướng sử dụng của các khu đất này còn hạn chế. Bảng 1 tổng hợp các phản hồi chính từ 20 người tham gia phỏng vấn về những vấn đề liên quan đến đất trống trong khu dân cư.

Kết quả ở Bảng 1 cho thấy một số điểm đáng chú ý như sau:

(i) *Về nhận thức*: Đa số người dân (60%) thừa nhận họ không nắm rõ về quyền sở hữu hay kế hoạch dành cho các lô đất trống trong khu vực. Chỉ có 5% người dân đánh giá tình trạng những khu đất này là tốt - phần lớn xem chúng đang ở tình trạng tồi tệ/rất tồi tệ. Điều này cho thấy các khu đất trống hiện hữu thường gắn với những vấn đề về môi trường (cỏ dại, rác thải) hoặc an ninh trật tự, cần được cải tạo kịp thời. Như một cư dân phản ánh: “Tôi đã sống ở đây gần 20 năm, có nhiều thửa đất bỏ hoang từ lâu mà không rõ chủ sở hữu là ai. Một số mảnh được rao bán nhiều năm nhưng vẫn để trống, trở thành bãi rác gây ô nhiễm, mất mỹ quan đô thị của khu vực này” (Bà Tâm, Đường 2, KĐT Phú Mỹ Hưng, Tân Hưng, TP. HCM)

(ii) *Về nhu cầu cộng đồng*: Đa số người được

Bảng 1. Khảo sát ý kiến về các vấn đề của đất trống trong khu ở

Vấn đề	Câu hỏi	Số người Tham gia khảo sát	Số lượng người		Tỷ lệ (%) người	
			Đồng tình	Không đồng tình	Đồng tình	Không đồng tình
Nhận thức về đất trống	Biết rõ về sở hữu/mục đích khu đất không?	20	8	12	40%	60%
	Đánh giá Tình trạng khu đất Tốt/Rất Tốt?	20	3	17	15%	85%
Nhu cầu cộng đồng	Mong muốn phát triển khu đất thành công viên, khu giải trí.	20	18	2	90%	10%
	Mong muốn phát triển khu đất thành khu cho thuê không gian tạm thời.	20	11	9	55%	45%
	Phát triển có mang lại lợi ích lớn cho cộng đồng?	20	17	3	85%	15%
Ý kiến về Chiến lược	Cư dân nên được tham gia quá trình quyết định?	20	16	4	80%	20%
	Tin tưởng quyết định sử dụng đất là vì lợi ích cộng đồng?	20	9	11	45%	55%

hỏi (85%) tin rằng việc phát triển các khu đất trống sẽ mang lại lợi ích lớn cho cộng đồng xung quanh. Đáng chú ý, có tới 90% mong muốn biến khu đất hoang thành công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí phục vụ cư dân địa phương, cho thấy nhu cầu rất cao về không gian xanh và tiện ích công cộng trong khu ở. Bên cạnh đó, hơn một nửa (55%) cũng đồng ý với ý tưởng sử dụng tạm thời đất trống để cho thuê không gian (ví dụ: tổ chức chợ phiên, sự kiện văn hóa hoặc bãi giữ xe tạm), nhằm tạo nguồn thu nhỏ để tự duy trì không gian cộng đồng. Một cư dân chia sẻ: "Tôi và một số hàng xóm trong tổ dân phố đã cùng nhau nhặt cỏ rác, cải tạo đất trống thành vườn, trồng nhiều loại rau vừa góp phần làm xanh sạch đẹp khu phố, vừa có thể chia sẻ rau sạch cho mọi người, nhưng chúng tôi mong muốn có một chính sách để cải tạo những mảnh đất trống này thành công viên cây xanh và làm chỗ chơi cho trẻ em." (Bà Hằng- Phan Khiêm Ích, KĐT Phú Mỹ Hưng, Tân Hưng, TP.HCM).

(iii) *Về góc nhìn quản lý - chính sách*: Có 80% ý kiến cho rằng cư dân địa phương nên được tham gia vào quá trình quyết định mục đích tái sử dụng đất trống, thông qua các đại diện cộng đồng (tổ dân phố, phường xã) thay vì quyết định hoàn toàn từ trên xuống. Điều này thể hiện đòi hỏi về tính minh bạch và dân chủ trong quy hoạch ở cấp độ cộng đồng. Mặt khác, chỉ 45% người được hỏi tin tưởng rằng các quyết định hiện tại của chính quyền về sử dụng những khu đất này là vì lợi ích lâu dài của cộng đồng, trong khi 55% bày tỏ sự hoài nghi. Sự thiếu niềm tin này phản ánh nỗi lo của người dân về tính công bằng và định hướng ưu tiên lợi ích công cộng trong các dự án phát triển đô thị. Như một cư dân ở Thảo Điền bày tỏ: "Chúng tôi tuy rất bận rộn với công việc nhưng vẫn sẵn lòng tham gia đóng góp ý kiến cũng như sức lực, kinh tế, để phát triển những khu đất trống trong khu vực thành những không gian xanh, sạch, đẹp hơn, nếu tổ dân phố nêu ra các phương án hợp lý". (Ông Nam, phường Thảo Điền,

TP. HCM).

Nhìn chung, cộng đồng địa phương có nhu cầu mạnh mẽ trong việc chuyển hóa các khu đất trống thành không gian xanh và tiện ích chung, đồng thời mong muốn được tham gia và giám sát quá trình này. Tuy nhiên, tồn tại sự thiếu minh bạch thông tin và thiếu tin tưởng vào cơ chế quản lý hiện tại. Đây là những thách thức phi vật chất (về thể chế và xã hội) cần được giải quyết trước khi triển khai các dự án cải tạo đất trống. Kết quả này tương đồng với kinh nghiệm quốc tế, nơi các rào cản pháp lý và sự hoài nghi của cộng đồng thường được nhắc tới như trở ngại lớn cho các sáng kiến tái sử dụng đất bỏ hoang. Do đó, việc thiết kế chiến lược cần chú trọng xây dựng lòng tin và sự đồng thuận của người dân, cũng như hoàn thiện khung chính sách hỗ trợ [16].

### 5. Đề xuất chiến lược phát triển không gian cộng đồng từ đất trống hướng đến phát triển bền vững

Thông qua việc nghiên cứu các tài liệu và dựa trên Báo cáo Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất quốc gia của Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024, ước tính toàn thành phố có hơn 14.000 ha đất quy hoạch dân cư xây dựng mới và đất hỗn hợp bị bỏ trống hoặc hoang hóa, chiếm tỷ lệ lớn ở các quận/huyện ngoại thành như Bình Chánh, Hóc Môn, Bình Tân, Củ Chi và TP. Thủ Đức. Đất trống chiếm 20-30% diện tích quy hoạch dân cư, với giá đất tăng trung bình 6-57% từ 2020-2025 dù không sử dụng. Do các nguyên nhân: vướng mắc về pháp lý (người dân không chuyển đổi được mục đích sử dụng để xây nhà); vướng mắc về kinh tế (giá đất tăng cao, bảng giá đất mới áp dụng đến hết 2025 tăng 5-17 lần ở một số khu, nhưng giao dịch chậm, giảm 51% so với 2023, khiến chủ đầu tư giữ đất đầu cơ); vướng mắc về quản lý (thiếu quy định cụ thể về vi phạm "bỏ hoang" trong Luật Đất đai 2024). Tình trạng trên đã ảnh hưởng tiêu cực tới sự phát triển của thành phố như: lãng phí về kinh tế, sử dụng đất trống sai mục đích kéo dài, môi

trường bị ô nhiễm do các bãi đất trống biến thành bãi rác gây ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt của dân cư xung quanh. Từ những thực trạng trên, cần có những đề xuất về mặt chiến lược để khắc phục một cách hiệu quả.

Dựa trên kết quả nghiên cứu, các tác giả đã đề xuất một khung chiến lược gồm bốn nhóm giải pháp chính (tương ứng với bốn tiểu chủ đề) nhằm nâng cao hiệu quả tái sử dụng đất trống trong khu dân cư. Các nhóm giải pháp này hướng tới mục tiêu cuối cùng là chuyển hóa đất trống thành không gian phục vụ cộng đồng, vừa đáp ứng nhu cầu địa phương vừa đảm bảo tính bền vững lâu dài.

(a) *Sử dụng đất sáng tạo*: Tận dụng các ý tưởng sáng tạo và linh hoạt để kích hoạt những khu đất đang bị bỏ không, biến chúng thành các không gian hữu ích cho cộng đồng (Xem Hình 2).

+ Cải tạo đất trống thành vườn cộng đồng trồng rau sạch, hoa và cây cảnh, vừa cung cấp thực phẩm sạch cho cư dân xung quanh vừa tạo mảng xanh và tăng cường tương tác xã hội.

+ Xây dựng các khu vui chơi trẻ em tạm thời sử dụng vật liệu tái chế (lốp xe, gỗ, v.v.) để tạo không gian an toàn, thú vị cho trẻ em với chi phí thấp.

+ Lắp đặt các không gian sinh hoạt di động (phòng đọc sách, thư viện mini, phòng trưng bày nghệ thuật lưu động) trên khu đất, có thể dễ dàng tháo dỡ hoặc di chuyển khi cần thiết.

+ Tổ chức các kiosk/gian hàng linh hoạt (sử dụng container cải tạo, lều bạt) để kinh doanh cuối tuần hoặc vào dịp lễ hội (bán hàng nông sản, ẩm thực đường phố, hội chợ nhỏ), vừa thu hút người dân tới tương tác vừa tạo nguồn thu nhập nhỏ tái đầu tư cho việc duy trì không gian.

(b) *Hoàn thiện cơ chế, chính sách và quản lý*: Thiết lập khung pháp lý và quy trình quản lý thuận lợi để hỗ trợ các sáng kiến tái sử dụng đất trống, đồng thời kiểm soát chặt chẽ việc thực thi nhằm tránh tái diễn tình trạng bỏ hoang.

+ Ban hành mẫu hợp đồng sử dụng tạm thời (Temporary Use Agreement – TUA) cho phép các nhóm cộng đồng hoặc tổ chức xã hội được sử dụng tạm thời đất công hoặc đất tư nhân đang bỏ trống. Hợp đồng nên có thời hạn nhất định (3–5 năm) để dự án cộng đồng có đủ thời gian phát huy hiệu quả, kèm điều khoản thông báo trước ít nhất 6 tháng nếu chủ đất hoặc chính quyền muốn kết thúc để cộng đồng có phương án rút lui phù hợp.

+ Đơn giản hóa thủ tục cấp phép cho các dự án tạm thời trên đất trống: tạo cơ chế giấy phép đô thị tạm thời với quy trình rút gọn, miễn một số yêu cầu phức tạp (ví dụ: miễn giấy phép xây dựng đối với các công trình tạm, chi phí thấp). Điều này giúp đẩy nhanh tiến độ triển khai ý tưởng của cộng đồng.

+ Xây dựng cơ sở dữ liệu công khai về đất trống: chính quyền cần công bố danh sách các khu đất công hoặc tư nhân đang để hoang (đặc biệt là các lô “quy hoạch treo”), kèm thông tin về diện tích, tình trạng môi trường và thời gian có thể sử dụng tạm thời. Cơ sở dữ liệu minh bạch sẽ giúp kết nối các nhóm cộng đồng có ý tưởng với nguồn đất khả dụng, đồng thời tăng cường giám sát việc sử dụng đất.

(c) *Thúc đẩy tham gia cộng đồng*: Đảm bảo người dân địa phương đóng vai trò trung tâm trong các dự án chuyển đổi đất trống, từ khâu lên ý tưởng, thực hiện đến vận hành, qua đó xây dựng tinh thần làm chủ và gắn kết xã hội.

+ Thành lập nhóm quản lý dự án cộng đồng: Khuyến khích cư dân lập ra một nhóm tự quản hoặc tổ chức phi lợi nhuận địa phương (có thể bảo trợ dưới phường/xã) để đứng ra nhận hợp đồng TUA và chịu trách nhiệm chính trong việc thực hiện, quản lý dự án trên khu đất trống. Nhóm này sẽ đại diện tiếng nói cộng đồng, đảm bảo dự án vận hành theo hướng vì lợi ích chung.

+ Áp dụng quy trình thiết kế đồng sáng tạo (co-creation): Tổ chức các buổi tham vấn, hội thảo cộng đồng để cùng đưa ra ý tưởng và thiết kế không gian trên đất trống, đảm bảo không gian đa chức năng phù hợp với nhu cầu của nhiều nhóm đối tượng (trẻ em, người lớn, người cao tuổi). Quá trình này giúp người dân cảm thấy dự án là của chính họ, tăng tính trách nhiệm và gắn bó.

+ Thực hiện chương trình đào tạo kỹ năng quản lý không gian cộng đồng cho các nhóm dân cư tham gia: cung cấp các khóa tập huấn cơ bản về quản lý tài chính dự án nhỏ, kỹ thuật bảo trì cơ sở vật chất, tổ chức sự kiện cộng đồng, v.v. để họ có đủ năng lực vận hành không gian sau khi hình thành.

(d) *Đảm bảo tính bền vững và lợi ích lâu dài*: Thiết kế các dự án tái sử dụng đất trống theo hướng bền vững về cả tài chính, xã hội lẫn môi trường, giúp dự án có thể tự duy trì và tạo giá trị lâu dài.

+ Xây dựng mô hình tạo thu nhập tái đầu tư: Khuyến khích nhóm quản lý không gian cộng đồng sử dụng một phần không gian để cho thuê hoặc tổ chức hoạt động tạo thu nhập nhỏ một cách kiểm soát (ví dụ: cho thuê mặt bằng tổ chức lớp học, workshop ngắn hạn; bán sản phẩm nông sản thu hoạch từ vườn cộng đồng; chợ phiên định kỳ), qua đó có nguồn quỹ tái đầu tư cho việc bảo trì, nâng cấp không gian.

+ Đặt tiêu chuẩn thiết kế tối ưu chi phí bảo trì: Ngay từ khâu thiết kế không gian, cần ưu tiên các giải pháp giúp giảm chi phí vận hành (ví dụ: lắp hệ thống đèn năng lượng mặt trời, hệ thống tưới tiêu tự động tận dụng nước mưa) và lên kế hoạch bảo

đường định kỳ rõ ràng. Việc này nhằm đảm bảo dự án không bị xuống cấp nhanh chóng do thiếu kinh phí duy trì.

+ Tối ưu hóa lợi ích sinh thái: Yêu cầu mỗi dự án phải có tỷ lệ mảng xanh tối thiểu – hạn chế tối đa diện tích bề mặt cứng không thấm nước (ví dụ: không quá 30% diện tích) để tăng cường thấm thực vật, giảm dòng chảy nước mưa và cải thiện vi khí hậu. Nếu khu đất có dấu hiệu ô nhiễm (như đất bỏ hoang bị rác thải, nhiễm độc nhẹ), ưu tiên áp dụng các biện pháp cải tạo sinh học (trồng cây lọc độc như cỏ vetiver, hướng dương trong giai đoạn đầu) vừa phục hồi môi trường vừa tạo cảnh quan.

Các chiến lược đề xuất ở trên tập trung vào cả giải quyết rào cản thể chế (chính sách, quản lý) lẫn phát huy động lực cộng đồng (sự tham gia và sáng tạo của người dân) trong việc tái phát triển đất trống. Điều này hoàn toàn phù hợp với xu hướng quốc tế hiện nay khi nhấn mạnh rằng sự hợp tác giữa chính quyền và cộng đồng địa phương là chìa khóa để chuyển hóa thành công các khu đất bị bỏ hoang. Những giải pháp sáng tạo như sử dụng tạm thời, thiết kế linh hoạt, cùng cơ chế hỗ trợ thông thoáng sẽ giúp TP.HCM tận dụng được quỹ đất bỏ trống một cách hiệu quả, mang lại lợi ích thiết thực cho xã hội và môi trường đô thị.



Hình 2. Áp dụng tiêu chí sử dụng đất sáng tạo vào cải tạo đất trống ở khu dân cư

## 6. Kết luận

Phát triển không gian công cộng từ các lô đất trống trong khu dân cư đang ở là một giải pháp then chốt nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai hướng đến phát triển bền vững. Nghiên cứu này cho thấy sự thành công của chiến lược chuyển hóa các khu đất trống phụ thuộc rất lớn vào việc ưu tiên tháo gỡ các rào cản phi vật chất. Trong đó điều quan trọng nhất là hoàn thiện khung pháp lý và tăng cường niềm tin, minh bạch trong cộng đồng – trước khi triển khai các dự án thiết kế cụ thể. Bốn nhóm giải pháp được đề xuất (sử dụng đất sáng tạo, hoàn thiện chính sách quản lý, thúc đẩy tham gia cộng đồng, và đảm bảo tính bền vững) cần được kết hợp đồng bộ trong quá trình thực hiện. Chiến lược xây dựng không gian cộng đồng từ đất trống tại Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng rất nên coi trọng vai trò chủ thể của cộng đồng địa phương, lồng ghép các nguyên tắc thiết kế bền vững và có cơ chế quản lý linh hoạt, hiệu quả. Điều này không chỉ giúp giải quyết tình trạng lãng phí đất đô thị hiện nay mà còn góp phần kiến tạo những giá trị mới, bền vững cho cộng đồng và TP.HCM.

**Lời cảm ơn: Các tác giả xin trân trọng cảm ơn Nhóm nghiên cứu liên ngành về Quản lý dự án & Tri Thức Chuyên nghiệp (K2P), Trường Đại học Mở Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam đã hỗ trợ cho bài báo này.**

### Tài liệu tham khảo:

- [1] I. A. Mohamad Selamat, S. Maruthaveeran, M. J. Mohd Yusof, and M. F. Shahidan, "Planning tools to revitalise urban vacant land from ecological perspectives: a systematic review," *Urban Science*, vol. 7, no. 2, p. 58, 2023.
- [2] Y. Hu, A. A. N. Alabsi, N. E. H. B. Ameur, G. A. Alssadah, and H. A. Ashah, "Transforming Underutilized Urban Spaces into Green Infrastructure in Global South Cities: A Systematic Review," *Sustainable Cities and Society*, p. 106816, 2025.
- [3] G. Kim, P. A. Miller, and D. J. Nowak, "Urban vacant land typology: A tool for managing urban vacant land," *Sustainable Cities and Society*, vol. 36, pp. 144-156, 2018.
- [4] C. G. Prener, T. H. Braswell, and D. J. Monti, "St. Louis's "urban prairie": Vacant land and the potential for revitalization," *Journal of Urban Affairs*, vol. 42, no. 3, pp. 371-389, 2020.
- [5] D. Ehrhardt, M. Behnisch, M. Jehling, and M. Michaeli, "Mapping soft densification: a geospatial approach for identifying residential infill potentials," *Buildings & Cities*, vol. 4, no. 1, 2023.
- [6] R. J. Lee and G. Newman, "A classification scheme for vacant urban lands: integrating duration, land characteristics, and survival rates," *Journal of land use science*, vol. 14, no. 4-6, pp. 306-319, 2019.
- [7] T. T. Nguyen, "Conversion of land use and household livelihoods in Vietnam: A study in Nghe An," *Open*

*Xem tiếp trang 43*

Nhận thấy các biến độc lập  $F_1, F_2, F_3, F_4, F_5$  đều có ý nghĩa thống kê với mức ý nghĩa 5%. Ta có phương trình hồi quy tuyến tính đa biến như sau:

$$HQQL = 0,441CS + 0,078KP + 0,025DKTN + 0,315QLVH + 0,368KT$$

Dựa vào phương trình hồi quy, đưa về phương trình hồi quy chính tắc ta có phương trình Hồi quy tuyến tính đa biến như sau:

$$HQQL = 0,36CS + 0,06KP + 0,02DKTN + 0,26QLVH + 0,30KT$$

Từ phương trình chính tắc ta có đánh giá xếp hạng các nhân tố ảnh hưởng đến Hiệu quả quản lý công trình thủy lợi nhỏ và vừa như sau:

**Bảng 5. Mức độ ảnh hưởng của các nhóm nhân tố theo phương pháp hồi quy**

Tên nhóm nhân tố	Hệ số Beta ( $\beta$ )	Kết luận mức độ ảnh hưởng (xếp theo thứ tự giảm dần)
CS	0,36	Mức độ ảnh hưởng thứ 1
KT	0,30	Mức độ ảnh hưởng thứ 2
QLVH	0,26	Mức độ ảnh hưởng thứ 3
KP	0,06	Mức độ ảnh hưởng thứ 4
DKTN	0,02	Mức độ ảnh hưởng thứ 5

Dựa trên bảng đánh giá xếp hạng mức độ ảnh hưởng của các nhóm nhân tố thấy rằng chính sách ảnh hưởng nhiều nhất tới hiệu quả quản lý vận hành, điều này liên quan đến các chính sách về giá dịch vụ, chính sách phân quyền phân cấp, chính sách về quản lý tài nguyên... Sau đó đến nhóm Kỹ thuật và nhóm Công tác quản lý vận hành, thì 2 nhóm này thuộc diện về hiện trạng công trình, và nhóm về năng lực vận hành công trình thủy lợi nhỏ và vừa tại các công ty.

Nhóm KP ít ảnh hưởng, có thể giải thích đây là quy định chung của các công ty khai thác thủy lợi,

và nhận thức của cán bộ và nhà quản lý đó là kinh phí dù có cấp chậm hay chưa đủ nhưng vẫn phải vận hành vì đó là mục tiêu công ích, hoạt động dưới dạng công ích. Tuy nhiên có thể nhận thức này sẽ được thay đổi khi yếu tố về chính sách trên được quy định rõ ràng hơn và ít ảnh hưởng hơn.

#### 4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã nhận diện 05 nhóm nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả vận hành các công trình thủy lợi nhỏ và vừa tại vùng đồng bằng sông Hồng, nghiên cứu tiến hành khảo sát dựa trên 159 mẫu khảo sát từ các đối tượng tham gia là các chuyên gia, cán bộ công nhân, nhà quản lý tại các công ty khai thác thủy lợi nhỏ và vừa vùng đồng bằng sông Hồng, để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến hiệu quả quản lý. Nghiên cứu sử dụng kiểm định Cronback alpha để kiểm định độ tin cậy của thang đo, cũng như độ tụ của các nhóm nhân tố. Dựa trên phương pháp đo lường hồi quy đa biến đã chỉ ra 05 nhóm nhân tố có ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý vận hành. Dựa trên sự sắp xếp các mức độ ảnh hưởng của các nhóm nhân tố có thể đánh giá đưa ra những phương án nhằm cải thiện chất lượng cũng như hiệu quả vận hành các công trình nhỏ và vừa tại vùng đồng bằng sông Hồng. □

#### Tài liệu tham khảo

- [1] Allan Willett. The Economic Theory of Risk and Insurance, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, USA. 1951, p. 6.
- [2] Frank Knight, Risk, Uncertainty and Profit, Boston: Houghton Mifflin Company, U.S.A. 1921, p. 233.
- [3] Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc. 2008. Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. Nhà xuất bản Thông Kê.
- [4] Irving Preffer, Insurance and Economic Theory, Homeword III: Richard Di Irwin, Inc. USA- 1956, p. 42.
- [12] A. Markusen and A. G. Nicodemus, "Creative placemaking: Reflections on a 21st-century American arts policy initiative," in Creative placemaking: Routledge, 2018, pp. 9-27.
- [13] F. H. Norris, S. P. Stevens, B. Pfefferbaum, K. F. Wyche, and R. L. Pfefferbaum, "Community resilience as a metaphor, theory, set of capacities, and strategy for disaster readiness," American journal of community psychology, vol. 41, no. 1, pp. 127-150, 2008.
- [14] C. Miller, "The creative city: A toolkit for urban innovators," ed: JSTOR, 2001.
- [15] M. Forbes, "Thematic analysis: A practical guide," ed: Sage Publications Sage UK: London, England, 2022.
- [16] Q. Cao and M. Shi, "Spatio-temporal distribution and classification of utilization of urban bare lots in low-slope hilly regions," PLoS One, vol. 16, no. 2, p. e0246746, 2021.

## CHIẾN LƯỢC SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG HƯỚNG TỚI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG:...

Tiếp theo trang 39

Agriculture, vol. 6, no. 1, pp. 82-92, 2021.

- [8] N. T. Tuan, "The consequences of expropriation of agricultural land and loss of livelihoods on those households who lost land in Da Nang, Vietnam," Environmental & Socio-economic Studies, vol. 9, no. 2, pp. 26-38, 2021.
- [9] L. K. Thanh, "Đề xuất mô hình và giải pháp quản lý phát triển đô thị nền bền vững tại TP. HCM," in "Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia (VIUP)," 2023.
- [10] Q. Stevens, F. Awepuga, and K. Dovey, "Temporary and tactical urbanism in Australia: Perspectives from practice," Urban Policy and Research, vol. 39, no. 3, pp. 262-275, 2021.
- [11] D. Campo, "Tactical urbanism: short-term action for long-term change," ed: Taylor & Francis, 2016.