

# NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

Trần Ngọc Hùng  
Chủ tịch Tổng Hội XDVN

## I. TỔNG QUAN

### 1. Thành tựu đạt được

Để thực hiện công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước trên cơ sở phát triển đồng bộ kinh tế xã hội ở Việt Nam đòi hỏi sự chuyển đổi cơ cấu kinh tế xã hội rất mạnh mẽ; để đạt được tiêu chí nước công nghiệp hiện đại phải tăng tỷ trọng công nghiệp - dịch vụ giảm tỷ trọng sản xuất nông nghiệp con đường tất yếu dẫn đến là phải đầu tư rất lớn cho phát triển công nghiệp - dịch vụ trong đó có sử dụng đất đô thị và khu công nghiệp đóng vai trò hết sức quan trọng. Trước yêu cầu tất yếu khách quan đó **đô thị hóa** của Việt Nam đạt tốc độ rất cao 2,8%, tương đương  $700 \text{ km}^2/\text{năm}$ , nằm trong số các nước có tỷ lệ tăng nhanh nhất khu vực và thế giới. Đến năm 2015 tổng **diện tích đất đô thị** đã đạt được  $34\,017 \text{ km}^2$ , chiếm 10,26% diện tích đất tự nhiên của cả nước. Đến nay cả nước có 805 đô thị với dân số trên 32 triệu người đạt tỷ lệ đô thị hóa gần 35%.

Với nhiều cơ chế chính sách thu hút đầu tư toàn xã hội và nước ngoài. Nhiều quy định pháp luật tạo điều kiện, đặc biệt là **việc sử dụng đất cho xây dựng đô thị và khu công nghiệp**. Thời gian qua đất nước đã có sự thay đổi hết sức lớn lao, xây dựng được nhiều khu đô thị mới khang trang hiện đại, bộ mặt khu đô thị cũ được chỉnh trang cải tạo. Nhiều khu công nghiệp dịch vụ được xây dựng góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế với tốc độ cao, tạo điều kiện việc làm cho hàng chục triệu lao động, nhà ở được xây dựng đạt tốc độ rất cao, tạo điều kiện ổn định cuộc sống của hàng triệu gia đình với tiện nghi, diện tích trên đầu người ngày càng nâng cao hơn.

### 2. Tồn tại

Bên cạnh những thành tựu đạt được, việc sử dụng đất đô thị trong công cuộc đô thị hóa – công nghiệp hóa cũng còn những tồn tại liên quan đến **hiệu quả** của sử dụng đất đô thị.

2.1. Hiệu quả sử dụng đất đô thị còn rất thấp thể hiện ở tỷ lệ khoảng  $2\,100 \text{ người/km}^2$  là tỷ lệ rất thấp so với các nước trong khu vực châu Á (bình quân khoảng  $10\,000 \text{ người/km}^2$ ) rất nhiều “đất đô thị” trong các đô

thị đang để hoang hóa (dự án treo hoặc triển khai rất chậm), hàng vạn ngôi nhà liền kề, biệt thự để hoang tỷ lệ lắp đầy các chung cư còn thấp (không có người ở, xây thô không hoàn thiện, hoặc đất chia lô để đáy không triển khai xây dựng). Với hàng tỷ Đô la năm đọng ở các dự án này, hàng ngàn km<sup>2</sup> đất không sử dụng đến gây sự lãng phí rất lớn (điển hình là các dự án dọc Đại lộ Thăng Long, đường 32 ở Hà Nội, Khu Đô thị Đông Hải Phòng ...)

2.2. Sử dụng đất đô thị không đồng bộ tập trung quá lớn vốn đầu tư, sử dụng đất đô thị xây dựng *nha ở*, trong khi *việc dành quỹ đất và kinh phí cho hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật rất hạn chế* dẫn đến ùn tắc giao thông, úng ngập, là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến các khu đô thị mới, vệ tinh không phát triển, các dự án treo và triển khai ì ạch vì không thu hút người đến làm việc và ở.

2.3. Đất đô thị trong các khu nội đô cũ đang được sử dụng chưa hợp lý, còn tùy tiện, nhiều trường hợp chạy theo lợi nhuận của thị trường, phục vụ cho lợi ích của chủ đầu tư và người liên quan: Nhiều nhà máy, xí nghiệp gây ô nhiễm công sở phải di dời ra khỏi nội đô đã biến thành các dự án nhà ở siêu lợi nhuận trong khi thiếu đất làm hồ điều hòa, vườn hoa, cây xanh, nhà trẻ, trường học, hạ tầng kỹ thuật, làm tăng mật độ dân số rất nhanh, trái với chủ trương giảm mật độ dân số trong nội đô.

Nhiều bệnh viện trung tâm đã quá tải lại được cấp phép cấp kinh phí xây mở rộng (như bệnh viện Bạch Mai, Việt Đức, Phụ sản, 108, Việt Xô....) dẫn đến dồn bệnh nhân, người nhà bệnh nhân vào trung tâm thành phố gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, thoát nước, dịch vụ ...)

Nhiều cơ quan công sở, công trình dịch vụ xây dựng tập trung vào trung tâm nội đô như các Sở Kế hoạch đầu tư, Quy hoạch Kiến trúc..., các dự án khách sạn của các doanh nghiệp lớn ở trung tâm, thành phố góp phần làm ách tắc giao thông.

*Nguyên nhân của các tồn tại* nêu trên cần được tổng kết phân tích từ đó có giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị. Nguyên nhân cụ thể là:

1. Công tác quản lý sau quy hoạch chung được duyệt đang được thực hiện chậm và không đồng bộ. Tỷ lệ quy hoạch chi tiết đạt thấp (35%) dẫn đến cơ chế xin cho tùy tiện trong cấp phép và quy hoạch luôn bị điều chỉnh.

2. Việc cấp phép các dự án một cách tràn lan, sử dụng đất đô thị cho các dự án nhà ở không phù hợp với khả năng kinh tế xã hội và dự báo phát triển dân số. Nhiều địa phương coi đây là *nguồn thu chủ yếu* cho ngân

sách để phát triển đô thị nên càng cấp nhiều dự án thì tốc độ tăng thu ngân sách càng cao, cũng không loại trừ lợi ích nhóm trong quá trình triển khai dự án.

3. Sự thiếu đồng bộ trong việc sử dụng vốn nhà nước trong việc đầu tư, dành quỹ đất cho phát triển hạ tầng xã hội hạ tầng kỹ thuật. Đặc biệt là đầu tư cho giao thông, thoát nước và các công trình công cộng phục vụ cho các cộng đồng dân cư.

4. Công tác quản lý sử dụng đất đô thị còn nhiều bất cập số lượng công trình xây dựng không phép, trái phép diễn ra phổ biến và trên diện rộng cả các dự án lớn và dự án của hộ gia đình, dự án tại các khu đô thị mới chủ đầu tư chỉ tập trung làm nhà ở dự án, không thực hiện nghiêm việc xây dựng công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật nhưng cơ quan quản lý nhà nước quản lý chưa thực hiện các biện pháp xử lý. Công tác thanh kiểm tra còn hạn chế, chế tài và các sự phạt vi phạm không nghiêm còn nhiều cơ chế XIN – CHO; phạt cho tồn tại.

5. Nhiều cơ chế quy định pháp luật còn chưa phù hợp đặc biệt là các quy định liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án sử dụng đất đô thị gây nên sự chậm trễ, lãng phí, khiếu kiện.

6. Đội ngũ lập quy hoạch, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng đô thị còn bất cập và trình độ năng lực có hạn, còn nhiều thủ tục phiền hà, tiêu cực trong quản lý trật tự đô thị.

## **II. KIẾN NGHỊ VÀ GIẢI PHÁP**

### **1. Công tác quy hoạch và quản lý sau quy hoạch:**

1.1. Tập trung nguồn vốn và nguồn lực để đẩy mạnh việc lập, duyệt quy hoạch chi tiết hiện mới đạt 35% và với tốc độ 2-3% năm thì phải vài chục năm nữa mới xong.

1.2. Ban hành kịp thời các văn bản quy chế quản lý sau khi quy hoạch được duyệt đặc biệt là việc quản lý mật độ sử dụng đất, chiều cao. Việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch phải thực hiện nghiêm theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng.

1.3. Tập trung rà soát lại quy hoạch nhằm tăng cường dành đất đô thị cho công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng giao thông. Đưa ra quy định trong việc sử dụng đất của các nhà máy, công sở... khi di dời khỏi nội đô chỉ dành cho công trình hạ tầng xã hội đặc biệt là xây dựng nhà trẻ, vườn hoa cây xanh, công trình phục vụ cộng đồng, không cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại các mảnh đất vàng này.

**1.4. Thực hiện nghiêm việc hạn chế xây dựng các dự án ở khu nội đô theo quy hoạch để ít nhất thực hiện không làm tăng dân số nội đô, hạn chế ùn tắc giao thông, úng ngập.**

**2. Tập trung nguồn vốn** (của Nhà nước và xã hội) cho các dự án hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là giao thông, chống ngập úng. Các **dự án hạ tầng xã hội đồng bộ** trong các khu đô thị, đô thị vệ tinh nhằm hạn chế số lượng người di chuyển trên đường hàng ngày (văn phòng, trường học, bệnh viện, nhà trẻ mẫu giáo, siêu thị ....)

**3. Tăng cường công tác thanh tra kiểm tra** việc thực hiện sử dụng đất đô thị theo quy hoạch. Kể cả kiểm tra việc thực hiện của cơ quan quản lý có thẩm quyền trong việc cấp phép dự án KHÔNG THEO QUY ĐỊNH, đến các tổ chức cá nhân thực hiện dự án. Xử lý nghiêm mọi trường hợp vi phạm.

**4. Rà soát và xử lý kịp thời theo đúng quy định của pháp luật** các **dự án treo**, không còn khả năng triển khai, triển khai hết sức chậm chạp câu đầm.

**5. Rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật** liên quan đến sử dụng đất đô thị đặc biệt là cơ chế thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng.

**6. Tập trung rà soát cải cách thủ tục hành chính** mọi thủ tục liên quan đến xây dựng đặc biệt là xây dựng trên đất đô thị.

Trên đây là một số ý kiến nhận định ban đầu để các đại biểu tham khảo về việc sử dụng đất đô thị để có thể đóng góp ý kiến với các cơ quan quản lý nhà nước các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị. Ban tổ chức hội thảo đã nhận được 25 bài tham luận, và qua cuộc hội thảo này Ban tổ chức mong nhận được các ý kiến đóng góp của các đại biểu. Trên cơ sở đó sẽ tổng hợp làm thành bản kiến nghị gửi tới các cơ quan quản lý nhà nước liên quan nhằm góp phần nâng cao hiệu quả của đất đô thị, một yếu tố quan trọng trong việc xây dựng các đô thị xanh, văn minh hiện đại, xây dựng đất nước công nghiệp, giàu mạnh.