

QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA TẠI HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trương Đỗ Thùy Linh¹, Đỗ Thị Tâm^{2*}

¹Trường Đại học Nông lâm Thành phố Hồ Chí Minh

²Học viện Nông nghiệp Việt Nam

*Tác giả liên hệ: dttam@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 21.05.2024

Ngày chấp nhận đăng: 15.09.2024

TÓM TẮT

Đô thị hóa là xu thế tất yếu, là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Trên cơ sở phân tích các chỉ số đô thị hóa, nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá diễn biến của quá trình đô thị hóa tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Các phương pháp sử dụng gồm: thu thập tài liệu, số liệu; so sánh; đánh giá quá trình đô thị hóa, phân tích SWOT. Kết quả tính toán cho thấy tỷ lệ đô thị hóa giai đoạn 2014-2023 của Bình Chánh chỉ đạt 3,09%, thấp hơn rất nhiều so với Thành phố Hồ Chí Minh (79,72%) và cả nước (35,3%); tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa lại khá cao với 31,38%, cao hơn trung bình cả nước (26,19%) và cao hơn nhiều so với Thành phố Hồ Chí Minh (13,55%). Giai đoạn này, đất ở tại đô thị của Bình Chánh có xu hướng tăng (diện tích năm 2023 tăng 271,50ha so với 2014); công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm tới 98% cơ cấu kinh tế của huyện, với 97,9% dân số hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp. Nghiên cứu cũng chỉ ra được điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức của quá trình đô thị hóa tại Bình Chánh. Từ đó đề xuất giải pháp thúc đẩy quá trình đô thị hóa bền vững cho địa bàn nghiên cứu.

Từ khóa: Chỉ số đô thị hóa, đô thị hóa, huyện Bình Chánh, quản lý đất đai.

The Urbanization Process in Binh Chanh District, Ho Chi Minh City

ABSTRACT

Urbanization is an inevitable trend, a driving force for socio-economic development. Based on analyzing the urbanization indicators, the study was carried out to evaluate the progress of urbanization process in Binh Chanh district, HCMC. Methods used included documents and data collection, comparison, urbanization process assessment, and SWOT analysis. Calculation results show that the urbanization rate of Binh Chanh in the period of 2014-2023 was only 3.09%, much lower than Ho Chi Minh City (79.72%) and the whole country (35.3%); however, the urbanization speed was quite high at 31.38%, higher than the national average (26.19%) and much higher than Ho Chi Minh City (13.55%). During this period, the urban residential land at Binh Chanh showed an increasing trend (the area in 2023 increases by 271.50 hectares compared to 2014); the proportion of industry-construction and trade-services accounted for 98% of the district's economic structure, with 97.9% of the population operating in the non-agricultural sector. We also pointed out the strengths, weaknesses, opportunities, and challenges of urbanization process in Binh Chanh and proposed solutions to promote sustainable urbanization for the study area.

Keywords: Urbanization index, urbanization, Binh Chanh district, land management.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống với mật độ cao, người dân chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp; là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, chuyên ngành có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một

vùng lãnh thổ, một địa phương; gồm nội thành, ngoại thành của thành phố, thị xã, thị trấn (Văn phòng Quốc hội, 2020; Bộ Xây dựng, 2021a). Theo Chabot (1948), đô thị hình thành và phát triển để đáp lại nhu cầu phát triển của quốc gia. Hiện đô thị Việt Nam được phân thành 6 loại gồm: đặc biệt, I, II, III, IV và V (Ủy ban thường vụ Quốc hội, 2022).

Đô thị hóa (ĐTH) là quá trình tập trung dân số, tăng tỉ lệ dân cư sống tại thành thị do sự dịch cư từ nông thôn ra thành thị hoặc do diện tích đất ở đô thị tăng lên (Habitat, 1992). Sự xuất hiện, phát triển của ĐTH là hệ quả trực tiếp của tiến bộ trong nông nghiệp (Bairoch, 1988); tạo thuận lợi cho phát triển kinh tế xã hội; đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu kinh tế và tái phân bố dân cư; giúp nâng cao dân trí, chất lượng cuộc sống của con người (Roncayolo, 1990). Theo Ban chấp hành TW (2022), ĐTH tại Việt Nam là tất yếu khách quan, là động lực quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững và là tiền đề cho phát triển đô thị. Như vậy, ĐTH liên quan mật thiết đến thay đổi về cấu trúc xã hội - dân số - môi trường; gồm các quá trình: tăng dân số tự nhiên, dịch chuyển dân cư từ nông thôn sang thành thị, phổ biến lối sống thành thị, xuất hiện nhiều khu công nghiệp, khu đô thị...; và cần được thực hiện trên cơ sở kiện toàn thể chế, chính sách và chỉnh trang hạ tầng đô thị nhằm thúc đẩy quy hoạch và phát triển đô thị bền vững thích ứng biến đổi khí hậu.

Nằm ở cửa ngõ Tây Nam Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM), quá trình ĐTH Bình Chánh bắt đầu từ 2003 với việc thành lập thị trấn Tân Túc theo Nghị định 130/2003/NĐ-CP (diện tích 855,694ha). Gần đây, tốc độ phát triển kinh tế của huyện rất cao (2016-2020 đạt bình quân 20,5%/năm); tỉ lệ dân số hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp tăng rất nhanh (đạt 97,9% năm 2023); quá trình ĐTH diễn biến phức tạp trong bối cảnh dân số cơ học tăng nhanh nhưng cơ sở hạ tầng chưa đáp ứng, kết hợp với vấn đề sụt lún và ngập lụt, đã gây nhiều khó khăn cho sự phát triển của Bình Chánh. Mặt khác, TP. HCM đã có nhiều văn bản thúc đẩy quá trình ĐTH tại Bình Chánh, như: Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ TP. HCM nhiệm kỳ 2020-2025, Văn bản 1126/SNV-XDCQ ngày 25/3/2020, Kế hoạch 216/KH-UBND ngày 20/01/2022 và Công văn 1405/VP-VX ngày 24/2/2023... Theo phân loại của Ủy ban thường vụ Quốc hội (2022), Bình Chánh được xếp vào đô thị loại V; nhưng do giai đoạn trước huyện chưa đẩy mạnh phát triển đô thị nên chưa lập hồ sơ xin công nhận đô thị và hiện đang phấn đấu để

được trở thành đô thị loại III vào 2030 (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023). Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu về quá trình ĐTH tại địa phương này. Chính vì vậy, nghiên cứu được thực hiện nhằm mục đích đánh giá diễn biến của quá trình ĐTH giai đoạn 2014-2023 và đề xuất giải pháp thúc đẩy ĐTH bền vững tại Bình Chánh.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập tài liệu, số liệu

Thu thập tài liệu, số liệu liên quan đến ĐTH và phát triển đô thị của Bình Chánh nhằm đánh giá quá trình ĐTH tại địa phương giai đoạn 2014-2023 từ các công trình đã công bố, internet, niên giám thống kê, từ các cơ quan, phòng ban của huyện và TP. HCM.

2.2. Đánh giá quá trình đô thị hoá

Theo Bộ Xây dựng (2018), Võ Kim Cương (2004) và Đào Đức Hưởng (2021), quá trình ĐTH được phản ánh bởi các chỉ số:

- Tỉ lệ ĐTH (T): thể hiện sự phát triển chiều rộng của đô thị, được tính bằng tỉ lệ dân số thành thị so với tổng dân số toàn đô thị.

$$T(\%) = \frac{N_n}{N} \times 100\% \quad (1)$$

Với: N_n là tổng dân số các khu vực nội thị (người); N là dân số toàn đô thị (người).

- Tốc độ ĐTH (t): thể hiện sự tăng trưởng của đô thị thông qua các chỉ tiêu về dân số thành thị.

$$t(\%) = \frac{B - A}{A \times N} \times 100\% \quad (2)$$

Với: A là dân số khu vực nội thị năm bắt đầu (người); B là dân số khu vực nội thị năm hiện tại (người); N là số năm giữa 2 kỳ thống kê.

- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế: được tính bằng hiệu số giữa cơ cấu các ngành kinh tế tại năm cuối kỳ với năm đầu kỳ.

- Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất (SDĐ): được tính bằng hiệu số giữa diện tích

của loại đất có cùng mục đích SDD tại năm cuối kỳ với năm đầu kỳ.

2.3. Xử lý thống kê

Phương pháp thống kê mô tả được sử dụng để thống kê, phân loại các số liệu, dữ liệu đã thu thập (về tổng dân số, dân số thành thị, cơ cấu các ngành kinh tế và biến động mục đích sử dụng đất...). Từ đó, mô tả kết quả đạt được dưới dạng bảng và đồ thị nhằm thể hiện rõ quá trình ĐTH tại Bình Chánh trong giai đoạn 2014-2023.

2.4. Phân tích SWOT

Từ kết quả phân tích tài liệu, số liệu, phương pháp phân tích SWOT được sử dụng để liệt kê và đánh giá điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức của quá trình ĐTH tại Bình Chánh giai đoạn 2014-2023. Trong đó: (1) Điểm mạnh: là ưu thế và nguồn lực sẵn có, được sử dụng một cách hữu ích cho quá trình ĐTH; (2) Điểm yếu: là các khó khăn, trở ngại ngăn cản quá trình ĐTH; (3) Cơ hội: là các điều kiện ưu đãi hoặc có lợi từ bên ngoài, tạo thuận lợi cho quá trình ĐTH; (4) Thách thức: là tất cả các rào cản, sức ép, tình huống không thuận lợi,... gây khó khăn cho quá trình ĐTH. Trên cơ sở đó, đề xuất giải pháp thúc đẩy ĐTH bền vững cho huyện Bình Chánh.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tổng quan về địa bàn nghiên cứu

Bình Chánh có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của TP.HCM; là cầu nối giao thương giữa vùng Đồng bằng Sông Cửu Long với vùng Đông Nam Bộ; với 15 xã, 01 thị trấn; diện tích 252,56km²; đã đưa vào sử dụng 100% diện tích, với 65,55% là đất nông nghiệp (Phòng Tài nguyên môi trường Huyện Bình Chánh, 2023). Huyện có 5 khu công nghiệp (Phong Phú, Lê Minh Xuân, An Hạ, Vĩnh Lộc, Lê Minh Xuân 3) và 50 khu dân cư (Gia Phú, Đại Phúc, Phong Phú...) (Ủy ban nhân dân (UBND) Huyện Bình Chánh, 2024b).

Năm 2023, Huyện có 839.803 người; mật độ dân số bình quân 3.325 người/km², thấp hơn TP. HCM (4.292 người/km²), cao hơn nhiều so với cả

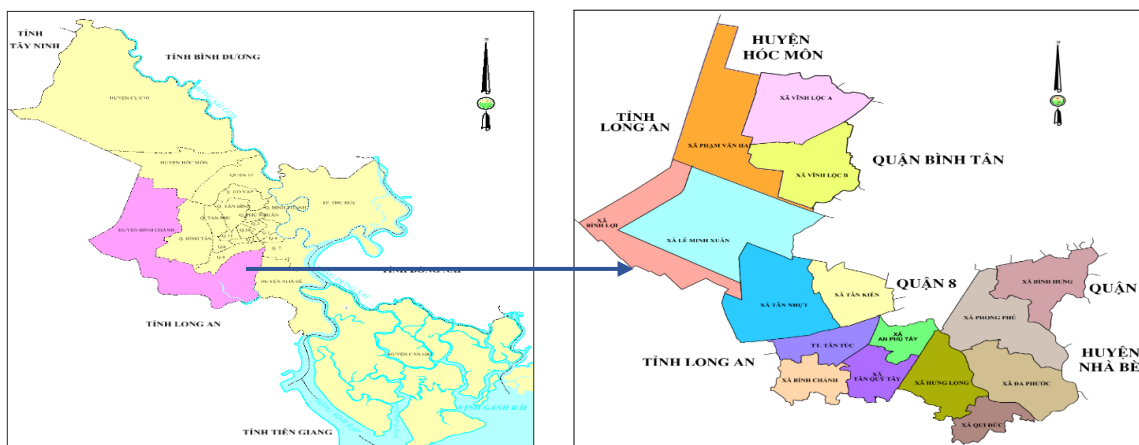
nước (321 người/km²) (Cục thống kê TP. HCM, 2024; Tổng cục Thống kê, 2024). Giai đoạn 2016-2020, tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 20,5%/năm (công nghiệp - xây dựng đạt 21,0%, thương mại - dịch vụ 20,4%, nông nghiệp 5,1%), tổng giá trị sản xuất đạt 243.690,704 tỷ đồng; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng thương mại - dịch vụ, giảm công nghiệp - xây dựng và nông nghiệp; thu nhập bình quân đầu người 64,02 triệu đồng/người/năm (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023).

Bình Chánh có tốc độ ĐTH và tăng dân số cơ học nhanh. Một số xã/thị trấn đã đủ tiêu chí lên phường và phát triển thành đô thị gồm: thị trấn Tân Túc (có Khu tái định cư 2ha Tân Túc, Khu nhà ở chung cư Thương mại cao tầng Tân Túc...); các xã Bình Hưng (có Khu dân cư Bình Hưng Nam), An Phú Tây (có Khu nhà ở xã hội xã An Phú Tây, Khu dân cư xã An Phú Tây - Tân Quý Tây...), Tân Kiên (có Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1, Khu dân cư phía Tây đường Nguyễn Cửu Phú...), Vĩnh Lộc A (có Khu nhà ở xã Vĩnh Lộc A, Khu dân cư xã Vĩnh Lộc A), Vĩnh Lộc B (có Khu tái định cư Vĩnh Lộc B, Khu dân cư Gia Phú...) (UBND Huyện Bình Chánh, 2024b). Hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng khác đang được đầu tư; 15/15 xã được công nhận hoàn thành nông thôn mới nâng cao. Tuy nhiên, mức độ đầu tư, xây dựng hạ tầng chưa theo kịp tốc độ ĐTH, nhất là hệ thống giao thông và trường lớp ở các xã ĐTH nhanh; đồng thời, vấn đề sụt lún và ngập lụt ngày càng trầm trọng hơn (Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh, 2023). Huyện đã xây dựng Đề án “Đầu tư, xây dựng huyện Bình Chánh thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) giai đoạn 2021-2030” để phấn đấu trở thành đô thị loại III vào năm 2030, nhằm thu hút đầu tư, phát triển kinh tế xã hội trong tương lai, phù hợp với tiềm năng phát triển đô thị của huyện.

3.2. Đánh giá quá trình đô thị hóa tại huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

3.2.1. Tỷ lệ đô thị hóa

Áp dụng công thức (1), xác định được tỷ lệ ĐTH của Bình Chánh giai đoạn 2014-2023 như bảng 1.

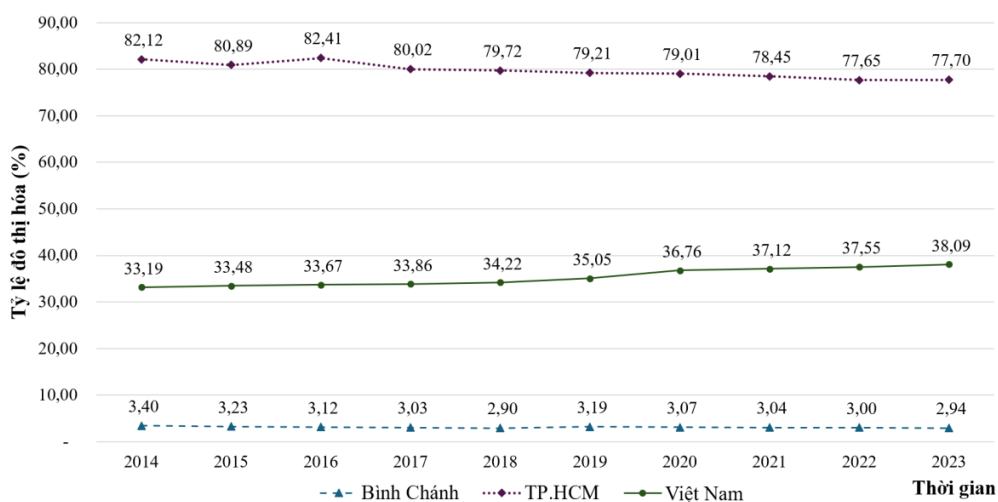


Hình 1. Sơ đồ vị trí huyện Bình Chánh, TP.HCM

Bảng 1. Tỷ lệ đô thị hóa của huyện Bình Chánh, TP. HCM và Việt Nam giai đoạn 2014-2023

Năm	Tổng dân số (nghìn người)			Dân số thành thị (nghìn người)			Tỷ lệ đô thị hóa (%)			
	Bình Chánh	TP.HCM	Việt Nam	Bình Chánh	TP.HCM	Việt Nam	Bình Chánh	TP.HCM	Việt Nam	
2014	552,5	7.981,9	91.203,8	18,8	6.554,7	30.272,7	3,40	82,12	33,19	
2015	591,0	8.307,9	92.228,6	19,1	6.720,3	30.881,9	3,23	80,89	33,48	
2016	621,6	8.287,0	93.250,7	19,4	6.829,0	31.397,0	3,12	82,41	33,67	
2017	647,7	8.649,7	94.286,0	19,6	6.921,5	31.928,3	3,03	80,02	33,86	
2018	678,9	8.843,3	95.385,2	19,7	7.050,2	32.636,9	2,90	79,72	34,22	
2019	715,3	9.038,6	96.484,0	22,8	7.159,5	33.816,6	3,19	79,21	35,05	
2020	738,8	9.227,6	97.582,7	22,7	7.290,9	35.867,2	3,07	79,01	36,76	
2021	769,9	9.166,8	98.504,4	23,4	7.190,9	36.563,3	3,04	78,45	37,12	
2022	809,8	9.367,1	99.474,4	24,3	7.273,1	37.350,5	3,00	77,65	37,55	
2023	839,8	9.579,20	100.300,0	24,7	7.442,69	38.200,0	2,94	77,70	38,09	
Giai đoạn 2014-2023								3,09	79,72	35,30

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2023, 2024); UBND Huyện Bình Chánh (2017); UBND TP. HCM (2019); Cục Thống kê TP. HCM (2021, 2023, 2024).



Hình 2. Tỷ lệ đô thị hóa của huyện Bình Chánh, TP. HCM và Việt Nam giai đoạn 2014-2023

Theo đó, tỉ lệ ĐTH trung bình giai đoạn 2014-2023 của Bình Chánh chỉ đạt 3,09%, thấp hơn nhiều so với cả nước (35,3%), thấp hơn rất nhiều so với TP. HCM (79,72%) và thấp hơn kết quả nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021). Qua các năm, tỉ lệ ĐTH của Huyện biến thiên không đồng nhất; cao nhất đạt 3,40% vào 2014, thấp nhất là 2,90% vào 2018; các năm còn lại dao động từ 2,94-3,23%. Giai đoạn này, tổng dân số và dân số thành thị của Bình Chánh đều tăng nhưng tỉ lệ ĐTH lại có xu hướng giảm (từ 3,4% 2014 còn 2,94% 2023). Bởi vì, tỉ lệ ĐTH phụ thuộc vào tỉ lệ dân số thành thị so với tổng dân số toàn huyện; trong khi mức độ tăng dân số ở khu vực thành thị (cụ thể là thị trấn Tân Túc) chỉ khoảng 0,1-3,1 nghìn người/năm; chỉ số này quá thấp so với mức độ tăng dân số toàn huyện (23,5-39,9 nghìn người/năm). Vậy, giai đoạn 2014-2023 quá trình gia tăng dân số của Bình Chánh chủ yếu xảy ra tại 15 xã nông thôn.

Theo Nghị quyết 151/NQ-HĐND, Bình Chánh có 15 xã, 01 thị trấn nên dân số thành thị chiếm tỉ lệ rất thấp so với tổng dân số; trong khi 97,9% dân số lại hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp; đồng thời, hiện Bình Chánh có 06/16 đơn vị đã đạt đủ các tiêu chí và chuẩn bị kiện toàn hồ sơ để trở thành phường (gồm các xã Bình Hưng, Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Tân Kiên, An Phú Tây và thị trấn Tân Túc) (Hội đồng nhân dân Huyện Bình Chánh, 2023). Như vậy, chủ trương đầu tư, xây dựng huyện Bình Chánh trở thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) là phù hợp thực tiễn phát triển địa phương và xu hướng phát triển chung của TP.HCM, Đông Nam Bộ và cả nước.

3.2.2. Tốc độ đô thị hóa

Áp dụng công thức (2), tính toán được tốc độ ĐTH của Bình Chánh (giai đoạn 2014-2023) dựa trên chỉ tiêu về dân số thành thị như hình 3.

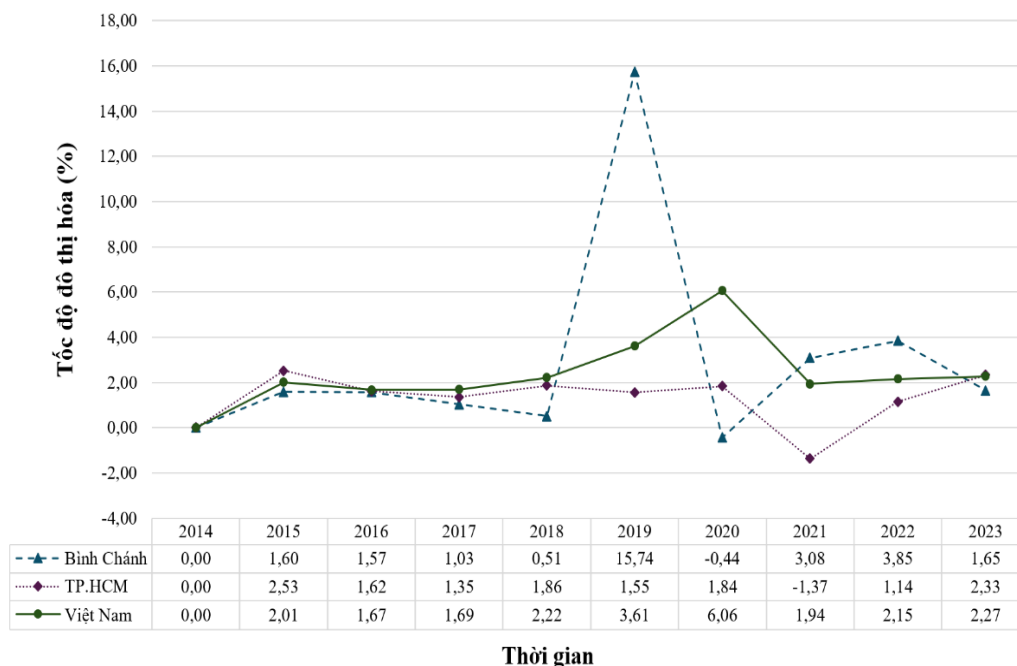
Giai đoạn 2014-2023, tốc độ ĐTH của Bình Chánh đạt 31,38%, cao hơn cả nước (26,19%), cao hơn nhiều so với TP. HCM (13,55%) và thấp hơn kết quả nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021). Giai đoạn 2014-2018, tốc độ ĐTH của Huyện khá chậm và có xu hướng giảm dần, do giai đoạn này, Bình

Chánh chưa có chủ trương phát triển đô thị, chưa đẩy mạnh đầu tư hạ tầng cơ sở, đất đai dành cho nông nghiệp còn chiếm tỉ lệ khá lớn (67,45% vào năm 2014). Sang 2019, tốc độ ĐTH tăng đột biến (15,74%) do Bình Chánh được thuận chủ trương chuyển đổi cơ cấu chính quyền nông thôn thành chính quyền đô thị để trở thành quận. Đến 2020, tốc độ ĐTH giảm sâu (-0,44%) do quá trình thành lập quận bị chững lại để Huyện xem xét tính khả thi giữa việc thành lập quận với thành lập thành phố thuộc TP.HCM. Sang 2021-2023, tốc độ ĐTH tăng nhanh do Bình Chánh bắt đầu thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) vào 2030.

Kết quả tại hình 3 phản ánh thực tiễn ĐTH của Bình Chánh, phù hợp với chủ trương thành lập chính quyền đô thị từ năm 2019 đã nhanh chóng thu hút những nhà đầu tư bất động sản và người dân về sinh sống; cùng với nhu cầu sử dụng lao động của các khu công nghiệp khiến tỉ lệ dân số cơ học ngày càng tăng nhanh (tăng 2,3%, tương đương 30.000 người/năm) (UBND Huyện Bình Chánh, 2019). Điều đó cũng cho thấy chủ trương thành lập chính quyền đô thị có tác động mạnh mẽ đến biến động chỉ số tốc độ ĐTH tại Bình Chánh; kết quả này khác với nghiên cứu tại Phú Lý - Hà Nam khi xu hướng gia tăng nhanh quá trình phát triển đô thị xảy ra ở giai đoạn đầu, sau đó giảm dần khi việc mở rộng đô thị đã đi vào ổn định (Nguyễn Văn Thái & cs., 2023).

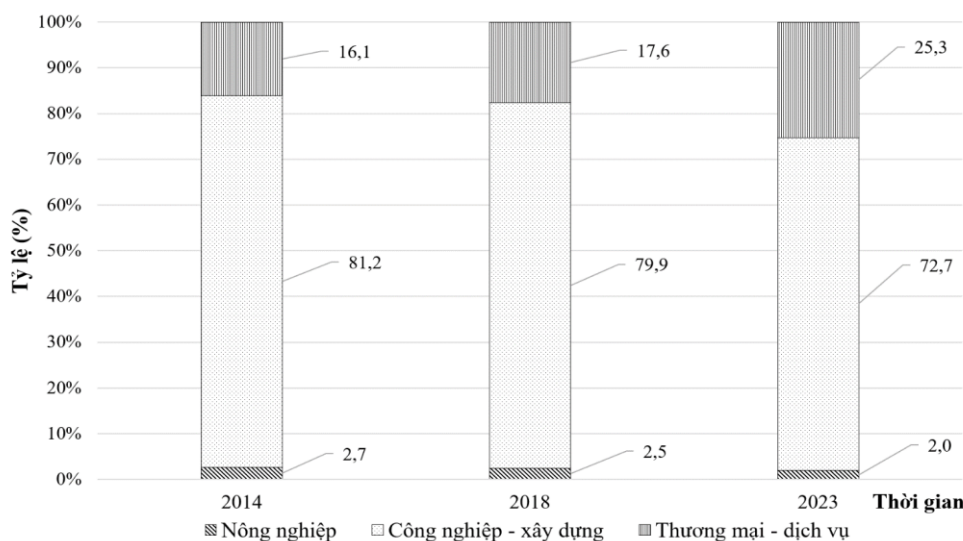
3.2.3. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Theo hình 4, giai đoạn 2014-2023, ngành công nghiệp - xây dựng và thương mại-dịch vụ chiếm tỷ trọng rất lớn (xấp xỉ 100%) trong tổng cơ cấu kinh tế của Bình Chánh; cơ cấu kinh tế Huyện dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng thương mại - dịch vụ, giảm tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và nông nghiệp. Xét về chất lượng, quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế này hoàn toàn phù hợp với thực trạng ĐTH và đúng với định hướng phát triển đô thị của Hội đồng nhân dân huyện đặt ra. Kết quả đạt được phù hợp với xu hướng chung của TP. HCM và tương tự với nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021).



Nguồn: Tổng cục Thống kê (2023, 2024); UBND Huyện Bình Chánh (2017); UBND TP. HCM (2019); Cục Thống kê TP. HCM (2021, 2023, 2024).

Hình 3. Tốc độ đô thị hóa theo dân số thành thị của huyện Bình Chánh, TP. HCM và Việt Nam giai đoạn 2014-2023



Nguồn: UBND Huyện Bình Chánh (2015), Hội đồng nhân dân Huyện Bình Chánh (2023).

Hình 4. Cơ cấu các ngành kinh tế của huyện Bình Chánh giai đoạn 2014-2023

3.2.4. Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất

Theo bảng 2, 100% diện tích đất tại địa phương đã đưa vào sử dụng, với nhóm đất nông

nghiệp chiếm tỉ lệ cao nhất (67,45% năm 2014, 65,64% 2020, 65,55% 2023); cơ cấu SĐ chuyển theo hướng giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng diện tích đất phi nông nghiệp. Diện tích nhóm đất nông nghiệp (NNP) năm 2023 giảm

481,14ha so với 2014; diện tích nhóm đất phi nông nghiệp (PNN) năm 2023 tăng 481,14ha so với 2014. Trong đó: đất ở (OTC) tăng nhiều nhất với 394,81ha, chủ yếu tăng đất ở nông thôn (ONT) với 271,5ha, đất ở đô thị (ODT) tăng ít hơn với 123,31ha; đất chuyên dùng (CDG) tăng 96,96ha; đất cơ sở tín ngưỡng (TIN) tăng 1,83ha; các loại đất còn lại biến động giảm với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON) giảm nhiều nhất là 8,21ha, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (NTD) giảm 3,27ha và đất cơ sở tôn giáo (TON) giảm 0,98ha.

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018), đất đô thị gồm các loại đất thuộc phạm vi phường/thị trấn, khu đô thị mới đã hình thành trên thực tế theo quy hoạch phát triển của quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; qua từng giai đoạn phát triển, đất đô thị được phân loại theo nhiều cách như: mục đích SĐĐ (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2018), vùng chức năng (Bộ Xây dựng, 2021b), vị trí (Văn phòng Quốc hội, 2020); theo đó, đất đô thị tại Bình Chánh bao gồm cả hai loại là: đất dân dụng và đất ngoài khu dân dụng. Bảng 2 cho thấy, đất đô thị (DTD) năm 2023 của Bình Chánh tăng 15,04ha

so với 2020 do khi huyện xúc tiến xây dựng chính quyền đô thị đã thu hút nhiều nhà đầu tư đến thực hiện dự án và kéo theo một lượng lớn người dân di cư từ nơi khác đến huyện sinh sống. Tuy nhiên, so với 2014, đất đô thị lại giảm 35,27ha trong bối cảnh đất ở đô thị (ODT) tăng 123,31ha, cùng với tốc độ ĐTH chiếm tỉ lệ khá cao (31,38%) và trên địa bàn hình thành nhiều khu dân cư, khu công nghiệp. Nguyên nhân là do sự sai khác trong phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai giữa các kỳ 2014, 2019 và 2023.

Trong bối cảnh Bình Chánh đang xúc tiến để trở thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM) vào 2030 và thực trạng gia tăng tỉ lệ người dân nhập cư do nhu cầu sử dụng lao động tại các khu công nghiệp và sự hình thành nhiều khu dân cư mới, thì xu hướng biến động đất đai này hoàn toàn phù hợp. Kết quả này tương tự với nghiên cứu tại Thuận An, Bình Dương của Đào Đức Hưởng (2021) khi chứng minh rằng: việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp nhằm đáp ứng các nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và cơ sở hạ tầng là tất yếu.

Bảng 2. Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất giai đoạn 2014-2023 (ha)

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích 2023	So với 2014		So với 2020	
				Diện tích	Tăng (+), giảm (-)	Diện tích	Tăng (+); giảm (-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)	(10) = (4) - (9)
A	Tổng diện tích tự nhiên		25.255,99	25.256,00	-0,01	25.255,99	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	16.555,10	17.036,24	-481,14	16.577,65	-22,55
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	8.700,89	8.219,75	481,14	8.678,33	22,56
2.1	Đất ở	OTC	3.287,10	2.892,29	394,81	3.276,14	10,96
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.221,56	950,06	271,50	1.215,32	6,24
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	2.065,53	1.942,22	123,31	2.060,82	4,71
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	4.136,90	4.039,94	96,96	4.121,82	15,08
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	48,52	49,50	-0,98	48,52	0,00
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	8,36	6,53	1,83	8,37	-0,01
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	74,63	77,90	-3,27	74,63	0,00
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.143,27	1.151,48	-8,21	1.146,73	-3,46
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2,11	2,11	0,00	2,11	0,00
3	Đất chưa sử dụng	CSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Đất đô thị	DTD	7.442,74	7.478,01	-35,27	7.427,70	15,04

Nguồn: UBND Huyện Bình Chánh (2015, 2021, 2024a).

3.2.5. Phân tích SWOT quá trình đô thị hóa tại Huyện Bình Chánh

a. Điểm mạnh

Bình Chánh có vị trí chiến lược, là đầu mối giao thông nối liền TP. HCM với Đồng bằng Sông Cửu Long; có nhiều tuyến giao thông quan trọng; cơ sở hạ tầng tương đối hoàn thiện. Huyện có 15/15 xã được công nhận hoàn thành nông thôn mới nâng cao; 06/16 xã, thị trấn đạt điều kiện để trở thành phường.

Là một trong 03 huyện còn nhiều đất nông nghiệp nhất TP.HCM, tạo nguồn lực quan trọng giúp thúc đẩy quá trình ĐTH. Huyện có 97,9% dân số hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp, thuận tiện chuyển đổi sinh kế khi ĐTH. Công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm tới 98% cơ cấu kinh tế của huyện; nhiều khu công nghiệp và đô thị đang phát triển mạnh. Huyện đã quy hoạch nhiều khu công viên vui chơi, giải trí đậm tính dân tộc, đạt chuẩn quốc tế,...; quy hoạch khu công nghiệp ứng dụng công nghệ cao (380 ha) tại xã Phạm Văn Hai (UBND TP.HCM, 2019), nông nghiệp đô thị đang phát triển.

b. Điểm yếu

Chưa xác định rõ định hướng Bình Chánh sẽ thành quận hay thành phố thuộc TP.HCM. Mặt khác, mức độ đầu tư xây dựng hạ tầng chưa theo kịp tốc độ ĐTH (như: hạ tầng giao thông kết nối nội bộ còn hạn chế, chỉ tiêu định mức học sinh/lớp học chưa đạt chuẩn...); vấn đề sụt lún và ngập lụt có xu hướng ngày càng tăng, gây trở ngại cho ĐTH, phát triển đô thị và liên kết vùng. Tốc độ tăng dân số cơ học cao nên khó kiểm soát mật độ dân số.

Việc khai thác quỹ đất chưa đạt hiệu quả cao, một số dự án chậm tiến độ triển khai so với quy hoạch. Quy mô công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp nhỏ, chậm đổi mới công nghệ nên năng lực cạnh tranh thấp; hoạt động dịch vụ - thương mại chủ yếu mang tính tự phát, giá trị thấp.

c. Cơ hội

ĐTH là xu thế tất yếu trên thế giới và tại Việt Nam. Bình Chánh được quy hoạch để trở

thành quận (hoặc thành phố thuộc TP.HCM). Mô hình đô thị thông minh và khu sáng tạo tương tác cao phía Đông TP. HCM (TP. Thủ Đức) đã hình thành và phát triển mạnh; tạo thuận lợi để Bình Chánh tiếp cận và phát triển, phù hợp với thời đại 4.0. Mô hình tăng trưởng xanh gắn với kinh tế tuần hoàn được khuyến cáo áp dụng trên phạm vi cả nước và khu vực.

TP. HCM đang lập Phương án quy hoạch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050; đồng thời, nghị quyết 98/2023/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP.HCM, tạo cơ hội để vận dụng khi phát triển Bình Chánh. Nhiều tuyến giao thông liên kết vùng giúp cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng hiện đại, thúc đẩy giao thương, phát triển đô thị theo mô hình TOD (Transit Oriented Development: là mô hình lấy định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch phát triển đô thị).

d. Thách thức

ĐTH nhanh làm giá trị đất đai ngày càng tăng, việc thu hồi đất gặp nhiều khó khăn, quỹ đất dần khan hiếm. Sự bùng nổ dân số cơ học gây quá tải cơ sở hạ tầng và ô nhiễm môi trường. Sự phát triển quá nhanh gây mất cân đối nguồn lao động do tăng nhu cầu lao động chất lượng cao, dôi dư lao động phổ thông.

Định hướng phát triển công nghiệp của TP. HCM khiến nhu cầu nhà ở tăng cao. Sự phát triển các đô thị lân cận gây nguy cơ lan tỏa ô nhiễm môi trường, song song với hiện tượng biến đổi khí hậu, sụt lún đô thị, ngập lụt... xảy ra nhiều và nặng nề hơn.

3.3. Giải pháp thúc đẩy quá trình đô thị hóa bền vững tại huyện Bình Chánh

Kết quả đánh giá quá trình ĐTH tại Bình Chánh thông qua điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức cho thấy, quá trình ĐTH liên quan đến nhiều vấn đề như: chủ trương chính sách, vị trí địa lý, nguồn lực, sự gia tăng dân số (đặc biệt là dân số thành thị), sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế, biến động diện tích đất đai, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng, quy hoạch,... Như vậy, tương tự như kết quả nghiên cứu tại Hy Lạp của

Kalfas & cs. (2023), muốn thúc đẩy quá trình ĐTH bền vững, địa phương cần quan tâm đến các giải pháp nâng cao các chỉ số về chất lượng ĐTH, cụ thể như sau:

- Về chính sách: cần sớm xác định rõ hướng phát triển của Bình Chánh là thành lập quận hay thành phố thuộc TP.HCM; từ đó, hoàn thiện thể chế, chính sách và ban hành các chương trình hành động cụ thể nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình ĐTH và phát triển đô thị bền vững.

- Về tổ chức thực hiện: Kiểm soát chặt quá trình ĐTH với quy hoạch xây dựng đô thị. Tăng cường chất lượng đô thị, thiết lập lại trật tự trong quản lý đất đai, quản lý đô thị. Phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, nhất là giao thông đô thị. Mở rộng đô thị và tăng tỉ lệ ĐTH trên cơ sở phát triển dân số lành mạnh. Ngoài ra, cần hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai và cập nhật thường xuyên các biến động SDD; tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý những sai phạm trong quản lý SDD; ngăn chặn hiệu quả việc phân lô, bán nền, xây nhà ở không đúng quy định.

- Về nguồn lực: Cần tích cực thu hút vốn đầu tư từ nhiều nguồn (các cấp, các ngành, các thành phần kinh tế...) để phát triển đô thị và mở rộng quy mô công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ. Tăng cường khai thác nguồn lực từ đô thị để trở thành nội lực phát triển, thúc đẩy địa phương chủ động hơn trong các kế hoạch phát triển đô thị hiệu quả.

- Về định hướng phát triển để ĐTH bền vững và xây dựng Bình Chánh thành “đô thị phức hợp” vào 2030 gồm: kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ; hình thành các trung tâm dịch vụ đô thị cấp vùng; phát triển nhà ở, hạ tầng xã hội phù hợp tăng dân số; phát triển nông nghiệp công nghệ cao theo hướng nông nghiệp đô thị; gắn phát triển nông nghiệp đô thị với phát triển mảng xanh theo hướng đô thị sinh thái; liên kết các khu công nghiệp với nhau dưới dạng công nghiệp cộng sinh, tuần hoàn; giải quyết, ngăn chặn nguy cơ ô nhiễm môi trường, sụt lún đô thị, ngập lụt, biến đổi khí hậu; giải quyết an sinh xã hội gắn với phát triển văn hóa, con người, trình độ dân trí.

4. KẾT LUẬN

Bài viết đã đánh giá được diễn biến của quá trình ĐTH giai đoạn 2014-2023 tại huyện Bình Chánh, với đặc thù là quy mô dân số cơ học tăng quá nhanh nhưng cơ sở hạ tầng đô thị chưa đáp ứng, gây ảnh hưởng lớn đến quá trình phát triển đô thị bền vững trên địa bàn. Kết quả đạt được cho thấy: trong giai đoạn nghiên cứu, tỉ lệ ĐHT của Bình Chánh chỉ đạt 3,09%, thấp hơn rất nhiều so với TP. HCM (79,72%) và cả nước (35,3%); tuy nhiên, tốc độ ĐTH lại khá cao với 31,38%, cao hơn trung bình cả nước (26,19%) và cao hơn nhiều so với TP. HCM (13,55%). Giai đoạn này, đất ở đô thị của huyện có xu hướng tăng (diện tích năm 2023 tăng 271,50 ha so với năm 2014); cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng thương mại-dịch vụ, với tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ chiếm tới 98% cơ cấu kinh tế của huyện. Từ kết quả phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức của quá trình ĐTH tại Bình Chánh, bài báo đề xuất một số giải pháp giúp thúc đẩy quá trình ĐTH bền vững cho địa phương, gồm các giải pháp về: chính sách, tổ chức thực hiện, nguồn lực và định hướng phát triển. Tuy nhiên, cần có các nghiên cứu tiếp theo để tìm ra được các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình ĐTH tại Bình Chánh; từ đó, có cơ sở phân tích rõ hơn các tác động của quá trình này đến sự phát triển của địa phương.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bairoch P. (1988). Cities and Economic Development, from the Dawn of History to the Present. The Journal of Economic History. 49: 1076-1078.
- Ban chấp hành TW (2022). Nghị quyết 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018). Thông tư 27/2018/TT-BTNMT thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Bộ Xây dựng (2018). Thông tư 06/2018/TT-BXD ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành xây dựng.
- Bộ Xây dựng (2021a). QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Bộ Xây dựng (2021b). Thông tư 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chabot G. (1948). *Les villes*. A Colin Publisher. France.
- Cục Thống kê TP. HCM (2021, 2023, 2024). Niên giám Thống kê TP. HCM 2020, 2022, 2023. Nhà xuất bản Tổng hợp TP. HCM.
- Đào Đức Hường (2021). Ảnh hưởng của ĐTH đến biến động SĐĐ trên địa bàn thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Habitat U.N. (1992). *Multilingual glossary of human settlements terms*. United Nations Centre for Human Settlements (Habitat).
- Hội đồng nhân dân huyện Bình Chánh (2023). Nghị quyết 151/NQ-HĐND thông qua Đề án đầu tư, xây dựng huyện Bình Chánh thành quận (hoặc thành Thành phố thuộc TP.HCM), giai đoạn 2021-2030.
- Kalfas D., Kalogiannidis S., Chatzitheodoridis F. & Toska E. (2023). *Urbanization and Land Use Planning for Achieving the Sustainable Development Goals (SDGs): A Case Study of Greece*. *Urban Sci.* 7(43). doi: 10.3390/urbansci7020043.
- Nguyễn Văn Thái (2023). Nghiên cứu ứng dụng viễn thám và GIS theo dõi quá trình ĐTH thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam. *Tạp chí Khoa học đo đạc và bản đồ*. (56-6/2023):42-50.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (2023). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và SĐĐ huyện Bình Chánh năm 2023.
- Roncayolo M. (1990). *La ville et ses territoires*. Gallimard Publisher. France.
- Tổng cục Thống kê (2023). Niên giám thống kê Việt Nam năm 2022. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
- Tổng cục Thống kê (2024). Thông cáo báo chí về tình hình dân số, lao động việc làm quý IV và năm 2023. Truy cập từ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-dan-so-lao-dong-viec-lam-quy-iv-va-nam-2023/> ngày 19/5/2024.
- UBND huyện Bình Chánh (2015, 2017, 2021, 2024a). Báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai huyện Bình Chánh năm 2014, 2016, 2020, 2023.
- UBND huyện Bình Chánh (2019). Báo cáo 109/BC-UBND tình hình thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn Huyện trong nhiệm kỳ Đại hội XI (2015-2020).
- UBND huyện Bình Chánh (2024b). Công văn 246/BC-UBND Báo cáo các nội dung liên quan theo Kế hoạch số 64/KH-ĐĐBQH ngày 13/3/2024 của Đoàn Đại biểu quốc hội TP.HCM.
- UBND TP. HCM (2019). Quyết định 4483/QĐ-UBND phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch SĐĐ đến năm 2020 và kế hoạch SĐĐ năm đầu của điều chỉnh quy hoạch Huyện Bình Chánh.
- Ủy ban thường vụ Quốc hội (2022). Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.
- Văn phòng Quốc hội (2020). Văn bản 16/VBHN-VPQH về Luật Quy hoạch đô thị.
- Võ Kim Cương (2004). *Quản lý đô thị thời kỳ chuyển đổi*. Nhà xuất bản Xây dựng Hà Nội.