

QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG TẠI PHƯỜNG HÒA LỢI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG GIẢI PHÁP ĐẾN NĂM 2030

Đặng Trung Thành^(1,*), Huỳnh Hà Như Ý⁽²⁾

(1) Viện Công nghệ Xanh và Bền vững, Trường Đại học Thủ Dầu Một,
Email: thanhd1@tdmu.edu.vn

(2) Viện Công nghệ Xanh và Bền vững, Trường Đại học Thủ Dầu Một,
Email: 2328501030136@student.tdmu.edu.vn

(*) Tác giả liên hệ

Ngày nhận bài: 11/3/2026; Chấp nhận đăng: 20/4/2026

Tóm tắt

Trong bối cảnh nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng và yêu cầu nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên đất đai tại các đô thị, công tác quản lý quỹ đất công trên địa bàn phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh đang đặt ra nhiều vấn đề cần được đánh giá và hoàn thiện. Sử dụng các phương pháp thu thập và phân tích tài liệu, khảo sát thực địa, tham vấn ý kiến chuyên gia và cộng đồng, kết hợp với xử lý tư liệu thứ cấp từ cơ quan quản lý nhà nước, danh mục các khu đất công, nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng quỹ đất công, tình hình quản lý và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn nghiên cứu. Kết quả cho thấy tổng diện tích đất công là 24,97 ha, được phân thành 6 loại hình, trong đó đất nghĩa địa chiếm tỷ lệ lớn nhất với 11,34 ha (45,41%). Đối sánh với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cho thấy có 6 thửa đất công trình công cộng tiếp tục sử dụng ổn định và 14 thửa đất nghĩa địa thuộc diện dự kiến di dời. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất 4 nhóm giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý đất công, trong đó giải pháp công khai thông tin, cắm mốc và lắp đặt biển báo vị trí đất công được đánh giá có vai trò quan trọng nhất với tỷ lệ đồng thuận 74%. Nghiên cứu cho thấy việc minh bạch hóa thông tin và tăng cường nhận diện thực địa các khu đất công là yếu tố then chốt nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, góp phần sử dụng hợp lý và bền vững quỹ đất công tại địa phương.

Từ khóa: đất công, đề xuất giải pháp, phường Hoà Lợi, quản lý.

Abstract

**PUBLIC LAND MANAGEMENT IN HOA LOI WARD, HO CHI MINH CITY:
ASSESSMENT OF THE CURRENT SITUATION IN 2025 AND PROPOSED
SOLUTIONS UNTIL 2030.**

In the context of increasing land use demand and the need to improve the efficiency of land resource management in urban areas, the management of public land in Hoa Loi Ward, Ho Chi Minh City, is raising many issues that need to be evaluated and improved. Using methods of document collection and analysis, field surveys, expert and community consultations, combined with processing secondary data from state management agencies and the list of public land areas, this study aims to assess the current state of public land, the management situation, and propose solutions to improve the efficiency of public land management and use in the study area. The results show that the total area of public land is 24.97 hectares, classified into 6 types, with cemetery land accounting for the largest proportion

at 11.34 hectares (45.41%). Comparison with the land use plan until 2030 shows that 6 plots of land for public works will continue to be used stably, and 14 plots of cemetery land are slated for relocation. Based on this, the study proposes 4 groups of solutions to strengthen the management of public land, among which the solution of publicly disclosing information, marking boundaries, and installing signs indicating the location of public land is considered the most important, with a 74% agreement rate. The study shows that transparency of information and enhanced on-site identification of public land areas are key factors in improving management efficiency, contributing to the rational and sustainable use of public land resources in the locality.

1. Đặt vấn đề

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý (Quốc hội, 2024). Đất đai là nguồn tài nguyên có giá trị đặc biệt, giữ vai trò then chốt trong phát triển kinh tế, xã hội và đảm bảo ổn định đời sống con người.

Đất đai là nơi cư trú, đất đai còn cung cấp tư liệu sản xuất, góp phần bảo đảm an ninh lương thực và là nền tảng cho việc xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Ngoài ra, đất đai còn đóng vai trò quan trọng trong việc bảo tồn giá trị văn hóa, lịch sử và góp phần duy trì cân bằng hệ sinh thái (Phạm Văn Linh, 2022).

Trong bối cảnh đất đai là tài nguyên hữu hạn, nhưng nhu cầu sử dụng đất ngày càng gia tăng do quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa và tăng dân số, việc quản lý đất công hiệu quả không chỉ có ý nghĩa chiến lược về mặt quy hoạch và sử dụng tài nguyên, mà còn góp phần thúc đẩy công bằng xã hội, nâng cao chất lượng sống và bảo vệ môi trường sống cho các thế hệ hiện tại và tương lai (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021).

Theo Luật đất đai năm 2024, đất công cộng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Đất công (thường được hiểu là đất thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu) bao gồm các loại đất được Nhà nước quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng (quy định tại Điều 9, Luật đất đai năm 2024). Khái niệm đất công còn được đề cập gián tiếp trong Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017, tại điều 3 khoản 2 của luật này quy định: “Tài sản công bao gồm: đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc và các tài sản khác do Nhà nước đầu tư, mua sắm, quản lý” (Quốc hội, 2017). Theo đó, đất công chính là một loại tài sản công đặc biệt và cần được quản lý theo các nguyên tắc công khai, minh bạch và đúng quy định.

Đặc trưng của đất công cộng là có mục đích sử dụng rõ ràng, đã được quy hoạch ổn định và thường gắn liền với hạ tầng kỹ thuật hoặc hạ tầng xã hội. Tuy cũng là đất thuộc sở hữu toàn dân, nhưng đất công cộng không phải lúc nào cũng được gọi là “đất công” theo nghĩa quản lý chưa giao, chưa sử dụng. Thay vào đó, nó thường được gắn với các công trình phục vụ cộng đồng và không bị biến động nhiều về mục đích sử dụng (Asian Development Bank, 2018).

Trong các đô thị lớn, đất công có thể là vị trí “vàng” để xây dựng các công trình công cộng như trường học, bệnh viện, công viên, hay cơ sở hạ tầng kỹ thuật – xã hội. Ngược lại, nếu bị quản lý lỏng lẻo, đất công dễ bị chiếm dụng trái phép, sử dụng sai mục đích, bỏ hoang hoặc thất thoát tài sản công, gây lãng phí và ảnh hưởng đến uy tín của chính quyền địa phương (Bộ Tài chính, 2017).

Quản lý đất công là một trong những nội dung trọng yếu trong hệ thống quản lý nhà nước về đất đai, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong tiến trình phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) và đô thị bền vững. Đất công nếu không được quản lý chặt chẽ và để xảy ra tình trạng lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, thì không chỉ gây thất thoát tài sản nhà nước mà còn kéo theo hàng loạt hệ lụy như mất cân bằng quy hoạch, thiếu không gian công cộng, tắc nghẽn hạ tầng, ô nhiễm môi trường và phát sinh các vấn đề xã hội phức tạp.

Sử dụng hiệu quả đất công là việc khai thác và bố trí đất công phù hợp với các mục tiêu phát triển KT-XH, đảm bảo công bằng và bền vững, hài hòa giữa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Cho thuê đất công là một trong những hình thức khai thác, sử dụng hợp pháp quỹ đất thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện quản lý nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất (Phạm Hữu Nghị, 2021).

Phường Hoà Lợi có vị trí nằm về phía Bắc của Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM). Sau khi sáp nhập kể từ ngày 01/07/2025, diện tích tự nhiên của phường là 342,36 km². Phường Hoà Lợi có vị trí nằm liền kề với trụ sở hành chính khu vực 2 của TP.HCM (thuộc phường Bình Dương. So với các phường lân cận, phường Hoà Lợi có diện tích đất công khá lớn với 24,97 ha, trong đó riêng đất nghĩa trang, nghĩa địa (quỹ đất dự trữ cho các mục tiêu phát triển) là 11,34 ha, đứng hàng thứ 3 trong 5 phường mới được thành lập từ TP. Bến Cát cũ. Các tài liệu về thực trạng công tác quản lý sử dụng đất công tại Phường Hoà Lợi trong thời gian trước đây không có nhiều, lý do qua tham vấn sơ bộ là nhân sự mỏng (trước thời điểm 1/7/2025 phường chỉ có 1 công chức địa chính). Do đó, sau thời điểm sáp nhập, việc rà soát lại hiện trạng và đề xuất các biện pháp tăng cường quản lý hiệu quả hơn quỹ đất công phục vụ cho phát triển KT-XH ở địa bàn là cần thiết.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Thực trạng quản đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua, pháp luật đất đai chưa hoàn thiện một cách thỏa đáng: hệ thống văn bản pháp luật và chính sách đất đai được ban hành quá nhiều, thay đổi thường xuyên, thiếu thống nhất, còn chồng chéo do nhiều cấp khác nhau ban hành (từ trung ương đến địa phương) làm cho việc quản lý đất đai gặp nhiều khó khăn; hệ thống pháp luật liên quan đến quản lý đất đai thiếu tính thống nhất từ trên xuống dưới (Vũ Thị Duyên, 2024).

Thời điểm trước khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành thì các quy định của pháp luật về quản lý nhà đất tại các đơn vị sự nghiệp và các doanh nghiệp nhà nước còn chưa đồng bộ. Nhiều nội dung quy định chưa đầy đủ, còn bất cập, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn và là kẽ hở để các tổ chức, cá nhân liên quan lợi dụng để trục lợi gây lãng phí, tham nhũng trong quản lý, sử dụng đất (Lê Văn Hợp, 2024).

Quản lý đất công cần được đặt trong mối quan hệ tổng thể với quy hoạch đô thị, bảo vệ tài nguyên, ổn định an sinh xã hội và phát triển bền vững (United Nations Human Settlements Programme, 2020). Trong một nghiên cứu liên quan, Smith (2015) đã phân tích việc thực hiện các chính sách, quy định pháp luật hiện hành, và hiệu quả của các biện pháp quản lý đất công tại Hà Nội. Qua đó, chỉ ra những tồn tại và hạn chế trong công tác quản lý, như sự thiếu đồng bộ trong việc áp dụng chính sách và các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Để quản lý quỹ đất công ích được tốt hơn, cần hoàn thiện công tác cho thuê quỹ đất công ích; xử lý nghiêm các hành vi lấn, chiếm, sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng đất công ích trái phép; đẩy mạnh phổ biến pháp luật đất đai, thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai; tăng cường nhân lực quản lý quỹ đất công ích (Phạm Phương Nam, 2020).

Quỹ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng có số lượng và giá trị rất lớn. Các cơ sở nhà, đất thường ở các vị trí có giá trị thương mại cao nhưng việc sử dụng còn phân tán, có nơi lãng phí, hiệu suất thấp và chưa được khai thác hiệu quả (Phan Công Khanh, 2021).

Nhiều nghiên cứu gần đây cho thấy, công tác quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công hiện còn nhiều bất cập, cụ thể trong nghiên cứu của tác giả Ngô Tuấn Ngọc, đã nghiên cứu và nhận xét: cho thuê quỹ đất công ích và quản lý quỹ đất công ích chưa cho thuê hiện nay, bên cạnh những mặt tích cực vẫn còn những hạn chế nhất định như cho thuê đất không đúng thẩm quyền, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất không có hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự (Ngô Tuấn Ngọc, 2016). Ngoài ra, nhiều thửa đất thuộc quỹ đất công ích chưa cho thuê bị lấn, chiếm một phần diện tích hay toàn bộ diện tích (Lê Thị Thanh Xuân và cs., 2015). Đặc biệt, nhiều thửa đất công ích được sử dụng không đúng mục đích được thuê hay bị chuyển nhượng trái phép (Nguyễn Hữu Ngữ và cs., 2017; Lê Thị Thanh Xuân & cs., 2015). Nhiều thửa đất công ích xen kẹt trong các khu dân cư còn bị bỏ hoang do diện tích nhỏ, phân tán, khó sử dụng hay sử dụng không hiệu quả (Lê Thị Thanh Xuân & cs., 2015; Nguyễn Xuân Phi, 2011). Việc quan tâm, chú trọng hơn nữa trong công tác tổ chức thực hiện xử lý vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng tài sản công. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và công tác thi hành pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng tài sản công (Nguyễn Thị Nhung, 2019). Nhiều xã, phường vẫn giữ lại những diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích nhằm bổ sung quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng, tăng nguồn ngân sách của đơn vị hành chính cấp xã. Việc quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích ở nhiều địa phương hiện nay vẫn còn không ít bất cập (Phạm Thị Hằng và Bùi Thị Diệu Hiền, 2019).

Tuy nhiên, chưa có nghiên cứu nào tập trung vào phường Hòa Lợi sau sáp nhập năm 2025, nên việc thực nghiệm nghiên cứu: Đánh giá thực trạng năm 2025 và đề xuất giải pháp tăng cường công tác quản lý quỹ đất công đến năm 2030 trên địa bàn phường Hòa Lợi - Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết.

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1 Thu thập tài liệu, số liệu

Tài liệu thứ cấp được thu thập tại địa phương: UBND phường Hòa Lợi, cụ thể là trao đổi với công chức địa chính phường; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bến Cát cũ.

Các tài liệu được thu thập gồm: danh sách các khu đất công hiện có trên địa bàn phường, báo cáo và số liệu kê kê đất đai năm 2024, bản đồ, sơ đồ vị trí các khu đất công có trên địa bàn phường, báo cáo tình hình KT-XH địa phương.

Tài liệu khác liên quan được thu thập phục vụ nghiên cứu: các văn bản pháp luật (Luật đất đai năm 2024, nghị định, thông tư về thi hành luật. Các bài báo khoa học được công bố trên các tạp chí, hội thảo, các đề tài, luận văn, luận án, báo cáo tốt nghiệp.

3.2 Khảo sát, mô tả hiện trạng

Bước 1: Khảo sát thực địa từng khu đất công với sự hỗ trợ ban đầu từ cán bộ địa chính và tổ dân phố. Tại mỗi vị trí, nhóm nghiên cứu tiến hành:

- Xác định vị trí thực tế dựa theo bản đồ và định vị GPS trên Smartphone.
- Quan sát và ghi nhận thực trạng: đang được sử dụng hoặc bỏ hoang, nếu đang sử dụng thì mục đích là gì, có dấu hiệu bị lấn chiếm hay không.
- Chụp ảnh hiện trường ở các góc độ khác nhau: toàn cảnh, chi tiết các biển báo hoặc công trình tạm nếu có.
- Ghi chép đặc điểm tiếp giáp: giáp khu dân cư, đường giao thông, hạ tầng công cộng.
- Ghi chú các hiện tượng đáng lưu ý khác như: sử dụng sai mục đích, có tranh chấp, tình trạng vệ sinh kém, bị rào chắn.

Bước 2: Mô tả hiện trạng: các thông tin hiện trạng được ghi chú là lập bảng danh sách mô tả cụ thể về:

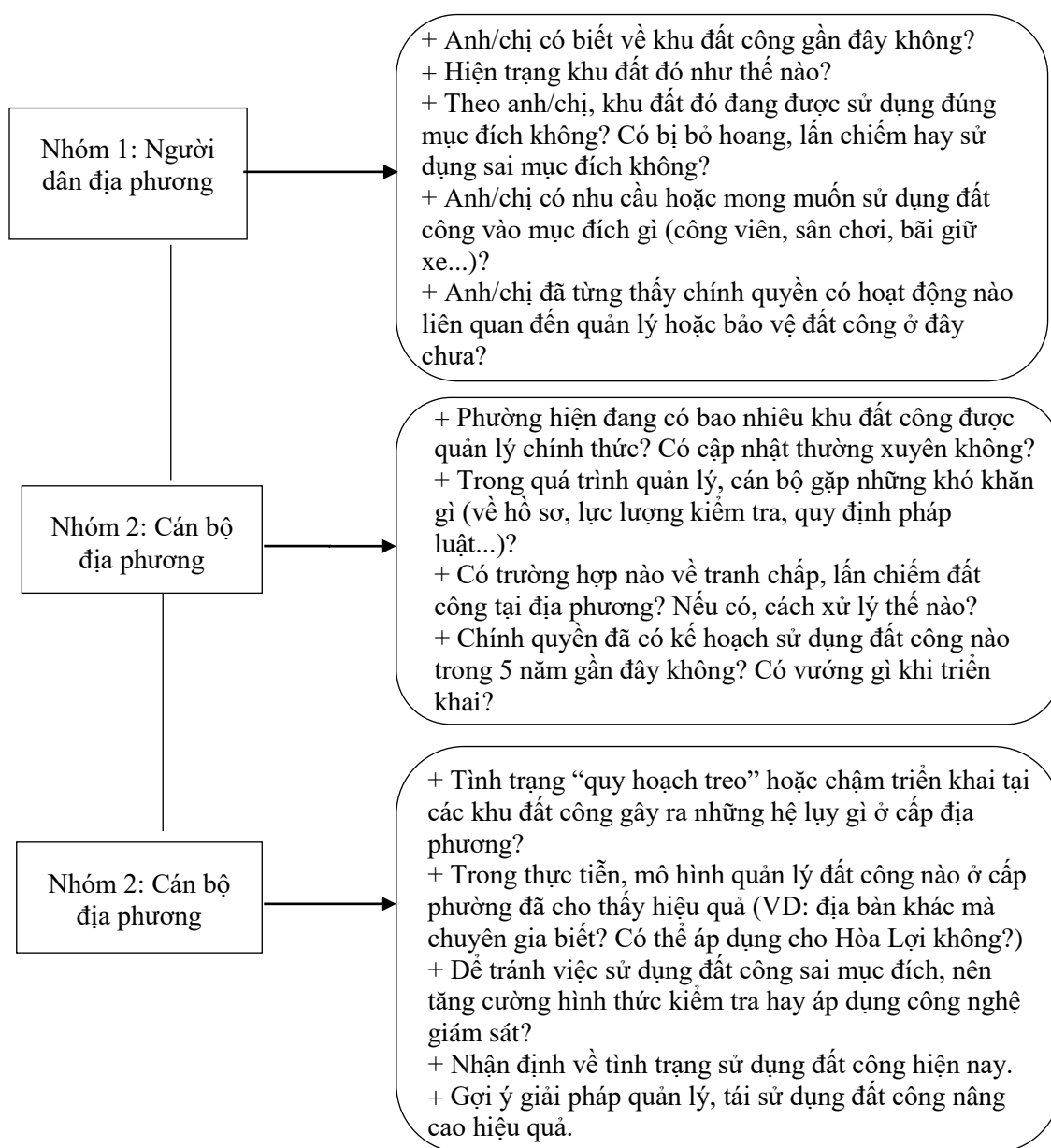
- Vị trí: tên đường, khu phố hoặc tọa độ địa lý.
- Kiểm tra diện tích thực tế.
- Tình trạng sử dụng: bỏ trống, trồng cây, xây dựng tạm, cho thuê.
- Tình trạng vệ sinh môi trường: sạch, có rác, nước đọng không.
- Có bị rào chắn, lấn chiếm hay không
- Các thông tin mô tả được tổng hợp mỗi ngày theo danh sách và hình ảnh minh họa tương ứng, số liệu được nhập vào phần mềm Excel để thuận tiện cho tổng hợp, xử lý và phân tích đánh giá.

3.3 Phỏng vấn ý kiến của người dân, cán bộ và chuyên gia

Áp dụng phương pháp phỏng vấn bán cấu trúc (semi-structured interviews), sử dụng bộ câu hỏi gợi mở để khuyến khích người được phỏng vấn sẵn sàng bày tỏ quan điểm và trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm.

Phương pháp phỏng vấn được thực hiện qua công cụ Google forms. Số phiếu khảo sát là 132, bao gồm: 120 người dân xung quanh 12 vị trí đất công theo phương pháp ngẫu nhiên; 7 cán bộ ở 7 khu phố và toàn bộ 5 cán bộ tổ tài nguyên đất đai của phường theo phương pháp tiện ích (chủ định).

Nội dung khảo sát: các thông tin về nhận định tình trạng sử dụng đất công hiện nay, khảo sát các ý kiến về những bất cập trong quản lý, xử lý vi phạm, các giải pháp đề xuất quản lý, tái sử dụng đất công cho hiệu quả. Sau đây là nội dung và bộ câu hỏi phỏng vấn 3 nhóm đối tượng: người dân địa phương (nơi các vị trí đất công), cán bộ quản lý địa phương và tham vấn ý kiến chuyên gia là cán bộ địa phương, nội dung chi tiết trong hình 1.



Hình 1: Sơ đồ nội dung và phương pháp phỏng vấn các bên liên quan

Nguồn: tác giả, 2026

3.4 Phân tích các quan điểm, định hướng sử dụng đất

Việc phân tích các quan điểm, định hướng sử dụng đất được thực hiện căn cứ theo các cơ sở pháp luật về công tác quản lý đất công và quy hoạch sử dụng đất liên quan, gồm:

- Các văn bản pháp luật như: Luật Đất đai 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Báo cáo quản lý đất đai từ các cơ quan chức năng liên quan.
- Các đề tài nghiên cứu, luận văn, bài viết khoa học về đất công và phát triển bền vững đô thị ở Bình Dương cũ và các tỉnh lân cận.
- Nguồn tài liệu: bản đồ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất các năm gần đây do UBND thị xã Bến Cát cũ công bố.

Phương pháp vận dụng phân tích xử lý:

- Hệ thống hóa các văn bản và quy định hiện hành liên quan đến quyền, trách nhiệm, thẩm quyền trong quản lý đất công.
- Phân tích các mâu thuẫn hoặc thiếu đồng bộ giữa quy định pháp luật và thực tiễn tại địa phương.
- Nguyên tắc bảo đảm tính pháp lý, căn cứ khoa học và so sánh với thực trạng địa phương, từ đó xác định các khoảng trống hoặc bất cập trong quy hoạch và quản lý đất công tại phường Hòa Lợi.

4. Kết quả và thảo luận

4.1 Hiện trạng quỹ đất công trên địa bàn phường Hòa Lợi

Hiện nay trên địa bàn phường Hòa Lợi có 24,97 ha đất công, gồm 2 loại đất với các chức năng khác nhau như: đất trụ sở ủy ban và văn phòng khu phố, đất công trình công cộng, đất nghĩa địa, đất cây xanh, đất công ích dự trữ (bảng 1, hình 2).

Bảng 1. Hiện trạng quỹ đất công của phường Hoà Lợi

Loại đất công	Ký hiệu loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ so với đất phi NN (%)	Mục đích sử dụng theo báo cáo của phường
I. Đất công đang sử dụng làm trụ sở UB và văn phòng khu phố		0,99	0,28	
1. Trụ sở UBND phường	TSC	0,80	0,23	Trụ sở UBND phường
2. Văn phòng Kp An Hòa	DSH	0,03	0,01	Văn phòng khu phố
3. Văn phòng Kp An Lợi	DSH	0,01	0,003	Văn phòng khu phố
4. Văn phòng Kp Phú Hòa	DSH	0,08	0,02	Văn phòng khu phố
5. Văn phòng Kp Bến Đồn	DSH	0,04	0,01	Văn phòng khu phố
6. Văn phòng Kp Phú Nghị	DSH	0,03	0,01	Văn phòng khu phố
II. Đất công khác do phường quản lý		23,98	6,64	
1. Đất cơ sở tôn giáo	TON	1,89	0,52	Nhà thờ, chùa, cơ sở tôn giáo
2. Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	2,78	0,77	Đình, miếu, nơi sinh hoạt cộng đồng
3. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	11,34	3,14	Nghĩa trang, nhà tang lễ, hỏa táng
4. Đất sông, kênh, rạch, suối	SON	7,06	1,96	Thoát nước, cảnh quan sinh thái
5. Đất mặt nước chuyên dùng	MNC	0,52	0,14	Ao hồ, thủy lợi nhỏ
6. Đất công ích, UBND quản lý trực tiếp	DCO	0,39	0,11	Dự trữ cho các mục tiêu phát triển

Nguồn: UBND phường Hoà Lợi 2025

Số liệu trong bảng 1 cho thấy, ở nhóm đất trụ sở uỷ ban và văn phòng khu phố có 6 thửa (bảng 2) và nhóm đất công khác còn lại (thì riêng đất nghĩa địa chiếm diện tích lớn nhất với 11,34 ha gồm 14 thửa. Diện tích đất nghĩa địa lớn và rải rác đã phản ánh tập quán, văn hoá người dân địa phương trong thời gian vừa qua an táng người chết rải rác theo các cụm, điểm xung quanh các khu dân cư. Đây là quỹ đất có thể khai thác cho các mục tiêu xây dựng công trình dự án phúc lợi xã hội trong thời gian tới như phát triển các công trình văn hoá, thể dục thể thao, công viên cây xanh.

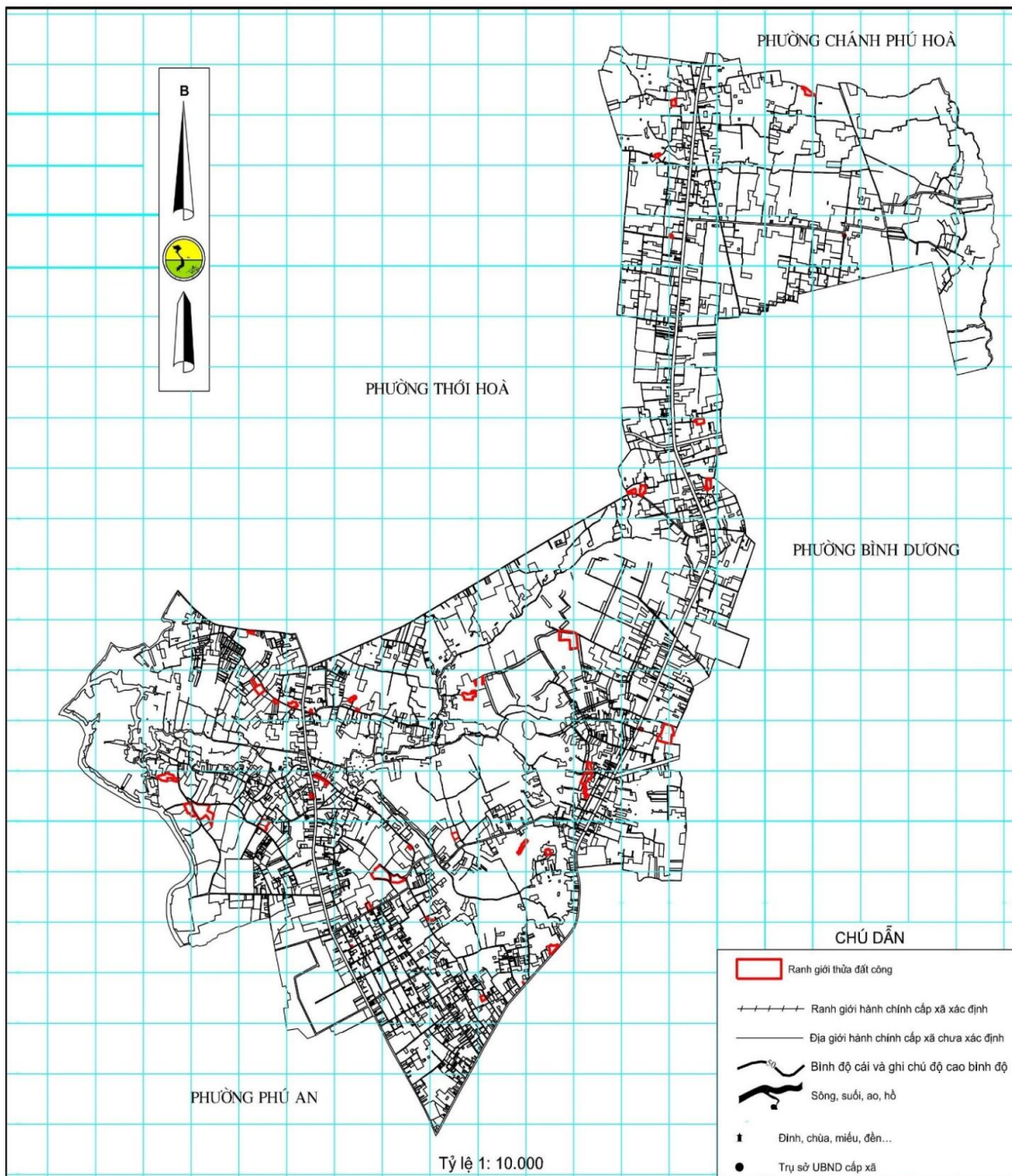
Bảng 2. Hiện trạng sử dụng đất công cộng cho các công trình trụ sở, văn phòng ở địa bàn phường

TT	Địa điểm/ Tên khu đất	Tọa độ	Vị trí (đường, khu phố)	Diện tích (m ²)	Hiện trạng sử dụng	Hình ảnh thực tế	Loại đất trên bản đồ
1	Trụ sở UBND phường Hòa Lợi	11.101, 106.663	353, Nguyễn Văn Thành, Hòa Lợi, Bến Cát, TPHCM	8.004	Xây dựng trụ sở UBND		
2	Văn phòng Kp An Hòa	11.132, 06.607	4JJ4+PWM, Mỹ Phước, Bến Cát, Bình Dương, Việt Nam	01	Xây dựng VP khu phố		
3	Văn phòng Kp An Lợi	11.121, 106.662	4MC6+FV Bến Cát, Bình Dương, Việt Nam	28	Xây dựng VP khu phố		
4	Văn phòng Kp Phú Hòa	11.074, 106.657	3MC5+8V8, Nguyễn Văn Thành, Hoà Lợi, Bến Cát, Bình Dương, Việt Nam	19	Xây dựng VP khu phố		
5	Văn phòng Kp Bến Đôn	11.114, 106.689	Hoà Lợi, Bến Cát, Bình Dương, Việt Nam	50	Xây dựng VP khu phố		
6	Văn phòng Kp Phú Nghị	11.075, 106.666	521 Nguyễn Văn Thành Khu phố Phú Nghị, Hoà lợi, Bến Cát, Bình Dương	97,4	Xây dựng VP khu phố		

Nguồn: Bản đồ QHSDĐ đến năm 2030 thành phố Bến Cát cũ và đối soát thực địa

Công tác quản lý đất công tại phường Hòa Lợi có một số đặc điểm là: đất nghĩa địa chiếm tỷ lệ lớn, các khu đất công cộng cơ bản được sử dụng hiệu quả, hầu hết các khu nghĩa địa nằm trong diện quy hoạch di dời. Đây là kế hoạch phù hợp nhằm tránh lãng phí quỹ đất và góp phần chỉnh trang đô thị, môi trường. Việc di dời cũng tác động đến tâm lý người dân khu vực lân cận, cho nên cần tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, quản lý chặt chẽ các vị trí đất công, diện tích đất công.

BẢN ĐỒ VỊ TRÍ ĐẤT CÔNG PHƯỜNG HOÀ LỢI NĂM 2025



Hình 2: Bản đồ các vị trí đất công phường Hòa Lợi

Nguồn: Bản đồ nền của phường và kết quả khảo sát thực địa, 2026

Bảng 3. Đối sánh hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất công đến năm 2030 phường Hòa Lợi

Nhóm đất	Số lượng thửa	Tổng diện tích (ha)	Hiện trạng thực tế	Quy hoạch sử dụng đất
Đất công trình công cộng	6	0,99	Đang sử dụng đúng mục đích	Tiếp tục sử dụng lâu dài
Đất nghĩa địa	14	23,98	Đang sử dụng, chưa di dời theo quy hoạch	Dự kiến di dời 2025–2030 để làm công viên, sân bóng, trường học

Nguồn: Bản đồ QHSDĐ đến năm 2030 thành phố Bến Cát cũ và đối soát thực địa, 2026

Như vậy, qua đối sánh giữa hiện trạng thực tế với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, toàn bộ 14 vị trí đất nghĩa địa sẽ di dời cho các mục tiêu phát triển hạ tầng, công trình phúc lợi xã hội.

4.2 Đánh giá công tác quản lý và những tồn tại, hạn chế

Công tác quản lý quỹ đất công tại địa phương thời gian qua đã được triển khai dựa trên các quy định của pháp luật về đất đai, với sự chú trọng vào lập hồ sơ địa chính, quy hoạch sử dụng đất, và cập nhật dữ liệu để phục vụ việc quản lý và sử dụng đất theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của phường. Pháp luật đất đai của Việt Nam quy định Nhà nước thống nhất quản lý đất đai với nhiều nội dung rõ ràng về đo đạc, quy hoạch, giao đất, cho thuê, đăng ký đất đai và thanh tra, kiểm tra quản lý, tạo hành lang pháp lý cho quản lý sử dụng đất hiệu quả hơn.

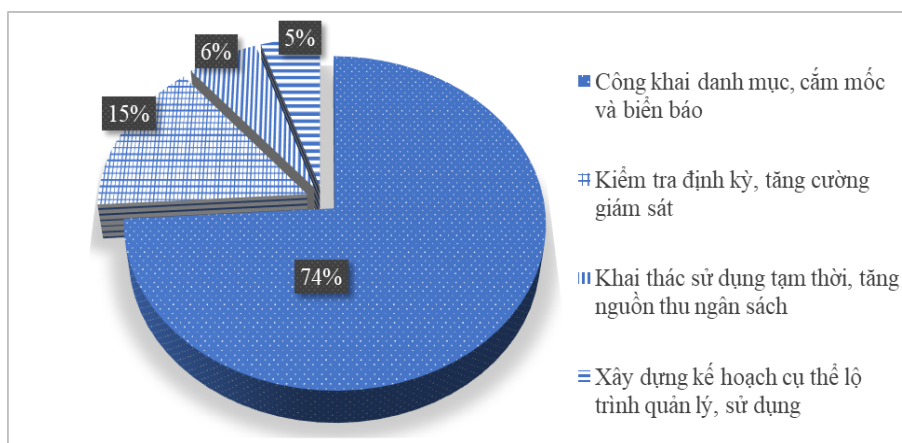
Bảng 4. Đánh giá công tác quản lý và những tồn tại chủ yếu

Nội dung đánh giá	Kết quả thực hiện	Những tồn tại, hạn chế
Hồ sơ, dữ liệu quản lý	Hồ sơ địa chính được lập, tuy nhiên còn một phần dữ liệu chưa được số hóa bản mô tả, bản trích đo.	Dữ liệu đất đai còn phân mảnh, chưa đồng bộ và cập nhật chậm, ảnh hưởng đến quản lý chính xác hiện trạng quỹ đất công.
Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất	Quy hoạch cơ bản được lập theo đúng định hướng phát triển kinh tế — xã hội.	Tiến độ triển khai điều chỉnh quy hoạch còn chậm, chưa lập kế hoạch cụ thể đối với đất công cần di dời.
Phối hợp liên ngành trong quản lý đất	Có sự phân công quản lý giữa các phòng ban chuyên môn.	Phối hợp chưa chặt chẽ; thiếu kiểm tra, giám sát dẫn đến tình trạng hộ dân liên hệ với quỹ đất công còn tận dụng để trồng rau hoặc để các vật dụng, vật liệu xà bần lấn chiếm một phần đất công.
Ứng dụng công nghệ trong quản lý	Một số hồ sơ được số hóa; hướng tới cơ sở dữ liệu thống nhất.	Chưa hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu thống nhất, công nghệ thông tin và năng lực cán bộ kỹ thuật còn hạn chế.
Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm	Có kế hoạch thanh tra, kiểm tra theo quy định pháp luật.	Công tác kiểm tra chưa thường xuyên nên còn tình trạng nhỏ lẻ lấn chiếm tạm để các vật dụng sinh hoạt và trồng trọt cây hàng năm.

Nguồn: Tác giả, 2026

Mặc dù, công tác quản lý quỹ đất công trên địa bàn đã được quan tâm, cơ bản đáp ứng khung pháp lý khá hoàn chỉnh với các quy định. Tuy nhiên, hồ sơ địa chính và dữ liệu quản lý đất đai chưa được cập nhật thường xuyên và đồng bộ, các thành phần hồ sơ bản vẽ mô tả hiện trạng, trích đo chưa được đầy đủ, ảnh hưởng nhất định đến việc theo dõi, kiểm tra và ra quyết định chính xác phục vụ cho công tác quy hoạch, di dời bồi thường đất nghĩa địa cho phát triển các công trình hạ tầng phúc lợi xã hội.

Về kết quả khảo sát ý kiến của người dân, cán bộ và chuyên gia cho thấy (hình 2): có 98/132 ý kiến cho rằng cần công khai minh bạch danh mục đất công, cấm mốc và biển báo để thuận tiện cho công tác quản lý, giám sát; 15/132 ý kiến cần tăng cường công tác kiểm tra định kỳ, giám sát việc quản lý và sử dụng quỹ đất công; 8/132 ý kiến đề xuất cần tận dụng khai thác tạm quỹ đất công để đóng góp cho nguồn thu ngân sách, tránh lãng phí, ví dụ như khai thác làm bãi giữ xe, khu vui chơi, tập luyện thể dục thể thao và 7/132 ý kiến đề xuất cần xây dựng kế hoạch lộ trình để chủ động trong quản lý sử dụng.



Hình 3: Kết quả khảo sát ý kiến của người dân, cán bộ và chuyên gia

Nguồn: Tác giả, 2026

4.3 Đề xuất giải pháp tăng cường quản lý quỹ đất công

Trên cơ sở thực trạng đã phân tích và kết quả khảo sát theo các nhóm ý kiến (mục 3.2), các giải pháp đề xuất cần đảm bảo phù hợp với thẩm quyền và nguồn lực của chính quyền cấp phường, được đề xuất triển khai trong giai đoạn 2026–2030 như sau:

Thứ nhất, rà soát và công khai danh mục đất công, cấm mốc và biển báo. UBND phường cần phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai rà soát lại toàn bộ 24,97 ha đất công hiện có, lập danh mục chi tiết từng thửa đất (vị trí, diện tích, hiện trạng sử dụng). Danh mục này nên được niêm yết công khai tại trụ sở phường và đăng tải trên cổng thông tin điện tử để người dân cùng giám sát. Việc công khai sẽ góp phần hạn chế lấn chiếm và nâng cao tính minh bạch.

Thứ hai, tổ chức kiểm tra định kỳ theo quý. Thay vì kiểm tra mang tính đột xuất, phường có thể xây dựng kế hoạch kiểm tra đất công 3 tháng/lần, giao cụ thể trách nhiệm cho công chức địa chính phối hợp với lực lượng trật tự đô thị và tổ dân phố. Phường có thể lập nhóm Zalo hoặc kênh phản ánh trực tuyến để người dân gửi hình ảnh vi phạm đất công. Đây là giải pháp chi phí thấp nhưng hiệu quả trong giám sát cộng đồng. Các trường hợp vi phạm nhỏ cần xử lý ngay từ đầu, tránh để kéo dài thành tranh chấp phức tạp.

Thứ ba, tận dụng tạm thời các khu đất chưa sử dụng. Đối với các khu đất chưa triển khai theo quy hoạch, phường có thể đề xuất mô hình sử dụng tạm thời như làm bãi giữ xe có quản lý, sân chơi cộng đồng hoặc trồng cây xanh. Hình thức này vừa tránh bỏ hoang, vừa tạo nguồn thu hoặc phục vụ nhu cầu dân sinh trong khi chờ thực hiện quy hoạch chính thức.

Thứ tư, xây dựng lộ trình di dời nghĩa địa khả thi. Việc di dời 14 thửa đất nghĩa địa cần có kế hoạch từng giai đoạn, ưu tiên những khu vực ảnh hưởng lớn đến mỹ quan đô thị. Phường cần tăng cường tuyên truyền, tổ chức đối thoại với người dân và đề xuất hỗ trợ chi phí di dời phù hợp.

Những giải pháp trên có tính thực tiễn cao, phù hợp điều kiện ngân sách và năng lực quản lý của địa phương, đồng thời có thể triển khai từng bước trong thời gian tới nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất công.

5. Kết luận

Qua quá trình nghiên cứu, đề tài đã đánh giá được hiện trạng quỹ đất công tại phường Hòa Lợi với tổng diện tích 24,97 ha, gồm 6 loại đất công khác nhau. Kết quả đối sánh với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cho thấy phần lớn các thửa đất công trình công cộng được sử dụng ổn định, trong khi 14 thửa đất nghĩa địa thuộc diện di dời phục vụ mục tiêu chỉnh trang và phát triển đô thị.

Mặc dù công tác quản lý đất công tại địa phương đã có những chuyển biến tích cực, vẫn còn tồn tại một số hạn chế như hồ sơ chưa đồng bộ, việc kiểm tra giám sát chưa thường xuyên. Những tồn tại này đòi hỏi sự phối hợp đồng bộ giữa các cấp chính quyền, sự tham gia của cộng đồng và việc ứng dụng công nghệ trong quản lý.

Các nhóm giải pháp được đề xuất trong nghiên cứu có tính khả thi và phù hợp với điều kiện thực tế địa phương. Nếu được triển khai quản lý đồng bộ các biện pháp về hồ sơ, bản đồ, cắm biển báo các vị trí đất công sẽ góp phần nâng cao hiệu quả, quản lý chặt chẽ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Asian Development Bank (2018). Public asset management in developing cities.
- [2] Bộ Tài chính (2017). Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 hướng dẫn xử lý, sử dụng tài sản công tại cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập.
- [3] Lê Văn Hợp (2024). Thực trạng và đề xuất tăng cường quản lý, sử dụng đất của các đơn vị sự nghiệp công lập và doanh nghiệp Nhà nước. Tạp chí Pháp lý (điện tử). <https://phaply.net.vn/thuc-trang-va-de-xuat-tang-cuong-quan-ly-su-dung-dat-cua-cac-don-vi-su-nghiep-cong-lap-va-doanh-nghiep-nha-nuoc-a258563.html>
- [4] Lê Thị Thanh Xuân, Bạch Song Lâm, Nguyễn Thị Oanh Thơ & Bùi Thị Then (2015). Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất do UBND cấp xã đang trực tiếp quản lý sử dụng. Tạp chí Khoa học Đất. 45: 34-39.
- [5] Ngô Tuấn Ngọc (2016). Quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Luận văn thạc sỹ, Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- [6] Nguyễn Hữu Ngữ, Dương Quốc Nỗn, Nguyễn Thị Nhật Linh & Đặng Hữu Bình (2017). Nghiên cứu thực trạng quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Tạp chí Nông nghiệp & Phát triển nông thôn. 1: 21-

29.

- [7] Nguyễn Xuân Phi (2011). Quản lý nhà nước đối với quỹ đất thành phố Thanh Hóa. Luận án tiến sĩ Kinh tế. Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
- [8] Nguyễn Thị Nhung (2019). Nâng cao hiệu quả xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng tài sản công. Tạp chí Tài chính, 4/2019, 22-25.
- [9] Organisation for Economic Co-operation and Development (2021). Land use governance in OECD countries: Policy analysis and recommendations.
- [10] Phạm Hữu Nghị (2021). Công tác quản lý đất công ở đô thị Việt Nam – Thực trạng và giải pháp. Tạp chí Quản lý nhà nước (online), 45-50. <https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>
- [11] Phạm Phương Nam, Phạm Văn Hà, Phan Thị Thanh Huyền và Nguyễn Thị Thu Hương (2020). Đánh giá thực trạng quản lý quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam 2020, 18(12): 1149-1159.
- [12] Phạm Thị Hằng và Bùi Thị Diệu Hiền (2019). Nghiên cứu thực trạng quản lý, sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường – Số 26 - năm 2019, 100-106.
- [13] Phan Công Khanh (2021). Quản lý, sử dụng tài sản công tại các đơn vị sự nghiệp công lập – thực trạng và giải pháp. Tạp chí Quản lý Nhà nước. <https://www.quanlynhanuoc.vn/2021/04/13/quan-ly-su-dung-tai-san-cong-tai-cac-don-vi-su-nghiep-cong-lap-thuc-trang-va-giai-phap/>
- [14] Phạm Văn Linh (2022). Một số vấn đề lý luận về thực tiễn đặt ra trong thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai ở Việt Nam hiện nay. Truy cập ngày 20/02/2026. https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/tin-tieu-diem/-/asset_publisher/s5L7xhQiJeKe/content/mot-so-van-de-ly-luan-va-thuc-tien-dat-ra-trong-thuc-hien-chinh-sach-phap-luat-ve-dat-dai-o-viet-nam-hien-nay.
- [15] Quốc hội (2024). Luật đất đai (Luật số 31/2024/QH15).
- [16] Quốc hội (2017). Luật quản lý, sử dụng tài sản công (Luật số 15/2017/QH14).
- [17] Smith, J. (2015). Public land management in urban areas: Case study in Hanoi, Vietnam. *Journal of Urban Planning and Development*, 141(4), 1–12.
- [18] United Nations Human Settlements Programme (2020). Urban land for sustainable development. UN-Habitat.
- [19] Ủy ban nhân dân Phường Hòa Lợi (2024). Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất đai năm 2024.
- [20] Vũ Thị Duyên (2024). Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp. Tạp chí Chính trị và Pháp luật (điện tử). <https://chinhtrivaphattrien.vn/quan-ly-nha-nuoc-ve-dat-dai-o-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-a8901.html>.