

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2023, ĐỀ XUẤT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024 HUYỆN NHÀ BÈ

Đỗ Thế Sơn⁽¹⁾, Đặng Trung Thành⁽²⁾

(1) Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường; (2) Trường Đại học Thủ Dầu Một

Ngày nhận bài 15/4/2024; Chấp nhận đăng 15/5/2024

Liên hệ email: thanhdt@tdmu.edu.vn

DOI: 10.37550/tdmu.EJS/2024.03.573

Tóm tắt

Đánh giá hiện trạng sử dụng đất là một nội dung cần thiết để cung cấp cơ sở đầu vào cho việc dự tính kế hoạch sử dụng đất của năm kế tiếp và tương lai. Trong nghiên cứu này, bằng phương pháp vận dụng các quy định ngành Tài nguyên và Môi trường kết hợp với khảo sát thực địa; thu thập xử lý thông tin, số liệu; bản đồ; tổng hợp đánh giá và trình bày kết quả. Một số chỉ tiêu sử dụng đất chính trong kế hoạch năm 2024 được đề xuất bao gồm: (i) Đất nông nghiệp: 4.504,03ha (giảm 109,77 ha so với hiện trạng năm 2023), chiếm 44,85% diện tích tự nhiên; (ii) Đất phi nông nghiệp là 5.538,67ha (tăng 109,77ha so với năm 2023), chiếm 55,15% diện tích tự nhiên và (iii) Đất chưa sử dụng là: 0,0ha, do đã được khai thác triệt để đưa vào sử dụng cho 2 nhóm: đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp. Đánh giá hiện trạng và đề xuất kế hoạch sử dụng đất của huyện Nhà Bè giúp địa phương xác định được nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch phục vụ phát triển kinh tế và các công trình phúc lợi xã hội.

Từ khóa: đánh giá, huyện Nhà Bè, kế hoạch, sử dụng đất

Abstract

ASSESSING THE LAND USE REALITY IN 2023 AND PROPOSING THE LAND USE PLAN IN 2024 FOR NHA BE DISTRICT

Assessing the reality of land use is a necessary content to provide information for making land use plan for the next year and the future. In this study, by applying regulations of the Natural Resources and Environment sector combined with field surveys; data collecting and processing; mapping; synthesize, evaluate and present results. Some main results of the land use plan 2024 include: (i) Agricultural land: 4,504.03 hectares (down 109.77 hectares compared to the current status in 2023), accounting for 44.85% of the natural area; (ii) Non-agricultural land is 5,538.67 hectares (an increase of 109.77 hectares compared to 2023), accounting for 55.15% of the natural area and (iii) Unused land is: 0.0 hectares, due to fully exploited and used for the two groups of agricultural land and non-agricultural land. Assessing the reality and proposing land use plans for Nha Be district helps the local government determine land use needs in the planning year to serve economic development and social welfare projects.

1. Giới thiệu

Đất đai là tài nguyên quý giá của nhân loại và là tư liệu sản xuất đặc biệt (Luong Văn Hình và nnk., 2003). Việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất đai vào phát triển KT-XH của từng địa phương và cả nước một cách khoa học và hiệu quả cao là vô cùng quan trọng. Công tác lập kế hoạch sử dụng đất (KHSDĐ) là một trong mười lăm nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 22 của Luật Đất đai hiện hành năm 2013 (Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam, 2013). Như vậy, biện pháp thích hợp nhất là quản lý và sử dụng đất một cách có quy hoạch, kế hoạch. Để có được phương án quy hoạch, KHSDĐ phù hợp với thực tế, đảm bảo tính khả thi thì việc phân tích, đánh giá được đầy đủ và chính xác hiện trạng sử dụng đất (HTSDĐ) là yêu cầu vô cùng cần thiết.

Hiện nay, có một số nghiên cứu liên quan về đánh giá HTSDĐ và lập KHSDD, cụ thể như: Nguyễn Thị Phương Thảo (2016), đã sử dụng phương pháp thống kê, so sánh và tổng hợp để đánh giá và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao tính khả thi của phương án quy hoạch, KHSDD huyện Thanh Oai đến năm 2020. Võ Tử Can (2004), bằng phương pháp nghiên cứu, tổng hợp tài liệu, tác giả đã luận giải: Quy hoạch sử dụng đất đai là một hiện tượng KT-XH thể hiện đồng thời 3 tính chất: kinh tế, kỹ thuật và pháp chế. Nguyễn Đình Bông (2006), cũng bằng phương pháp thu thập, tổng hợp, đánh giá tài liệu, kết quả đã lý giải: Quy hoạch, KHSDD là việc xác định một trật tự nhất định bằng những hoạt động như: phân bố, bố trí, sắp xếp, tổ chức đất đai có vị trí, hình thể, diện tích với những tính chất tự nhiên hoặc mới tạo thành tạo ra những điều kiện nhất định cho việc sử dụng theo các mục đích khác nhau. Ngoài ra, một số nghiên cứu khác cũng có những kết quả nghiên cứu tương đồng: Quy hoạch, KHSDD là hệ thống các biện pháp kinh tế, kỹ thuật và pháp chế để phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH), quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường (Nguyễn Quốc Ngữ, 2006; Nguyễn Đắc Nhân, 2014; Tổng cục Quản lý đất đai, 2010).

Huyện Nhà Bè có vị trí nằm ở phía Đông Nam của TP.HCM, bao gồm 6 xã và 1 thị trấn với tổng diện tích tự nhiên (DTTN) là 10.042,70ha, chiếm 4,79% tổng diện tích toàn TP.HCM (UBND huyện Nhà Bè, 2021). Dân số huyện Nhà Bè tính đến năm 2022 có 224.761 người (Cục thống kê TP.HCM, 2023), mật độ dân số bình quân 2.238 người/km². Nhà Bè là huyện có tiềm năng về phát triển cảng đường thủy nội địa và còn quỹ đất nông nghiệp khá rộng cho tiềm năng chuyển đổi để phát triển đô thị, phát triển thương mại – dịch vụ. Trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển thương mại - dịch vụ, công nghiệp hóa, đô thị hóa nhanh của cả nước và vùng trọng điểm kinh tế phía Nam, việc sử dụng đất biến động nhanh hàng năm cần phải quản lý chặt chẽ và lập kế hoạch khai thác sử dụng hiệu quả tiềm năng đất đai cho mục tiêu phát triển kinh tế và phục vụ phúc lợi xã hội.

Xuất phát từ thực tế và ý nghĩa trên, trong nghiên cứu này việc đánh giá hiện trạng sử dụng đất năm 2023 và các nhu cầu sử dụng đất trong năm 2024 được tiến hành thực hiện nhằm cung cấp cơ sở khoa học và thực tiễn cho đề xuất xây dựng KHSDD năm 2024 huyện Nhà Bè.

2. Phương pháp nghiên cứu

Điều tra thu thập thông tin thứ cấp: báo cáo tình hình kinh tế - xã hội của huyện, các tài liệu số liệu về quản lý sử dụng đất, các bài báo, đề tài nghiên cứu khoa học liên quan.

Khảo sát thực địa vị trí các công trình dự án thực hiện được trong năm 2024, thu thập thông tin, nhu cầu sử dụng đất từ các xã và thị trấn về các nhóm đất, loại đất, mục tiêu sử dụng đất hiện có trên địa bàn.

Tham vấn các nhà quản lý và cán bộ chuyên môn ngành Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), ngành kinh tế hạ tầng huyện Nhà Bè.

Xử lý số liệu bằng phần mềm Excel, tổng hợp các bảng, biểu KHSDD theo phân loại sử dụng đất được quy định tại thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ TN&MT. Bản đồ được biên tập và trình bày bằng phần mềm chuyên dụng theo quy định của Bộ TN&MT là MicroStation V8i.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất huyện Nhà Bè

Huyện Nhà Bè thuộc vùng thấp trũng của TP.HCM, hướng nghiêng địa hình của huyện thấp dần từ phía Bắc đến phía Nam. Độ cao trung bình 1,3m so với mặt nước biển, nơi cao nhất là 1,6m (khu dân cư 2,0m) và có những khu vực có độ cao rất thấp chỉ đạt 0,6m; ngoài ra địa hình trên địa bàn huyện còn bị chia cắt bởi các sông rạch, gây khó khăn trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (UBND huyện Nhà Bè, 2021).

Khí hậu: Nhà Bè nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo với hai mùa mưa nắng rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau: Nhiệt độ trung bình: 27,5⁰C, cao nhất: 29-33⁰C, thấp nhất: 20-25⁰C. Độ ẩm trung bình năm: 77,50%. Lượng mưa trung bình năm: 2.100mm. Nhìn chung, điều kiện khí hậu thuận lợi cho phát triển sản xuất nông nghiệp và không có ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý và khai thác sử dụng đất.

Thủy văn: Toàn huyện có 2.348,87ha sông, rạch lớn nhỏ, chiếm 23,39% tổng diện tích tự nhiên của huyện. Hệ thống sông rạch tạo thành bốn khu vực với tính chất khác nhau và chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều; Vào mùa khô, nước mặn từ biển Đông theo sông Soài Rạp - Nhà Bè xâm nhập vào sông rạch từ phía Đông, gây khó khăn cho việc sản xuất nông nghiệp.

Tài nguyên đất: Theo báo cáo điều chỉnh QHSDD huyện Nhà Bè đến năm 2020, tài nguyên đất trên địa bàn huyện Nhà Bè có các nhóm và loại đất cụ thể như bảng 1 sau:

Bảng 1. Đặc điểm tài nguyên đất huyện Nhà Bè

STT	Loại đất	Phân loại đất Theo FaO/Unesco	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
I	Đất phèn hoạt động	Orthithionic Fluvisols	Flto	4.423,31	44,05
II	Đất phèn tiềm tàng	Protothionic Gleysols	GLtp	2.107,10	20,98
III	Đất phù sa	Cambic Fluvisols	FLc	1.136,66	11,32
IV	Diện tích đất sông suối			2.377,52	23,67
Tổng cộng				10.042,70	100

Nguồn số liệu: Điều chỉnh QHSDD huyện Nhà Bè đến năm 2020.

Số liệu trong bảng 1 cho thấy, nhóm đất phèn hoạt động chiếm diện tích lớn nhất với 44,05% DTTN, phân bố phía Nam xã Phước Kiển, khu trung tâm xã Nhơn Đức, Phước Lộc và một phần xã Hiệp Phước. Về chất lượng đất, do đặc tính phèn có thể gây độc cho cây trồng và nuôi thủy sản nên cần chú ý khi sử dụng hạn chế việc xáo trộn đất đến tầng phèn, hoặc kết hợp các biện pháp cải tạo đất khác như thau chua rửa phèn, bón vôi bột.

3.2. Đánh giá điều kiện kinh tế xã hội ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất huyện Nhà Bè

Tổng giá trị sản xuất năm 2023 đạt 79.661,86 tỷ đồng, đạt 100,67% so với kế hoạch năm (79.128,10 tỷ đồng) tăng 12,15% so với cùng kỳ năm 2022 (UBND huyện Nhà Bè, 2023):

- Giá trị sản xuất ngành Thương mại - dịch vụ: đạt 38.161,05 tỷ đồng đạt 101,58% kế hoạch năm, tăng 14,28% so với cùng kỳ năm 2022;
- Giá trị sản xuất Công nghiệp: đạt 32.499,02 tỷ đồng đạt 100,61% kế hoạch năm, tăng 11,18% so với cùng kỳ năm 2022;
- Giá trị sản xuất Xây dựng: đạt 8.717,65 tỷ đồng đạt 97,14% kế hoạch năm, tăng 7,34% so với cùng kỳ năm 2022;
- Giá trị sản xuất Nông - lâm, thủy sản: đạt 282,04 tỷ đồng đạt 99,85% kế hoạch, giảm 0,55% so với cùng kỳ năm 2022.

Trong cơ cấu dân số của huyện Nhà Bè năm 2022, số lượng nam là: 109.812 người, chiếm tỷ lệ 48,86% và số lượng nữ là: 114.949 người, chiếm tỷ lệ 51,14% (Cục thống kê TP. HCM, 2023). Qua các số liệu về kinh tế và dân số cho thấy, kinh tế huyện đang trên đà phát triển và mật độ dân số thấp hơn khu vực nội thành là điều kiện thuận lợi để phát triển đô thị hóa trong thời gian tới.

3.3. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất huyện Nhà Bè năm 2023

Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Nhà Bè được UBND TP. HCM phê duyệt ngày 15 tháng 8 năm 2023, trong đó: gồm 51 công trình, dự án được duyệt trong kế hoạch, với tổng diện tích cần để thực hiện tương ứng là 262,89ha. Kết quả thực hiện thực tế kế hoạch sử dụng đất trong năm 2023 đạt được như sau:

(1) Kết quả thực hiện các công trình, dự án:

– Có 16/51 công trình, dự án đã triển khai thực hiện và hoàn thành các thủ tục về đất đai đạt 31,37% số lượng dự án với diện tích 33,51ha (bảng 2).

Bảng 2. Danh mục các công trình đã thực hiện năm 2023

TT	Tên công trình, dự án	Tên chủ đầu tư	Diện tích, loại đất sau khi chuyển mục đích (ha)	Địa điểm (đến cấp xã)
1	Cầu Long Kiểng	Ban quản lý đầu tư xây dựng các công trình giao thông	2,63 (DGT)	Nhon Đức; Phước Kiển
2	Mở rộng đường Nguyễn Bình giai đoạn 2 (đoạn từ Nguyễn Văn Tạo đến Lê Văn Lương)	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	4,70 (DGT)	Nhon Đức
3	Cầu bắc qua kênh Cây Khô	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	3,55 (DGT)	Phước Lộc
4	Cầu Rạch Đìa, Quận 7 - huyện Nhà Bè	Ban quản lý ĐTXD các công trình giao thông	0,86 (DGT)	Phước Kiển
1	Cầu Long Kiểng	Ban quản lý ĐTXD các công trình giao thông	2,63 (DGT)	Nhon Đức Phước Kiển
2	Mở rộng đường Nguyễn Bình giai đoạn 2 (đoạn từ Nguyễn Văn Tạo đến Lê Văn Lương)	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	4,70 (DGT)	Nhon Đức
3	Cầu bắc qua kênh Cây Khô	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	3,55 (DGT)	Phước Lộc
4	Cầu Rạch Đìa, Quận 7 - huyện Nhà Bè	Ban quản lý ĐTXD các công trình giao thông	0,86 (DGT)	Phước Kiển
5	Cầu Phước Long	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	1,77 (DGT)	Phước Kiển
6	Kè chống sạt lở bờ hữu rạch Giồng - sông Kinh Lộ	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	1,13 (DTL)	Hiệp Phước
7	Kè chống sạt lở bờ phải rạch Bàu Le	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	0,47 (DTL)	Hiệp Phước
8	Kè chống sạt lở bờ Rạch Tôm nhánh Phú Xuân từ đầu vàm Phú Xuân đến hạ lưu 1000m	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	0,36 (DTL)	Phước Kiển
9	Xây dựng kè chống xói lở bờ hữu rạch Tắc Bến Rô khu vực ngã 3 rạch Tắc Bến Rô - kênh Cây Khô.	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	0,13 (DTL)	Phước Lộc
10	Bờ kè chống sạt lở bờ tả thượng lưu rạch Ông Lớn 2	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	0,89 (DTL)	Phước Kiển
11	Kè chống sạt lở bờ tả Rạch Tôm sông Phước Kiểng	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	1,72 (DTL)	Nhon Đức
12	Chống xói lở bờ sông khu vực cầu Phước Lộc	Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình giao thông	0,43 (DTL)	Phước Lộc
13	Hạng mục di dời công trình hạ tầng kỹ thuật (đường dây điện 110kV và 500kV) trong dự án xây dựng đường cao tốc Bến Lức Long Thành	Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng	0,271 (DNL)	Long Thới; Nhon Đức
14	Di dời lưới điện qua khu Nhà Bè Metrocity	Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh Điện lực Thành phố	9,25 (DNL)	Nhon Đức; Phước Kiển
15	Lập dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng Mở rộng Bệnh viện Nhà Bè	Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè	3,41 (DYT)	Phước Kiển
16	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư di dời sạt lở trên địa bàn huyện	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	1,94 (ONT)	Phước Lộc

Nguồn: Tổng hợp từ điều tra

– Có 10/51 công trình, dự án đề xuất không chuyển tiếp thực hiện trong KHSDĐ năm 2024, chiếm 19,61% với tổng diện tích 137,11ha (bảng 3).

Bảng 3. Danh mục các công trình đề xuất không chuyển tiếp sang năm 2024

TT	Tên công trình, dự án	Tên chủ đầu tư	Diện tích, loại đất sau khi chuyển mục đích (ha)	Địa điểm (đến cấp xã)	Năm đăng ký vào KH	Nguyên nhân
1	Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Linh Huy	Công ty TNHH MTV DV-TM Xăng dầu Linh Huy	0,20 (TMD)	Nhon Đức	2021	Đã đăng ký vào KHSDĐ quá 3 năm
2	Khu nhà ở Nhà Bè (phân khu 14) đường Nguyễn Hữu Thọ	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Bè	2,53 (ONT)	Phước Kiển	2021	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
3	Khu chung cư cao tầng và Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Nam Phú	1,39 (ONT, DGT, DKV, MNC)	Phước Kiển	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
4	Khu dân cư thấp tầng tại xã Long Thới	Công ty TNHH Sản xuất - TM - DV Hồng Việt	3,02 (ONT, DGT, DKV, SON)	Long Thới	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
5	Xây dựng cầu Giồng Chồn xã Hiệp Phước	Ban Quản lý dự án ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	0,072 (DGT)	Hiệp Phước	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
6	Xây dựng Cầu Trạm Xá xã Hiệp Phước	Ban Quản lý dự án ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	0,20 (DGT)	Hiệp Phước	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
7	Khu dân cư ven sông Nguyễn Bình	Công ty TNHH Xây dựng bất động sản Hưng Long	10,42 (ONT, TMD, DGD, DKV, DGT, MNC)	Nhon Đức	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
8	Khu dân cư ven sông Nhon Đức	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	9,43 (ONT, TMD, DGD, DGT, DKV, MNC)	Nhon Đức	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
9	Quy đất thanh toán cho Hợp đồng BT dự án Giải quyết ngập do triều khu vực TP.HCM có xét đến yếu tố BĐKH (GD.1).	Trung tâm phát triển quỹ đất	20,24 (TMD, DGT, ONT, DKV, MNC, SON)	Nhon Đức	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024
10	Quy đất thanh toán cho Hợp đồng BT dự án Giải quyết ngập do triều khu vực TP.HCM có xét đến yếu tố BĐKH (GD.2).	Trung tâm phát triển quỹ đất	89,61 (TMD, DGT, DVH, DGD, ONT, TSC, DKV, MNC, SON)	Nhon Đức; Phước Lộc	2022	Chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp sang KHSDĐ 2024

Ghi chú: (*) Tổng hợp từ điều tra

– Có 25/51 công trình, dự án đang triển khai thực hiện (chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai) đề xuất được tiếp tục chuyển tiếp sang KHSDĐ năm 2024, chiếm 49,02% số lượng dự án với diện tích 92,27 ha. Cụ thể:

+ Đối với 20 công trình, dự án sử dụng vốn NSNN:

- 01/20 công trình, dự án đã hành QĐ THĐ, phê duyệt phương án BT, HT, TĐC (tiếp tục đăng ký KHSDĐ để thực hiện công tác chi trả bồi thường, thu hồi mặt bằng).

- 19/20 công trình, dự án đang thực hiện các bước đề ban hành QĐ THĐ (ban hành KH, TB THĐ, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, ...).

+ Đối với 05 công trình, dự án sử dụng vốn ngoài NSNN: đang thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

(2) Kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

Trong năm 2023 đã thực hiện được 1,81/46,51ha, đạt 3,90% kế hoạch (trong đó toàn bộ là nông nghiệp chuyển mục đích sang đất ở).

Nhìn chung, số công trình, dự án thực hiện được trong năm 2023 đạt gần 50% so với kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân kết quả đạt chưa cao do phân bổ nguồn vốn từ của thành phố còn hạn chế, các thủ tục xin chủ trương và giải phóng mặt bằng kéo dài làm chậm tiến độ của dự án. Đồng thời, do trong năm có nhiều khó khăn như: suy thoái kinh tế, chiến tranh châu âu đã ảnh hưởng đến xuất nhập khẩu, ảnh hưởng đến việc làm, thu nhập của người dân và làm giảm khả năng chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

3.4. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất huyện Nhà Bè

Tương ứng với 16 công trình, dự án thực hiện được trong năm 2023, được chu chuyển vào số liệu đầu năm, có được số liệu hiện trạng sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2023 của huyện Nhà Bè (bảng 4).

Bảng 4. Hiện trạng và kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2023

TT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng 2022 (ha)	Năm 2023			Thực hiện tăng (+), giảm (-) (ha)	So sánh QH/TH		So sánh KH/HT theo hướng dẫn của Bộ TNMT (%)	
			Kế hoạch được duyệt (QĐ số 3409) (ha)	Kế hoạch hiệu chỉnh theo kết quả thống kê năm 2023	Kết quả thực hiện (ha)		Tăng (+), giảm (-) (ha)	So sánh %		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(7)	(9)=(8)/(7)*100	(10)=(8)/(4)*100	
TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		10.042,70	10.042,70	10.042,70						
1	Đất nông nghiệp	4.629,48	4.411,74	4.422,94	4.613,80	-206,54	-15,68	190,86	7,59	104,58
<i>Trong đó:</i>										
1.1	Đất trồng lúa	131,76	131,73	131,76	131,76					100,02
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	131,76	131,73	131,76	131,76					100,02
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	2,94	2,93	2,94	2,94					100,14
1.3	Đất trồng cây lâu năm	3.177,99	3.030,67	3.042,99	3.165,94	-135,00	-12,05	122,95	8,93	104,46
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	1.315,16	1.244,77	1.243,62	1.311,53	-71,55	-3,63	67,92	5,07	105,36
1.5	Đất nông nghiệp khác	1,64	1,64	1,64	1,64					99,96
2	Đất phi nông nghiệp	5.413,22	5.630,96	5.619,76	5.428,89	206,54	15,68	-190,86	7,59	96,41
<i>Trong đó:</i>										
2.1	Đất quốc phòng	35,77	46,49	46,49	35,77	10,72		-10,72		76,95
2.2	Đất an ninh	64,54	64,27	64,27	64,54	-0,27		0,27		100,41
2.3	Đất khu công nghiệp	667,19	667,19	667,19	667,19					100,00
2.4	Đất cụm công nghiệp									
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	174,17	177,82	178,10	174,17	3,93		-3,93		97,95
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	35,75	32,47	32,59	35,54	-3,16	-0,21	2,95	6,65	109,45
2.7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản									
2.8	Đất SX vật liệu xây dựng, làm đồ gốm									
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, tỉnh, huyện, xã	802,00	896,39	869,15	822,16	67,15	20,16	-46,99	30,03	91,72

Trong đó:

2.9.1	Đất giao thông	618,21	656,99	656,58	621,98	38,37	3,77	-34,60	9,83	94,67
2.9.2	Đất thủy lợi	24,47	59,69	32,65	28,43	8,18	3,96	-4,22	48,40	47,63
2.9.3	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	21,93	22,42	22,61	21,93	0,68		-0,68		97,80
2.9.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	3,49	6,87	6,87	6,87	3,38	3,38		100,00	100,01
2.9.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	100,13	107,84	107,87	100,06	7,74	-0,07	-7,81	-0,90	92,79
2.9.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao	1,45	1,45	1,45	1,45					100,27
2.9.7	Đất công trình năng lượng	13,08	22,25	22,25	22,20	9,17	9,12	-0,05	99,51	99,81
2.9.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông	0,37	0,38	0,37	0,37					97,99
2.9.9	Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia									
2.9.10	Đất có di tích lịch sử									
2.9.11	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,37	0,37	0,37	0,37					100,08
2.9.12	Đất cơ sở tôn giáo	5,72	5,69	5,69	5,72	-0,03		0,03		100,59
2.9.13	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	10,31	9,97	9,98	10,31	-0,33		0,33		103,35
2.9.14	Đất chợ	2,03	2,03	2,02	2,03	-0,01		0,01		100,17
2.10	Đất danh lam thắng cảnh									
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	1,05	1,03	1,04	1,05	-0,01		0,01		101,57
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	130,84	145,03	146,30	130,31	15,46	-0,53	-15,99	-3,43	89,86
2.13	Đất ở tại nông thôn	1.003,60	1.118,73	1.115,73	1.002,69	112,13	-0,91	-113,05	-0,81	89,63
2.14	Đất ở tại đô thị	131,73	133,35	133,11	131,89	1,38	0,17	-1,21	12,03	98,91
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	12,99	13,04	13,64	12,99	0,65		-0,65		99,61
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	0,92	0,92	0,92	0,92					99,80
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao									
2.18	Đất tín ngưỡng	1,87	1,84	1,84	1,86	-0,03	-0,01			
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	2.345,00	2.320,66	2.337,31	2.342,01	-7,69	-2,98			
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	1,25	7,53	7,53	1,25	6,28				
2.21	Đất phi nông nghiệp khác	4,55	4,2	4,55	4,55					
3	Đất chưa sử dụng									

Số liệu trong bảng 4 cho thấy, kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong năm 2023 đạt khá cao: Nhóm đất nông nghiệp, đạt 104,58% diện tích theo kế hoạch. Nhóm đất phi nông nghiệp đạt 96,41% diện tích theo kế hoạch.

Đánh giá chung:

– Mặt tích cực:

+ Danh mục công trình, dự án và chỉ tiêu sử dụng đất được tổng hợp đầy đủ, chi tiết trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các xã – thị trấn, các nhà đầu tư và nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

+ KHSDD năm 2023 của huyện đã tổ chức thực hiện đảm bảo đúng các quy định pháp luật về đất đai.

– *Những hạn chế:*

+ Thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất: nhiều chỉ tiêu sử dụng đất chưa đạt kế hoạch, nguyên nhân do số công trình hoàn thành các thủ tục đất đai chỉ đạt 16/51 số công trình (đạt tỷ lệ 31,37% số công trình, dự án của kế hoạch được phê duyệt).

+ Việc chuyển mục đích sử dụng đất của nhiều dự án có qui mô diện tích lớn chưa được thực hiện, cụ thể như: Quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT dự án Giải quyết ngập do triều khu vực TP.HCM có xét đến yếu tố BĐKH (giai đoạn 1) là 20,24ha; Quỹ đất thanh toán cho Hợp đồng BT dự án Giải quyết ngập do triều khu vực TP.HCM có xét đến yếu tố BĐKH (giai đoạn 2) là 89,61ha,...

+ Tồn tại khác: khi xây dựng KHSDD năm 2023, có một số hạng mục công trình vào đưa kế hoạch để kêu gọi đầu tư, dẫn đến kết quả nhiều hạng mục chưa được thực hiện do thiếu nguồn kinh phí hoặc chưa có nhà đầu tư xúc tiến đầu tư vào danh mục dự án thu hút đầu tư.

3.5. Đề xuất kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Nhà Bè

(1) Danh mục các công trình, dự án trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024

Qua quá trình trao đổi, thống nhất với các ngành chức năng, UBND 6 xã và thị trấn Nhà Bè về nhu cầu kế hoạch triển khai xây dựng các công trình, dự án có sử dụng đất. Đã tổng hợp được nhu cầu sử dụng đất trong KHSDD năm 2024 của huyện Nhà Bè có tổng số 31 công trình, dự án (không bao gồm diện tích đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân). Trong đó, có: 25 công trình, dự án được chuyển tiếp từ KHSDD năm 2023 và có 6 công trình, dự án được đăng ký mới (bảng 5).

Bảng 5. Danh mục các công trình dự án đăng ký mới trong năm 2024

TT	Hạng mục	Tên chủ đầu tư	Diện tích dự án (ha)	Địa điểm	Hồ sơ pháp lý
1	Xây dựng Trung tâm thể dục thể thao huyện Nhà Bè, giai đoạn 1	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Nhà Bè	4,50 (DTT)	Phú Xuân	NQ số 99/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 của HĐND TP về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 nguồn vốn ngân sách địa phương
2	Lập dự án Bồi thường dự án đầu tư xây dựng Đường 15B	Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè	7,71 (DGT)	Phú Xuân; Thị trấn Nhà Bè	Dự án được UBND TP ghi vốn tại QĐ số 6608/QĐ-UBND ngày 27/12/2017
3	Lập dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường Trung học cơ sở Thị trấn Nhà Bè	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Nhà Bè	3,10 (DGD, DGT, DKV)	Phú Xuân	QĐ số 2861/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND TP về giao kế hoạch vốn đợt 2 năm 2019
4	Xây dựng kè chống sạt lở rạch Tắc Muong lớn (từ rạch Muong Dừa đến tiếp giáp rạch Giồng Chôn)	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Nhà Bè	0,77 (DTL)	Hiệp Phước	NQ số 169/NQ-HĐND ngày 19/9/2023 của HĐND TP về điều chỉnh, bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 nguồn vốn ngân sách địa phương
5	Khu nhà ở LA COCA	Công ty TNHH Kiến Á Đông Sài Gòn	1,02 (ODT; DKV)	Phước Kiển	Văn bản số 10424/STNMT-QLĐ ngày 08/11/2023 của Sở TNMT về việc giải quyết đơn đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức trong KHSDD năm 2024 của Nhà Bè
6	Khu nhà ở thấp tầng kết hợp chung cư cao tầng LAVILA AVENUE	Công ty CPĐT Đại Hưng Phú	5,68 (ODT; DGT; DKV)	Phước Kiển	Văn bản số 10424/STNMT-QLĐ ngày 08/11/2023 của Sở TNMT về việc giải quyết đơn đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức trong KHSDD năm 2024 của Nhà Bè

(2) Nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân năm 2024

Nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được tổng hợp từ kết quả đăng ký của 7 xã, thị trấn trên cơ sở đơn đăng ký của người sử dụng đất. Chỉ tổng hợp diện tích các trường hợp đăng ký vào KHSDĐ năm 2024 những khu vực, diện tích phù hợp với quy hoạch được duyệt, cụ thể như sau:

Bảng 6. Nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong năm 2024

STT	Hạng mục	Diện tích, loại đất theo hiện trạng (ha)	Diện tích, loại đất sau khi CMĐ (ha)	Địa điểm
1	CMĐ HGD-CN	48,41 (CLN); 1,63 (NTS); 1,19 (HNK) 29,68 (LUA)	80,91 (ONT; ODT)	6 xã và thị trấn Nhà Bè

(3) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch năm 2024

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch năm 2023 được tổng hợp và chuyển sử dụng đất của 31 công trình, dự án và nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân của 6 xã và thị trấn Nhà Bè, kết quả như bảng 7.

Bảng 7. Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch năm 2024

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	HT 2023 (ha)	KH 2024 (ha)	Tăng, giảm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN			10.042,70	10.042,70	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	4.613,80	4.504,03	-109,77
<i>Trong đó:</i>					
1.1	Đất trồng lúa	LUA	131,76	131,76	
<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>					
		LUC	131,76	131,76	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	2,94	2,94	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	3.165,94	3.071,21	-94,73
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.311,53	1.296,49	-15,04
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	1,64	1,64	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	5.428,89	5.538,67	109,77
<i>Trong đó:</i>					
2.1	Đất quốc phòng	CQP	35,77	46,49	10,72
2.2	Đất an ninh	CAN	64,54	64,27	-0,27
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	667,19	667,19	
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	174,17	173,94	-0,23
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	35,54	35,54	
2.6	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	822,16	847,05	24,89
<i>Trong đó:</i>					
2.6.1	Đất giao thông	DGT	621,98	631,22	9,25
2.6.2	Đất thủy lợi	DTL	28,43	34,37	5,93
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	21,93	21,92	-0,01
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	6,87	6,87	
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	100,06	105,68	5,62
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao	DTT	1,45	5,95	4,50
2.6.7	Đất công trình năng lượng	DNL	22,20	22,17	-0,03
2.6.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,37	0,37	
2.6.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,37	0,37	
2.6.10	Đất cơ sở tôn giáo	TON	5,72	5,69	-0,03
2.6.11	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	10,31	9,98	-0,33
2.6.12	Đất chợ	DCH	2,03	2,02	-0,01
2.7	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	1,05	1,04	-0,01
2.8	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	130,31	127,91	-2,40

2.9	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.002,69	1.079,14	76,45
2.10	Đất ở tại đô thị	ODT	131,89	134,28	2,39
2.11	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	12,99	12,95	-0,04
2.12	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0,92	0,92	
2.13	Đất tín ngưỡng	TIN	1,86	1,84	-0,02
2.14	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2.342,01	2.339,70	-2,32
2.15	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1,25	1,86	0,61
2.16	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	4,55	4,55	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00

Số liệu trong bảng 7 cho thấy: Nhóm đất nông nghiệp, trong năm 2024 sẽ giảm 109,77ha do chuyển sang nhóm đất phi nông nghiệp để thực hiện 31 công trình dự án và đáp ứng nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Đồng thời, nhóm đất phi nông nghiệp sẽ tăng tương ứng 109,77ha do đất nông nghiệp chuyển sang.

(4) Hiệu quả của việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất

Kinh tế: Việc chuyển mục đích sử dụng đất cho các công trình, dự án và chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân đã thúc đẩy phát triển sản xuất các ngành, lĩnh vực, tạo nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Xã hội: Các công trình dự án được triển khai xây dựng góp phần chỉnh trang đô thị và các khu dân cư nông thôn, tạo công ăn việc làm cho người lao động, nâng cao hưởng thụ phúc lợi xã hội của người dân.

Môi trường: Môi trường đất, nước, không khí cũng giảm bớt các tác động khi các công trình hạ tầng giao thông, xây dựng được chỉnh trang cải tạo, nâng cấp, rác thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn và thu gom, nước thải sinh hoạt các khu dân cư được thu gom xử lý.

4. Kết luận và đề nghị

KHSDD có ý nghĩa quan trọng trong việc xác lập sự ổn định về mặt pháp lý của đất đai phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Trong KHSDD năm 2024 huyện Nhà Bè, nhóm đất nông nghiệp có: 4.504,03 ha, giảm 109,77 ha so với năm 2023 và nhóm đất phi nông nghiệp có: 5.538,67 tăng tương ứng 109,77 ha so với năm 2023.

Để công tác quản lý hiệu quả hơn đề nghị một số giải pháp như sau:

Khoa học, công nghệ: Trong lĩnh vực đất đai và đô thị, xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ công tác địa chính, công tác quản lý chiều cao, tầng cao, mật độ, khoảng lùi xây dựng.

Nguồn lực và đầu tư: UBND TP.HCM tiếp tục thực hiện và phân quyền cho huyện bán đấu giá các quỹ đất đai dư, nhà công sản để có nguồn vốn đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi xã hội.

Thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường: Đặc điểm huyện Nhà Bè nhiều sông rạch, cần thực hiện áp dụng những biện pháp về đảm bảo độ cao cốt nền xây dựng; đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp cần hoàn chỉnh hệ thống đê bao, kênh mương, cống thủy lợi giữ ngọt mùa khô, ngăn mặn phục vụ sản xuất lúa chuyên canh chất lượng cao, rau màu, cây ăn quả.

Tổ chức thực hiện: Công bố công khai kế hoạch để các ngành, tổ chức và cá nhân theo dõi thực hiện; Tuân thủ theo kế hoạch được duyệt; Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện KHSDD định kỳ 6 tháng/lần.

Lời cảm ơn

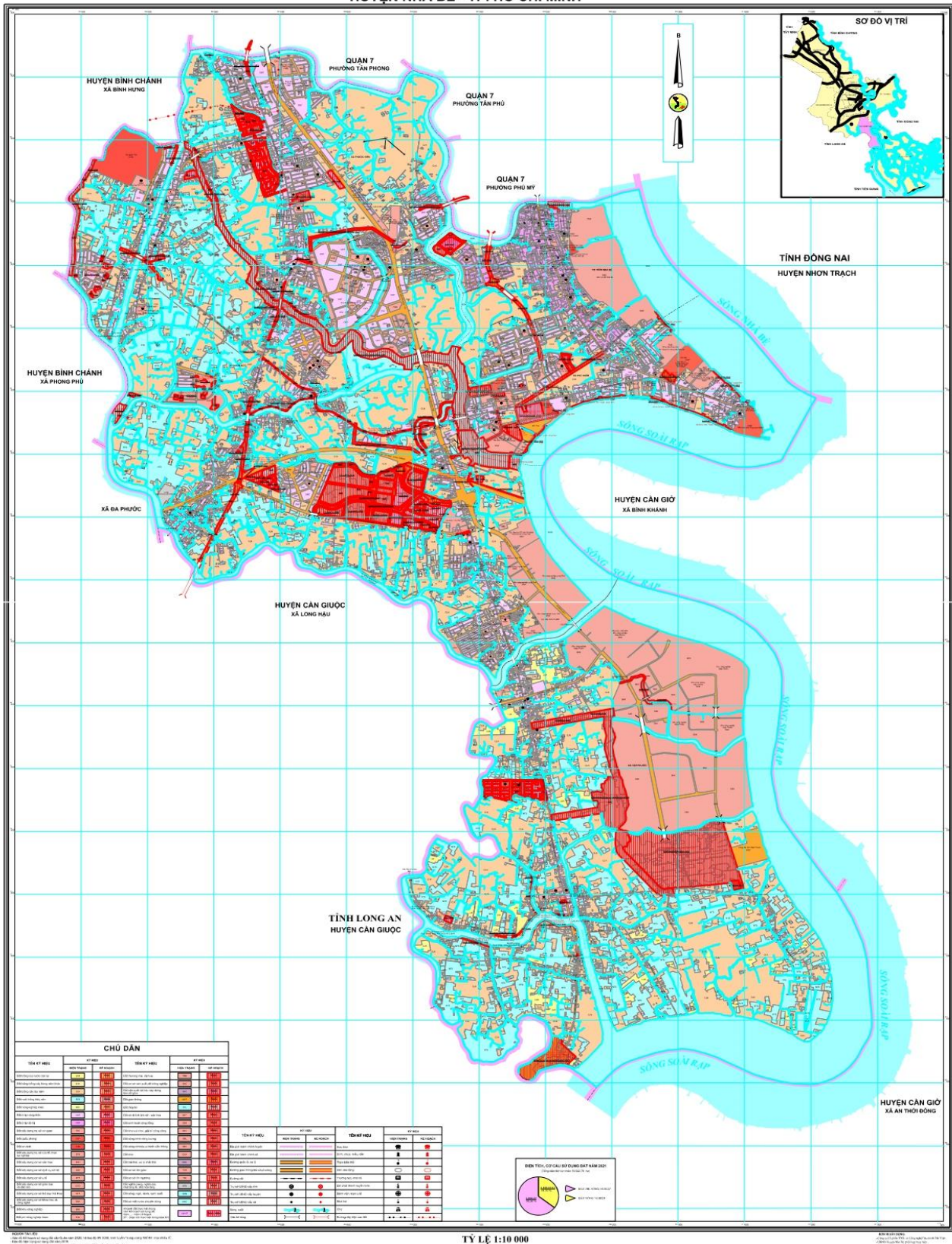
Bài báo được hoàn thành nhờ sự hỗ trợ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nhà Bè đã cung cấp các thông tin, số liệu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Cục thống kê thành phố Hồ Chí Minh (2023). Niên giám thống kê thành phố Hồ Chí Minh năm 2022. NXB Thống kê.
- [2] Lương Văn Hình, Nguyễn Ngọc Nông và Nguyễn Đình Thi (2003). *Giáo trình quy hoạch sử dụng đất đai*. NXB Nông nghiệp.
- [3] Nguyễn Đắc Nhân (2014). *Tổng quan và những điểm mới về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013*. Báo cáo giới thiệu Luật Đất đai năm 2013. Tổng cục Quản lý đất đai.
- [4] Nguyễn Đình Bông (2014). *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*. NXB Chính trị Quốc gia Hà Nội.
- [5] Nguyễn Quốc Ngữ (2006). Giải pháp nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, số 7(33).
- [6] Nguyễn Thị Phương Thảo (2016). *Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội* (Luận văn Thạc sỹ). Đại học Khoa học Tự nhiên Hà Nội.
- [7] Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013). *Luật Đất đai năm 2013*. Hà Nội: NXB Bản đồ.
- [8] Tổng cục Quản lý đất đai (2010). *Báo cáo của các đoàn khảo sát kinh nghiệm quản lý, sử dụng đất đai của Nhật Bản, Trung Quốc*. Hà Nội: Tổng cục QLDD.
- [9] UBND huyện Nhà Bè (2021). Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Nhà Bè.
- [10] UBND huyện Nhà Bè (2023). Báo cáo kinh tế - xã hội năm 2023 và phương hướng phát triển kinh tế - xã hội năm 2024.
- [11] UBND thành phố Hồ Chí Minh (2023). Quyết định số 3409/QĐ-UBND về việc phê duyệt KHSDD năm 2023 của huyện Nhà Bè.
- [12] Võ Tử Can (2004). *Phương pháp luận cơ bản về quy hoạch sử dụng đất đai*. Báo cáo tổng kết đề tài. Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Phụ lục

**BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024
HUYỆN NHÀ BÈ - TP. HỒ CHÍ MINH**



Hình 1. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Nhà Bè