

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025
QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quận 1, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025
QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngày tháng năm 2025
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

Ngày tháng năm 2025
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 1
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Nguyễn Quang Vinh

MỤC LỤC

ĐẤT VẤN ĐỀ.....	1
I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ BỔ SUNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG VÀ NGUỒN LỰC TÁC ĐỘNG ĐẾN VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT CỦA QUẬN 1	7
1.1. Phân tích, đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường	7
1.2. Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế xã hội liên quan đến việc sử dụng đất.....	9
1.3. Phân tích, đánh giá bổ sung các nguồn lực của Quận 1 và của Thành phố Hồ Chí Minh tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất	11
1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	13
II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024.....	13
2.1. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất	13
2.2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024.....	17
2.3. Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.....	25
2.4. Phân tích, đánh giá mặt được, tồn tại, nguyên nhân, bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục	25
III. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025	26
3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất	26
3.2. Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực	26
3.3. Tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2025	28
3.4. Diện tích đất cần thu hồi trong năm 2025	31
3.5. Diện tích các loại đất cần chuyển mục đích trong năm 2025.....	31
3.6. Xác định danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm 2025.....	31
3.7. Dự kiến các nguồn thu, chi từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thu hồi đất trong năm 2025.....	32
IV. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	33
4.1. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu.....	33
4.2. Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất	33
4.3. Các giải pháp khác	34
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	36
HỆ THỐNG BẢNG, BIỂU	

DANH MỤC BẢNG

	Trang
Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 Quận 1	15
Bảng 2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 1.....	20
Bảng 3. Công trình, dự án thực hiện trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025.....	27
Bảng 4. Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất năm 2025 của Quận 1	29
Bảng 5. Cân đối thu, chi từ đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025	32

CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Kinh tế - xã hội	KTXH
Tài nguyên và Môi trường	TN&MT
Ủy ban nhân dân	UBND
Hội đồng nhân dân	HĐND
Kế hoạch và Đầu tư	KH&ĐT
Ngân sách Nhà nước	NSNN
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	GCNQSDĐ

ĐẶT VẤN ĐỀ

1. Sự cần thiết lập kế hoạch sử dụng đất

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 khẳng định, đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu được quản lý theo pháp luật.

Điều 20 của Luật Đất đai năm 2024 quy định lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong mười tám nội dung quản lý Nhà nước về đất đai, khẳng định Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 13); quy định các vấn đề liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm nguyên tắc, căn cứ, nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V Luật Đất đai).

Thực hiện Điều 67 của Luật Đất đai năm 2024, Kế hoạch số 7990/KH-STNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện; Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận 1 tiến hành lập **Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1**. Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1 tạo cơ sở pháp lý quan trọng để thực hiện công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

2. Căn cứ pháp lý lập kế hoạch sử dụng đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017.
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.
- Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030.
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội

về quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030.

- Nghị quyết số 31-NQ/TW ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo dỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2.2. Các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Nghị định số 88/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.

- Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025.

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Quyết định số 1711/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2.3. Các văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2.4. Văn bản của Thành phố Hồ Chí Minh, các Sở, ngành

**** Văn bản của Hội đồng nhân dân (HĐND) thành phố***

- Nghị quyết số 99/NQ-HĐND ngày 19 tháng 10 năm 2021 của HĐND thành phố về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 nguồn vốn ngân sách địa phương của Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 07 tháng 4 năm 2022 của HĐND thành phố về bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 nguồn vốn ngân sách địa phương từ nguồn dự phòng đầu tư công trung hạn.

- Nghị quyết số 59/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của HĐND thành phố về thông qua Danh mục dự án cần thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nghị quyết số 119/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của HĐND thành phố về thông qua Danh mục dự án cần thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**** Văn bản của UBND thành phố***

- Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của UBND thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930 ha).

- Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2019 của UBND thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư

phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Quyết định số 4792/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2017 của UBND thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Quyết định số 4793/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2017 của UBND thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, Quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Quyết định số 4794/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2017 của UBND thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cầu Kho, Quận 1 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Quyết định số 4834/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020 của UBND thành phố về phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2030”.

- Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2024 của UBND thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 1.

- Dự thảo kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) của Thành phố Hồ Chí Minh.

** Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) và các Sở, ngành*

- Kế hoạch số 7990/KH-STNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về việc triển khai lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện;

- Quyết định số 238/QĐ-SQHKT ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về duyệt nội dung Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1.

- Quyết định số 239/QĐ-SQHKT ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về duyệt nội dung Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cầu Kho, Quận 1.

- Quyết định số 240/QĐ-SQHKT ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về duyệt nội dung Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định, Quận 1.

** Tài liệu thu thập từ các phòng, ban của UBND Quận 1*

- Kế hoạch số 255/KH-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2024 của UBND quận triển khai lập kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 1.

- Thông báo số 527/TB-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 của UBND quận về việc tiếp nhận đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1.

- Báo cáo số 14/BC-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2025 của UBND quận báo cáo tình hình phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ công tác trọng tâm năm 2025.

- Số liệu thống kê đất đai năm 2023, các quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trong năm 2024 trên địa bàn Quận.

3. Mục tiêu lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1

Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025, nhằm đáp ứng đầy đủ các loại đất để phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh; làm cơ sở pháp lý cho thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai, là căn cứ để giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hạn chế, khắc phục tình trạng quy hoạch các dự án dàn trải, kéo dài.

Cụ thể hóa thực hiện quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất trong năm 2025 tất cả các dự án thực hiện trên địa bàn quận của các ngành Trung ương, thành phố, của quận và các phường.

4. Một số nội dung chính lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1

- Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm; dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (nếu có); diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi;

- Diện tích các loại đất, danh mục các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước được tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này;

- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 của Luật này;

- Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất.
- Lập bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 và báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1.

5. Phương pháp lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1

- *Phương pháp thu thập thông tin và điều tra, khảo sát thực địa:* Sử dụng để thu thập các tài liệu, số liệu, bản đồ, thông tin liên quan đến dự án, đối soát số liệu đã có về hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024; thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho thuê đất, bồi thường, tái định cư.... theo kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, làm cơ sở xây dựng kế hoạch sử dụng đất năm 2025.

- *Phương pháp thống kê, so sánh và phân tích:* Trên cơ sở các số liệu, tài liệu thu thập được, tiến hành phân loại theo nhóm, thống kê diện tích theo từng loại đất cho từng công trình, dự án đã thực hiện hoặc chưa thực hiện theo kế hoạch; tổng hợp, so sánh và phân tích các yếu tố tác động đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2024. So sánh các chỉ tiêu hiện trạng với chỉ tiêu đề ra trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024.

- *Phương pháp chuyên gia:* Tổ chức hội thảo, thẩm định, lấy ý kiến đóng góp của các Sở, Ngành của tỉnh, UBND thành phố, lãnh đạo các Phòng, Ban, Mặt trận Tổ quốc Quận 1 và UBND 10 phường cùng người dân trên địa bàn về kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1.

- *Phương pháp kế thừa:* Phân tích các tài liệu đã có trên địa bàn thành phố, quy hoạch của các ngành đã và đang được xây dựng có liên quan đến việc sử dụng đất để so sánh biến động đất đai; đồng thời tiếp tục đưa vào kế hoạch những công trình, dự án chưa được thực hiện nhưng phù hợp với kinh tế - xã hội của thành phố.

- *Phương pháp bản đồ:* Sử dụng phần mềm bản đồ MicroStation để xây dựng bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2025 và các phần mềm xử lý, tính toán số liệu.

6. Sản phẩm kế hoạch sử dụng đất

Sản phẩm kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1 gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp (kèm hệ thống bảng biểu).
- Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1 tỷ lệ 1:10.000.
- Tài liệu kèm theo: Quyết định của UBND thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1.

I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ BỔ SUNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI, HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG VÀ NGUỒN LỰC TÁC ĐỘNG ĐẾN VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT CỦA QUẬN 1

1.1. Phân tích, đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường

1.1.1. Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên

a, Vị trí địa lý

Quận 1 nằm ở trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích tự nhiên 771,81 ha, được bao bọc bởi sông Sài Gòn, rạch Thị Nghè và rạch Bến Nghé. Ranh giới hành chính được xác định:

- Phía Bắc giáp quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận;
- Phía Đông giáp thành phố Thủ Đức;
- Phía Đông Nam giáp Quận 4;
- Phía Tây Nam giáp Quận 5;
- Phía Tây giáp Quận 3.

Với vị trí trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh, Quận 1 có mạng lưới giao thông đường bộ và giao thông đường thủy khá thuận lợi, là nơi tập trung các đầu mối giao lưu phát triển kinh tế, văn hóa, chính trị của vùng, trong nước và quốc tế. Tất cả tạo cho Quận 1 có nhiều ưu thế trong phát triển kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực thương mại - dịch vụ - du lịch.

b, Địa hình, địa mạo

Quận 1 có địa hình cao hơn mặt nước biển từ 2 - 6 m, là vùng tương đối thấp của một nền móng đất nén dẽ, giàu đá ong (phù sa cổ Đồng Nai) tồn tại cách đây mấy vạn năm tuổi.

Theo các tài liệu về địa chất công trình, tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh nói chung và Quận 1 nói riêng cấu trúc nền có đặc điểm chung như sau: bên dưới là các phức hệ thạch học cát tuổi Pleistoxen trên ($am^S Q1^3$) nằm ở độ sâu thay đổi từ 3,0 m tới 20,0 m, bề dày thay đổi từ 5,0 m tới 40,0 m, trạng thái chặt vừa đến chặt xen kẹp cát pha phân bố ngay trên lớp sét, sét pha trạng thái nửa cứng đến cứng thuộc phức hệ $am^{CM} Q^{2-3}$ ở độ sâu thay đổi từ 19,0 m tới 56,0 m, bề dày thay đổi từ 5,0 m tới 25,0 m. Trong lớp cát tuổi Pleistoxen

trên (am^SQ1³) đôi chỗ xen kẹp lớp mỏng cát pha, trạng thái nửa cứng đến cứng có bề dày trung bình từ 1,0 m tới 3,0 m.

c, Khí hậu

Quận 1 nằm trong vùng đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa và cận xích đạo. Trong năm có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ cao và điều hòa trong năm, trung bình cả năm khoảng 28°C, cao nhất đạt 30°C (tháng 4) thấp nhất là 25,8°C (tháng 12).

- Số giờ nắng cả năm là 1.892 giờ, tháng 5 có số giờ nắng nhiều nhất 204 giờ (6 - 7 giờ/ngày), tháng 11 có số giờ nắng ít nhất 136 giờ (4 - 5 giờ/ngày).

- Độ ẩm không khí: trung bình đạt 76%, nhìn chung không ổn định và có sự biến thiên theo mùa, cao nhất vào tháng 8 (mùa mưa) lên đến 82%, thấp nhất vào tháng 02 (mùa khô) là 70%, sự chênh lệch độ ẩm không khí giữa 2 mùa khoảng 10 - 15%.

- Lượng mưa: trung bình năm đạt 1.800 mm, đây là một trong vài khu vực của thành phố được hưởng sự thông thoáng, ẩm mát quanh năm. Song lượng mưa phân bố không đều, tập trung chủ yếu từ tháng 5 đến tháng 11, lớn nhất thường xảy ra vào tháng 7 hoặc tháng 10.

- Gió: Quận 1 nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của 2 hướng gió mùa chủ yếu: từ Biển Đông thổi vào theo hướng Đông Nam - Tây Bắc (chủ yếu từ tháng 2 đến tháng 4); từ Ấn Độ Dương thổi vào theo hướng Tây Nam - Đông Bắc (chủ yếu từ tháng 6 đến tháng 10). Ngoài ra còn có hướng gió từ phương Bắc thổi về, thịnh hành vào tháng 11, 12 và tháng 01.

d, Thủy văn

Thủy văn của Quận 1 chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ dao động bán nhật triều của sông Sài Gòn (thông qua rạch Bến Nghé và rạch Thị Nghè), mực nước thủy triều bình quân thấp nhất là 1,2 m và cao nhất là 2,0 m.

1.1.2. Phân tích, đánh giá về hiện trạng môi trường

Hiện trạng môi trường tại Quận 1, TP.HCM đang đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt là về chất lượng không khí và hạ tầng đô thị. Quận 1 thường xuyên ghi nhận chỉ số chất lượng không khí (AQI) ở mức cao, đặc biệt vào những ngày có sương mù dày đặc. Ví dụ, vào ngày 24/12/2024, chỉ số AQI tại Quận 1 đạt 274, thuộc mức "rất có hại cho sức khỏe". Nguyên nhân chính bao gồm:

- Mật độ giao thông cao: Là trung tâm kinh tế và hành chính, Quận 1 có lưu lượng phương tiện lớn, góp phần gia tăng khí thải.

- Điều kiện thời tiết: Sự kết hợp giữa độ ẩm cao và thiếu gió khiến các chất ô nhiễm khó phát tán, dẫn đến hiện tượng sương mù quang hóa.

Bên cạnh đó, áp lực của dân số đô thị khiến cho Quận luôn phải đối diện với ô nhiễm do rác thải, đặc biệt tại các kênh rạch như kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè, chảy qua địa bàn Quận 1.

1.2. Phân tích, đánh giá bổ sung thực trạng phát triển kinh tế xã hội liên quan đến việc sử dụng đất

1.2.1. Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

Công tác lãnh đạo chỉ đạo quản lý điều hành của Ủy ban nhân dân quận được quán triệt, bám sát các mục tiêu của Thành phố phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện hiệu quả chủ đề năm 2024 của Thành phố, Ủy ban nhân dân quận chủ động tổ chức quán triệt, triển khai thực hiện nghiêm các Nghị quyết, văn bản chỉ đạo của Trung ương, Thành ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố về phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 bằng các nhiệm vụ, giải pháp cụ thể, tập trung triển khai đồng bộ nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

1.2.2. Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực có liên quan đến việc sử dụng đất

a, Thực trạng phát triển kinh tế

Năm 2024, ước tính tổng giá trị sản xuất các doanh nghiệp ngoài nhà nước, hợp tác xã và hộ kinh doanh cá thể trên địa bàn Quận 1 ước đạt 408.149 tỷ đồng; trong đó, thương mại và dịch vụ chiếm 81,99%; công nghiệp và xây dựng chiếm 18,01%; So với cùng kỳ năm 2023 tổng giá trị sản xuất tăng 10,24%, trong đó công nghiệp xây dựng tăng 6,68% (công nghiệp tăng 7,23%; xây dựng tăng 5,55%); thương mại - dịch vụ tăng 11,05%.

Tổng thu thuế nộp ngân sách nhà nước năm 2024 đã đạt 20.371 tỷ/17.150 tỷ đồng, đạt 118,78% dự toán, vượt chỉ tiêu giao. Điều hành ngân sách đảm bảo cân đối, chi thường xuyên theo dự toán và những nhiệm vụ đột xuất phát sinh; phân bổ vốn đầu tư công, chi thường xuyên đầu tư cải tạo, chính trang, duy tu cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu thực tế và đúng quy định pháp luật: Chi ngân sách lũy kế đến 31/12/2024 là 1.102,5 tỷ đồng, đạt 99,6% so dự toán.

**** Về thương mại, dịch vụ:***

Quan tâm thúc đẩy hoạt động đối ngoại, liên kết phát triển kinh tế - xã hội vùng và kết nối chuỗi cung ứng hàng hóa, xúc tiến thương mại đầu tư phát triển du lịch... Quận tổ chức sôi nổi nhiều hoạt động kích cầu tiêu dùng, xúc tiến thương mại và đẩy mạnh mua sắm thanh toán không dùng tiền mặt... Bên cạnh

đó, Ủy ban nhân dân quận tiếp tục nghiên cứu và hoạch định các nhiệm vụ, giải pháp để đề xuất Thành phố nhằm kết nối lĩnh vực văn hóa, thể thao, du lịch trong phát triển kinh tế đêm tại Quận 1.

** Về lĩnh vực quản lý đô thị, tài nguyên, môi trường*

Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các dự án trọng điểm của thành phố trên địa bàn Quận 1, tiếp xúc, vận động các hộ dân chưa nhận tiền hỗ trợ, bổ sung tại Dự án 1Bis – 1Kép đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1; đối với Dự án Bệnh viện Nhi đồng 2, phường Bến Nghé, Quận 1: Ủy ban nhân dân quận đã báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về pháp lý, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, tạo lập nhà và các khó khăn, vướng mắc của các hộ còn lại chưa di dời trong khuôn viên Bệnh viện Nhi đồng 2 đồng thời đề xuất kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Sở Xây dựng hướng dẫn, giải quyết... Kêu gọi, đầu tư xây dựng cải tạo các chung cư cũ để chỉnh trang đô thị...

- Tổ chức tập huấn, hội nghị chuyên đề pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai và tuyên truyền Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định 101/2024/NĐ-CP, Nghị định 102/2024/NĐ-CP đến Ủy ban nhân dân 10 phường, cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp góp phần tăng cường ý thức tuân thủ và nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật về đất đai. Phối hợp cùng Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Quận 1 tổ chức Hội thi "Tìm hiểu Luật Đất đai năm 2024".

- Tổ chức kiểm tra định kỳ việc chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường đối với các cơ sở sản xuất, thương mại, dịch vụ và y tế trên địa bàn Quận 1 đối với 377 cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ và y tế.

b, Thực trạng văn hóa - xã hội

** Giáo dục, đào tạo*

Quận 1 có 21/27 cơ sở giáo dục tổ chức hoạt động làm quen tiếng Anh cho trẻ mẫu giáo, tỷ lệ 78% và tổng số trẻ mẫu giáo tham gia Chương trình làm quen tiếng Anh trên tinh thần tự nguyện: 2.511/4.862 trẻ, tỷ lệ 51,6%. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong giáo dục, nâng cao hiệu quả cải cách hành chính. Tổ chức Bồi dưỡng thường xuyên, bồi dưỡng chuyên môn nâng cao năng lực quản lý cho cán bộ quản lý và giáo viên mầm non về công tác đảm bảo an toàn, phòng chống bạo lực học đường trong trường mầm non; ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động chuyên môn; xây dựng kế hoạch giáo dục, thực hiện đánh giá bộ tiêu chí Chuyển đổi số; thực hiện Quyền con người, quyền trẻ em trong cơ sở giáo dục mầm non.

** Y tế*

- Công tác chỉ đạo phòng, chống dịch bệnh: tăng cường truyền thông phòng bệnh nâng cao nhận thức, thay đổi hành vi của người dân trong việc bảo vệ sức khỏe; kiểm soát tốt tình hình dịch bệnh trên địa bàn, không để bùng phát các dịch bệnh nguy hiểm. Triển khai thực hiện tiêm bù các loại vắc xin trong chương trình tiêm chủng mở rộng cho trẻ trên địa bàn Quận 1 năm 2024.

+ Về công tác an toàn thực phẩm: Tập huấn và cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện an toàn thực phẩm, duy trì kiểm tra vệ sinh an toàn thực phẩm, đặc biệt là an toàn thực phẩm đối với loại hình kinh doanh thức ăn đường phố và trong các dịp Lễ hội.

** Văn hóa, thể thao và du lịch*

Trong năm 2024, Ủy ban nhân dân Quận 1 bám sát các nhiệm vụ trọng tâm của Sở ngành thành phố, chủ động xây dựng các kế hoạch hoạt động trên các lĩnh vực tuyên truyền, thể dục thể thao, thông tin truyền thông, quản lý di sản văn hóa, gia đình, kiểm tra liên ngành,... Các hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch trên địa bàn quận được các cấp, ngành quan tâm phối hợp triển khai thực hiện. Công tác tuyên truyền Lễ hội, sự kiện được tổ chức sâu rộng, thiết thực, hiệu quả qua Trang Zalo Du lịch Quận 1, trang tuyên truyền Trái tim Thành phố, các trang tuyên truyền của quận, 10 phường,... góp phần lan tỏa thông tin, truyền cảm hứng và tạo động lực cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

1.3. Phân tích, đánh giá bổ sung các nguồn lực của Quận 1 và của Thành phố Hồ Chí Minh tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất

Thành phố Hồ Chí Minh được Bộ Chính trị xác định là: “đô thị đặc biệt, một trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, khoa học công nghệ, là đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế, là đầu tàu, động lực, có sức thu hút và sức lan tỏa lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có vị trí chính trị quan trọng của cả nước. Năm 2024, TP. Hồ Chí Minh đạt mức tăng trưởng GRDP ước tính 7,17%, với sự phục hồi mạnh mẽ trong các lĩnh vực công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Là trung tâm tài chính và thương mại của thành phố, Quận 1 tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đặc biệt trong các ngành dịch vụ cao cấp như tài chính, ngân hàng, du lịch và bán lẻ. Việc sử dụng đất tại Quận 1 và Thành phố Hồ Chí Minh chịu tác động trực tiếp từ nhiều loại nguồn lực, có thể chia thành các nhóm chính sau:

- Nguồn lực kinh tế

+ Đầu tư công: TP.HCM và Quận 1 là trung tâm tài chính – kinh tế của cả nước, được ưu tiên phân bổ nguồn vốn để phát triển hạ tầng đô thị, từ đó ảnh hưởng đến quy hoạch và sử dụng đất.

+ Nguồn lực đầu tư tư nhân & FDI: Nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào Quận 1 (văn phòng, thương mại, dịch vụ cao cấp), khiến nhu cầu sử dụng đất tăng cao, đặc biệt là đất thương mại – dịch vụ.

- Nguồn lực nhân lực

+ Quận 1 tập trung dân cư có trình độ học vấn và thu nhập cao, nhu cầu về không gian sống chất lượng cũng cao hơn, tác động đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (như chuyển từ đất ở thấp tầng sang căn hộ cao cấp).

+ Đội ngũ cán bộ quản lý đô thị, tài nguyên chất lượng tại TP.HCM cũng góp phần vào công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiệu quả.

- Nguồn lực hạ tầng kỹ thuật – xã hội

+ Hạ tầng giao thông: Quận 1 là đầu mối giao thông trọng yếu với nhiều tuyến metro, trục đường chính, nên sử dụng đất tập trung vào phát triển đô thị nén, thương mại – dịch vụ cao tầng.

+ Hạ tầng xã hội: Các công trình công cộng (trường học, bệnh viện, công viên...) chiếm diện tích lớn và cần quy hoạch hợp lý để cân bằng với phát triển thương mại.

- Nguồn lực chính sách và thể chế

+ Phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các đồ án quy hoạch phân khu của Quận 1 định hướng rõ chức năng từng khu vực, làm cơ sở cho việc phân bổ, chuyển mục đích sử dụng đất hợp lý.

+ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh giúp Thành phố chủ động hơn trong việc sử dụng nguồn lực và quản lý đất đai như: triển khai thí điểm về mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng.

- Nguồn lực đất đai

+ Quỹ đất tại Quận 1 khan hiếm, nên việc sử dụng đất phải được tính toán kỹ lưỡng, thường theo hướng tăng mật độ, tầng cao và giá trị sử dụng.

+ Việc tái phát triển các khu đất vàng, đất công chưa sử dụng hiệu quả trở thành chiến lược trọng tâm trong phát triển đô thị.

Nguồn lực của Quận 1 và TP.HCM – bao gồm kinh tế, con người, hạ tầng, thể chế và đất đai – đều tác động trực tiếp đến cách quy hoạch và sử dụng đất, trong đó mục tiêu chính là tối ưu hóa giá trị sử dụng đất, phát triển đô thị bền vững và hiện đại hóa trung tâm kinh tế – hành chính – văn hóa của cả nước.

1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

1.4.1. Những thuận lợi

Quận 1 là trung tâm hành chính – kinh tế – văn hóa của thành phố và có nhiều thuận lợi về điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội. Quận nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, ít thiên tai, thuận lợi cho phát triển kinh tế – xã hội. Bên cạnh đó, Quận 1 nằm ở vị trí trung tâm TP. Hồ Chí Minh, tiếp giáp với các quận lớn như Quận 3, Quận 5, Quận Bình Thạnh, Quận 4 và Quận Phú Nhuận, cơ sở hạ tầng hiện đại, quy hoạch đô thị tương đối hoàn chỉnh và hệ thống giao thông kết nối thuận tiện đến các khu vực khác trong thành phố và vùng lân cận với nhiều tuyến đường lớn với nhiều tuyến giao thông công cộng, bến tàu, metro,... Là nơi tập trung nhiều ngân hàng, công ty lớn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, khách sạn quốc tế, là nơi đặt trụ sở của nhiều tập đoàn, doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước. Quận 1 còn là điểm đến thu hút đông đảo khách du lịch trong và ngoài nước với các địa điểm nổi tiếng như Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Trung tâm, Dinh Độc Lập...

1.4.2. Những khó khăn

Tuy hệ thống cơ sở hạ tầng đã được quan tâm đầu tư nhưng chưa đồng bộ. Quỹ đất dành cho phát triển hạ tầng, đặc biệt là giao thông đô thị còn thấp.

Hạ tầng giao thông chưa theo kịp tốc độ phát triển, nhiều tuyến đường nhỏ hẹp, không đáp ứng được nhu cầu, lưu lượng phương tiện lớn, đặc biệt vào giờ cao điểm thường xuyên gây kẹt xe cục bộ gây ô nhiễm tiếng ồn và không khí do phương tiện giao thông. Bên cạnh đó việc thiếu bãi đậu xe công cộng, dẫn đến tình trạng đậu xe lấn chiếm lòng lề đường gây ách tắc giao thông.

Mật độ dân cư cao trong khi quỹ đất hạn chế, nhà ở xuống cấp, đặc biệt tại các khu tập thể, chung cư cũ, hẻm nhỏ và việc di dân vào khu vực trung tâm để sinh sống, làm việc, kinh doanh... gây áp lực về hạ tầng, y tế, giáo dục.

Hệ thống thoát nước chưa đồng bộ, gây ngập úng cục bộ khi mưa lớn.

II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024

2.1. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp trên địa bàn Quận 1 năm 2024 là

771,81 ha. Chiếm 100% tổng diện tích tự nhiên. Cụ thể như sau:

- *Đất ở tại đô thị*: có diện tích là 205,44 ha, chiếm 26,62% tổng diện tích tự nhiên.

- *Đất xây dựng trụ sở cơ quan*: có diện tích là 22,53 ha, chiếm 2,92% tổng diện tích tự nhiên.

- *Đất quốc phòng*: có diện tích là 25,12 ha, chiếm 3,25% tổng diện tích tự nhiên.

- *Đất an ninh*: có diện tích là 24,36 ha, chiếm 3,16% tổng diện tích tự nhiên.

- *Đất xây dựng công trình sự nghiệp*: có tổng diện tích là 72,78 ha, chiếm 9,43% tổng diện tích tự nhiên. Cụ thể như sau:

- + Đất xây dựng cơ sở văn hóa: có tổng diện tích là 14,75 ha, chiếm 1,91% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở xã hội: có tổng diện tích là 0,19 ha, chiếm 0,02% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở y tế: có tổng diện tích là 13,49 ha, chiếm 1,75% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: có tổng diện tích là 25,53 ha, chiếm 3,31% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao: có tổng diện tích là 7,03 ha, chiếm 0,91% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ: có tổng diện tích là 3,38 ha, chiếm 0,44% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng cơ sở ngoại giao: có tổng diện tích là 6,47 ha, chiếm 0,84% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác: có tổng diện tích là 1,92 ha, chiếm 0,25% tổng diện tích tự nhiên.

- *Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*: có tổng diện tích là 79,98 ha, chiếm 10,35% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

- + Đất thương mại, dịch vụ: có tổng diện tích là 76,45 ha, chiếm 9,90% tổng diện tích tự nhiên.

- + Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: có tổng diện tích là 3,44 ha, chiếm 0,45% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng: có tổng diện tích là 271,82 ha, chiếm 35,22% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

- + Đất công trình giao thông: có tổng diện tích là 205,05 ha, chiếm 26,57% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất công trình thủy lợi: có tổng diện tích là 0,01 ha.
- + Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên: có tổng diện tích là 15,18 ha, chiếm 1,97% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng: có tổng diện tích là 1,66 ha, chiếm 0,22% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin: có tổng diện tích là 4,06 ha, chiếm 0,53% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối: có tổng diện tích là 2,39 ha, chiếm 0,31% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng: có tổng diện tích là 43,47 ha, chiếm 5,63% tổng diện tích tự nhiên.
- *Đất tôn giáo*: có tổng diện tích là 13,02 ha, chiếm 1,69% tổng diện tích tự nhiên.
- *Đất tín ngưỡng*: có tổng diện tích là 1,15 ha, chiếm 0,15% tổng diện tích tự nhiên.
- *Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt*: có tổng diện tích là 0,02ha.
- *Đất có mặt nước chuyên dùng*: có tổng diện tích là 55,69 ha, chiếm 7,22% tổng diện tích tự nhiên.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 Quận 1

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng (ha)	Tỷ lệ so với DTTN (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	-	
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	771,81	100,00
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	-	-
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	205,44	26,62
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	22,53	2,92
2.4	Đất quốc phòng	CQP	25,12	3,25
2.5	Đất an ninh	CAN	24,36	3,16
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	72,78	9,43
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	14,75	1,91
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH	0,19	0,02
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	13,49	1,75

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng (ha)	Tỷ lệ so với DTTN (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	25,53	3,31
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	7,03	0,91
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	3,38	0,44
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT	-	-
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT	-	-
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	6,47	0,84
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,92	0,25
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	79,89	10,35
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN	-	-
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT	-	-
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	76,45	9,90
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	3,44	0,45
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	-	-
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	271,82	35,22
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	205,05	26,57
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	0,01	0,00
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT		-
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC		-
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	15,18	1,97
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	-	-

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng (ha)	Tỷ lệ so với DTTN (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	1,66	0,22
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	4,06	0,53
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	2,39	0,31
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	43,47	5,63
2.9	Đất tôn giáo	TON	13,02	1,69
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	1,15	0,15
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	0,02	0,00
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	55,69	7,22
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	-	-
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	55,69	7,22
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		-
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD		-

(Nguồn: Kết quả thống kê đất đai năm 2023, cập nhật các công trình, dự án, các trường hợp CMD đã hoàn thành trong năm 2024)

2.2. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024

2.2.1. Đánh giá theo số lượng các trường hợp đăng ký của các tổ chức và cá nhân

Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 1 được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 7 tháng 02 năm 2024. Các trường hợp được đăng ký của các tổ chức sử dụng đất như sau:

- **02** dự án thu hồi đất
- **01** dự án giao đất
- **02** dự án đấu giá quyền sử dụng đất
- **02** trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Tính đến nay, có **06/07** dự án, khu đất chưa hoàn thành thủ tục đất đai theo kế hoạch được duyệt, cụ thể như sau:

STT	Công trình, dự án	Địa điểm	Diện tích (m2)	Tiến độ thực hiện	Ghi chú
1	Chỉnh trang hẻm 30 đường Mạc Đĩnh Chi	Đa Kao	2,40	UBND Quận 1 đang thành lập Hội đồng thẩm định giá đất theo Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về ủy quyền cho UBND thành phố Thủ Đức và các quận, huyện quyết định giá đất và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất.	Thu hồi
2	Khu dân cư trung tâm Sài Gòn - Sài Gòn Downtown Residence	Bến Nghé	1.265,78	UBND Quận 1 đã ban hành QĐ số 2469/UBND-QLĐT phê duyệt phương án bồi thường bổ sung đối với phần diện tích nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại dự án. Hiện công ty đã phát hành văn bản gửi UBND thành phố xin hướng dẫn thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo phương án bồi thường bổ sung đã được duyệt.	Thu hồi
3	Dự án Xây dựng mới trung tâm đào tạo vận động viên năng khiếu thể thao	Đa Kao	3.198,00	Chủ đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ xin giao đất	Giao đất
4	Bán đấu giá nhà, đất số 70C (trệt) đường Nguyễn Huệ	Bến Nghé	56,65	Đang chờ hướng dẫn của các Sở, ngành có liên quan để thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá	Đấu giá
5	Bán đấu giá nhà, đất số 457/32 đường Trần Hưng Đạo	Cầu Kho	48,36	Đang chờ hướng dẫn của các Sở, ngành có liên quan để thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá	Đấu giá
6	Chuyển mục đích cá nhân	Phạm Ngũ Lão	45,80	Chưa tiếp nhận hồ sơ xin chuyển mục đích	Chuyển mục đích

- **01/07** khu đất đã hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất là khu đất số 177 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình Quận 1.

2.2.2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2024

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 sẽ dựa trên kết quả thực hiện các dự án của năm 2024 và kế hoạch sử dụng đất năm 2024 đã được UBND thành phố phê duyệt tại 480/QĐ-UBND ngày 7 tháng 02 năm 2024, cụ thể:

Nhóm đất phi nông nghiệp

Kết quả thực hiện của năm 2024 là 771,81 ha. Không thay đổi so với kế hoạch được duyệt. Chủ yếu là chu chuyển nội bộ trong nhóm đất phi nông nghiệp. Cụ thể các loại đất như sau:

- *Đất ở tại đô thị*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 205,44 ha cao hơn 0,02 ha so với kế hoạch được duyệt.
- *Đất xây dựng trụ sở cơ quan*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 22,53 ha cao hơn 0,005 ha so với kế hoạch được duyệt.
- *Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 25,53 ha cao hơn 0,06 ha so với kế hoạch được duyệt.
- *Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 7,03 ha thấp hơn 0,18 ha so với kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân chủ yếu là do chưa thực hiện xong dự án Xây dựng mới trung tâm đào tạo vận động viên năng khiếu thể thao.
- *Đất thương mại, dịch vụ*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 76,45 ha cao hơn 0,03 ha so với kế hoạch được duyệt.
- *Đất công trình giao thông*: Kết quả thực hiện của năm 2024 là 205,05 ha cao hơn 0,06 ha so với kế hoạch được duyệt.

Bảng 2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 1

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm hiện trạng (ha)	Diện tích được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			Diện tích kế hoạch chưa thực hiện (ha)		
					Diện tích (ha)	Trong đó:		Tổng số Tăng (+), giảm (-)	Trong đó:	
						Diện tích (ha); Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)		Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích hủy bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(7)/[(5)-(4)]*100	(9)=(6)-(5)	(10)	(11)=(9)-(10)
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	-							
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	771,81	771,81	771,81					
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	-	-	-					
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	205,44	205,42	205,44			0,02	0,02	
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	22,53	22,53	22,53			0,005	0,005	
2.4	Đất quốc phòng	CQP	25,12	25,12	25,12					
2.5	Đất an ninh	CAN	24,36	24,36	24,36					
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	72,78	72,89	72,78			-0,11	-0,11	
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	14,75	14,75	14,75					
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH	0,19	0,19	0,19					
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	13,49	13,49	13,49					
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	25,53	25,47	25,53			0,06	0,06	

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm hiện trạng (ha)	Diện tích được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			Diện tích kế hoạch chưa thực hiện (ha)		
					Diện tích (ha)	Trong đó:		Tổng số Tăng (+), giảm (-)	Trong đó:	
						Diện tích (ha); Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)		Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích hủy bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(7)/[(5)-(4)]*100	(9)=(6)-(5)	(10)	(11)=(9)-(10)
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	7,03	7,21	7,03			-0,18	-0,18	
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	3,38	3,38	3,38					
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT	-	-	-					
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT	-	-	-					
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	6,47	6,47	6,47					
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,92	1,92	1,92					
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	79,89	79,86	79,89			0,03	0,03	
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-	-					
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN	-	-	-					
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT	-	-	-					

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm hiện trạng (ha)	Diện tích được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			Diện tích kế hoạch chưa thực hiện (ha)		
					Diện tích (ha)	Trong đó:		Tổng số Tăng (+), giảm (-)	Trong đó:	
						Diện tích (ha); Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)		Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích hủy bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(7)/[(5)-(4)]*100	(9)=(6)-(5)	(10)	(11)=(9)-(10)
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	76,45	76,41	76,45			0,03	0,03	
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	3,44	3,44	3,44					
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	-	-	-					
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	271,82	271,76	271,82			0,06	0,06	
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	205,05	204,99	205,05			0,06	0,06	
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	0,01	0,01	0,01					
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT		-						
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC		-						
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	15,18	15,18	15,18					
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	-	-	-					

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm hiện trạng (ha)	Diện tích được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			Diện tích kế hoạch chưa thực hiện (ha)		
					Diện tích (ha)	Trong đó:		Tổng số Tăng (+), giảm (-)	Trong đó:	
						Diện tích (ha); Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)		Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích hủy bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(7)/[(5)-(4)]*100	(9)=(6)-(5)	(10)	(11)=(9)-(10)
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	1,66	1,66	1,66					
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	4,06	4,06	4,06					
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	2,39	2,39	2,39					
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	43,47	43,47	43,47					
2.9	Đất tôn giáo	TON	13,02	13,02	13,02					
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	1,15	1,15	1,15					
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	0,02	0,02	0,02					
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	55,69	55,69	55,69					

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Năm hiện trạng (ha)	Diện tích được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện			Diện tích kế hoạch chưa thực hiện (ha)		
					Diện tích (ha)	Trong đó:		Tổng số Tăng (+), giảm (-)	Trong đó:	
						Diện tích (ha); Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)		Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích hủy bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(7)/[(5)-(4)]*100	(9)=(6)-(5)	(10)	(11)=(9)-(10)
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	-	-	-					
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	55,69	55,69	55,69					
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK								
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD								

(Nguồn: Kế hoạch sử dụng đất năm 2024; cập nhật các công trình, dự án, các trường hợp CMD đã hoàn thành trong năm 2024)

2.3. Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất

2.3.1. Hiệu quả kinh tế, xã hội của việc sử dụng đất

Việc quy hoạch và sử dụng đất hiệu quả giúp tăng giá trị bất động sản, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách thông qua thuế sử dụng đất, thuế chuyển nhượng và tiền thuê đất.

Việc thu hồi đất, giao đất cho nhà đầu tư có năng lực nhằm cải tạo, xây mới nhà tập thể, chung cư cũ làm thay đổi diện mạo đô thị của Quận, tạo ra không gian sống hiện đại, văn minh, nâng cao đời sống tinh thần cho người dân.

Đất xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình sự nghiệp đã góp phần tích cực trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, thu hút vốn đầu tư.

Quỹ đất được quy hoạch, bố trí làm cho công viên, không gian xanh, trường học, bệnh viện giúp nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

2.3.2. Hiệu quả môi trường của việc sử dụng đất

Bố trí công viên, cây xanh hợp lý giúp điều hòa khí hậu, giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và cải thiện chất lượng không khí. Không gian xanh còn hỗ trợ đa dạng sinh học đô thị và tạo điều kiện cho các hệ sinh thái nhỏ phát triển.

Đẩy mạnh phát triển hệ thống giao thông công cộng hiệu quả giúp giảm ùn tắc gây ô nhiễm không khí và ô nhiễm tiếng ồn.

Phát triển hệ thống giao thông công cộng gắn liền với các chính sách quy hoạch đô thị thân thiện môi trường như: phát triển khu vực đi bộ, hạn chế xe cá nhân vào trung tâm, tăng cường không gian xanh.

2.4. Phân tích, đánh giá mặt được, tồn tại, nguyên nhân, bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục

2.4.1. Kết quả đạt được

- Tạo hành lang pháp lý quan trọng để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai để thực hiện các công trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội của Quận.

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 đã cụ thể hóa các công trình, dự án thu hồi đất được HĐND thành phố Hồ Chí Minh thông qua, là cơ sở để Quận 1 và thành phố Hồ Chí Minh kêu gọi đầu tư thực hiện các công trình trọng điểm, có khả năng tạo động lực cho sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương trong tương lai, đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

- Góp phần làm cho công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương

đi vào nề nếp, ổn định; từng bước nâng cao hiệu quả sử dụng đất trên địa bàn Quận trong năm 2024

- Kế hoạch sử dụng đất đã góp phần giúp cho người dân và các tổ chức có sử dụng đất trên địa bàn thành phố biết rõ thời gian thực hiện các công trình, dự án để có giải pháp sử dụng đất phù hợp, đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai.

2.4.2. Mặt tồn tại

- Số lượng công trình, dự án đăng ký Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 là 07 dự án, khu đất. Tuy nhiên nhưng tỷ lệ hoàn thành còn thấp (01/07 công trình, dự án hoàn thành và diện tích khá nhỏ).

- Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất rất thấp, hầu như không hoàn thành chỉ tiêu đề ra.

2.4.3. Đánh giá nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024

Trình tự, thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trải qua nhiều bước, cần có sự thống nhất giữa các Sở, ngành có liên quan của thành phố; bên cạnh đó một số dự án còn liên quan tới nhiều Luật khác nhau như Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu... nên thời gian giải quyết hồ sơ kéo dài gây khó khăn cho nhà đầu tư và ảnh hưởng tới quyền lợi của người sử dụng đất.

Việc thay đổi quy định về xác định giá đất bồi thường trong năm 2023 (thực hiện theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ) làm phát sinh những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trường hợp nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước cần xem xét, xử lý theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công, dẫn đến việc thực hiện thủ tục bán đấu giá nhà, đất bị kéo dài.

III. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

Việc xác định chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đảm bảo phù hợp với Quyết định số 1711/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

3.2. Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực

3.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất trong năm kế hoạch

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất đã được xác định trong năm kế hoạch trước và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai được tiếp tục thực hiện trong năm kế hoạch;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong năm kế hoạch mà chưa có các văn bản theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a, điểm b khoản này và khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai của cấp huyện dự kiến thực hiện trong năm kế hoạch;

3.2.2. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất

Qua rà soát các công trình, dự án chưa hoàn thành thủ tục đất đai trong năm 2024, Ủy ban nhân dân Quận 1 tiếp tục đăng ký 05 công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước và không có công trình đăng ký mới. Cụ thể như sau:

Bảng 3. Công trình, dự án thực hiện trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025

TT	Hạng mục	Tổng diện tích dự án (m ²)	Diện tích thực hiện trong năm Kế hoạch (m ²)	Diện tích hiện trạng (m ²)	Tăng thêm		Địa điểm	Vị trí trên bản đồ địa chính (tờ bản đồ số, thửa số)
					Tổng diện tích (m ²)	Trong đó: sử dụng vào diện tích từng loại đất		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
I	Các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước và các công trình, dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai được tiếp tục thực hiện trong năm kế hoạch							
1	Chỉnh trang hẻm 30 đường Mạc Đĩnh Chi	2,40	2,40		2,40		Đa Kao	
2	Khu dân cư trung tâm Sài Gòn - Sài Gòn Downtown Residence	1.265,78	1.265,78		1.265,78		Bến Nghé	
3	Dự án Xây dựng mới trung tâm đào tạo vận động viên năng khiếu thể thao	3.198,00	3.198,00		3.198,00		Đa Kao	

TT	Hạng mục	Tổng diện tích dự án (m2)	Diện tích thực hiện trong năm Kế hoạch (m2)	Diện tích hiện trạng (m2)	Tăng thêm		Địa điểm	Vị trí trên bản đồ địa chính (tờ bản đồ số, thửa số)
					Tổng diện tích (m2)	Trong đó: sử dụng vào diện tích từng loại đất		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
4	Bán đấu giá nhà, đất số 70C (trệt) đường Nguyễn Huệ	56,65	56,65		56,65		Bến Nghé	
5	Bán đấu giá nhà, đất số 457/32 đường Trần Hưng Đạo	48,36	48,36		48,36		Cầu Kho	
II	Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong năm kế hoạch mà chưa có các văn bản theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai							
III	Các công trình, dự án theo nhu cầu sử dụng đất không thuộc quy định tại mục I, mục II biểu này và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai dự kiến thực hiện trong năm kế hoạch							

3.3. Tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2025

Trên cơ sở xác định nhu cầu sử dụng đất của các chủ đầu tư, UBND Quận 1 tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất năm 2025 như sau:

- *Đất ở tại đô thị*: Năm 2025, diện tích đất ở tại đô thị là 205,42 ha, chiếm 26,62% tổng diện tích tự nhiên, giảm 0,02 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất ở phân bố 10/10 phường, nhiều nhất tại phường Tân Định (33,66 ha) và ít nhất tại phường Cầu Ông Lãnh (8,29 ha).

- *Đất xây dựng trụ sở cơ quan*: Năm 2025, diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan là 22,53 ha, chiếm 2,92% tổng diện tích tự nhiên, giảm 0,005 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất xây dựng trụ sở cơ quan phân bố 10/10 phường, nhiều nhất tại phường Bến Nghé (10,85 ha) và thấp nhất tại phường Cầu Kho (0,1 ha).

- *Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*: Năm 2025, diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là 25,47 ha, chiếm 3,3% tổng diện tích tự nhiên, giảm 0,06 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo phân bố 10/10 phường, nhiều nhất tại phường Bến Nghé (11,05 ha) và thấp nhất tại phường Cầu Kho (0,26 ha).

- *Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao*: Năm 2025, diện tích đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là 7,21 ha, chiếm 0,93% tổng diện tích tự nhiên, tăng 0,18 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao phân bố 4/10 phường, nhiều nhất tại phường Bến Thành (3,14 ha) và thấp nhất tại phường Cô Giang (0,23 ha).

- *Đất thương mại, dịch vụ*: Năm 2025, diện tích đất thương mại, dịch vụ là 76,41 ha, chiếm 9,9% tổng diện tích tự nhiên, giảm 0,03 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất thương mại, dịch vụ phân bố 10/10 phường, nhiều nhất tại phường Bến Nghé (37,38 ha) và thấp nhất tại phường Cầu Kho (0,98 ha).

- *Đất công trình giao thông*: Năm 2025, diện tích đất công trình giao thông là 204,99 ha, chiếm 26,56% tổng diện tích tự nhiên, giảm 0,06 ha so với hiện trạng năm 2024. Đất công trình giao thông phân bố 10/10 phường, nhiều nhất tại phường Bến Nghé (58,24 ha) và thấp nhất tại phường Cầu Ông Lãnh (9,03ha).

Trong năm 2025 các loại đất khác giữ nguyên, không thay đổi so với hiện trạng năm 2024.

Bảng 4. Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất năm 2025 của Quận 1

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng năm 2024	Kế hoạch năm 2025	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	-		
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	771,81	771,81	-
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	-	-	-
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	205,44	205,42	-0,02
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	22,53	22,53	-0,005
2.4	Đất quốc phòng	CQP	25,12	25,12	
2.5	Đất an ninh	CAN	24,36	24,36	
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	72,78	72,89	0,11
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	14,75	14,75	
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH	0,19	0,19	
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	13,49	13,49	
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	25,53	25,47	-0,06
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	7,03	7,21	0,18

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng năm 2024	Kế hoạch năm 2025	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	3,38	3,38	
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT	-	-	
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT	-	-	
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	6,47	6,47	
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,92	1,92	
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	79,89	79,86	-0,03
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-	
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN	-	-	
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT	-	-	
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	76,45	76,41	-0,03
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	3,44	3,44	
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	-	-	
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	271,82	271,76	-0,06
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	205,05	204,99	-0,06
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	0,01	0,01	-
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT		-	-
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC		-	-
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	15,18	15,18	-
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	-	-	-
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	1,66	1,66	-

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Hiện trạng năm 2024	Kế hoạch năm 2025	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	4,06	4,06	-
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	2,39	2,39	-
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	43,47	43,47	-
2.9	Đất tôn giáo	TON	13,02	13,02	-
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	1,15	1,15	-
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	0,02	0,02	-
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	55,69	55,69	-
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	-	-	-
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	55,69	55,69	-
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK			-
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD			-

3.4. Diện tích đất cần thu hồi trong năm 2025

Năm 2025, Quận 1 phải thu hồi 0,13 ha để thực hiện các công trình, dự án. Trong đó: Diện tích cần thu hồi ở phường Đa Kao là 24m² và phường Bến Nghé là 0,13 ha.

(Chi tiết diện tích đất cần thu hồi của từng phường tại biểu 19/CH)

3.5. Diện tích các loại đất cần chuyển mục đích trong năm 2025

Diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở trên địa bàn Quận 1 là 0,0105 ha. Trong đó: diện tích cần chuyển ở phường Bến Nghé là 57 m² và phường Cầu Kho là 48 m².

(Chi tiết diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất của từng phường tại biểu 20/CH)

3.6. Xác định danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm 2025

Danh mục các công trình, dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 chi tiết tại Biểu 25/CH.

3.7. Dự kiến các nguồn thu, chi từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thu hồi đất trong năm 2025

3.7.1. Cơ sở tính toán các nguồn thu, chi từ đất

- Luật Đất đai năm 2024.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
- Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh
- Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020, Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 21/9/2021, Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 và Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND tỉnh.

- Danh mục công trình, dự án năm 2025 của Quận 1.

3.7.2. Dự tính các nguồn thu, chi từ đất

- *Dự kiến các khoản thu:* bao gồm thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, bán đấu giá.
- *Dự kiến các khoản chi:* bao gồm chi cho việc bồi thường, tái định cư, hỗ trợ di dời.
- Kết quả tính toán và cân đối thu chi từ đất như sau:

Bảng 5. Cân đối thu, chi từ đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025

Hạng mục	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)
I. Các khoản thu		7,90
1.1. Thu tiền giao đất ở đô thị	0,02	7,20
1.2. Thu tiền cho thuê đất thương mại, dịch vụ		
1.3. Các loại phí, lệ phí		0,7
II. Các khoản chi		5,13
1.1. Chi bồi thường khi thu hồi đất ở đô thị	0,03	2,34
1.2. Chi bồi thường khi thu hồi đất thương mại dịch vụ	0,03	2,29
1.3. Chi bồi thường khi thu hồi đất trụ sở cơ quan		
1.4. Hỗ trợ		0,5
C. Cân đối thu - chi (I - II):		2,77

Trên đây chỉ là dự kiến thu chi tạm tính dựa trên khung giá và các văn bản hướng dẫn hiện hành tại thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất. Thu chi thực tế phụ thuộc vào thời điểm triển khai dự án ở thời điểm nào thì trên cơ sở hướng dẫn áp dụng đơn giá, khung giá và giá trên thị trường cụ thể tại thời điểm đó cũng như cho từng dự án cụ thể.

IV. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu

- Phát triển hệ thống cây xanh tập trung tại các công viên hiện hữu trên địa bàn quận và trong các khu dân cư; cây xanh phân tán dọc theo các tuyến đường và các tuyến kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè và Bến Nghé - Thị Nghè.

- Khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phát triển hệ thống cây xanh trên nóc các tòa nhà cao tầng, các khu chung cư nhằm góp phần cải thiện môi trường.

- Vận động nhân dân thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường, thực hiện nếp sống văn minh đô thị, giữ gìn vệ sinh công cộng.

4.2. Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất

- Xây dựng kế hoạch giám sát việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024, trong đó xác định cụ thể nhiệm vụ của các phòng, ban chuyên môn thuộc quận và UBND các phường trên địa bàn.

- Tổ chức công bố công khai kế hoạch sử dụng đất năm 2024 theo quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật Đất đai (được sửa đổi tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch) niêm yết tại trụ sở

UBND quận và 10 phường, trên trang website thông tin của Quận 1: <http://www.quan1.hochiminhcity.gov.vn/>

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến sâu rộng pháp luật đất đai, trong đó có các nội dung quy định về kế hoạch sử dụng đất nhằm nâng cao nhận thức của nhân dân về quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất, thông qua đó tạo sự đồng thuận cao trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

- Yêu cầu chủ đầu tư các dự án phải thường xuyên báo cáo tiến độ thực hiện trong thời gian 3 tháng/lần cho Phòng TN&MT để tổng hợp, báo cáo UBND quận.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo kế hoạch đã được xét duyệt, kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

4.3. Các giải pháp khác

4.3.1. Giải pháp về chính sách

- Khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện tốt chương trình di dời, tháo dỡ, cải tạo và xây dựng mới thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 bằng cách hỗ trợ tín dụng, tiền sử dụng đất và bồi thường; tăng diện tích sàn xây dựng để thu hút nhà đầu tư khi tham gia chương trình, góp phần thực hiện tốt chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị.

- Hạn chế xây dựng nhà cao tầng trong khu trung tâm, giảm áp lực về hạ tầng đô thị cho khu vực trung tâm; thu phí hạ tầng đối với các trường hợp xây dựng nhà cao tầng trong vùng trung tâm, nhằm tăng thêm khoản kinh phí đầu tư cải tạo hạ tầng đô thị.

- Rà soát, điều chỉnh, hoàn thiện các quy định về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tạo không gian cho phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, tạo quỹ đất ở vùng phụ cận dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, để đấu giá quyền sử dụng đất, tăng nguồn thu từ đất đai.

- Đối với các công trình, dự án phải thu hồi đất: thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng trình tự, thủ tục, công khai, minh bạch, bảo đảm cân bằng quyền lợi của người có đất bị thu hồi cũng như quyền lợi của nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện, chủ đầu tư cần phối hợp với chính quyền địa phương trực tiếp vận động, lắng nghe tâm tư nguyện vọng của người có đất bị thu hồi, đồng thời giải thích rõ sự cần thiết phải thu hồi đất để xây dựng các công trình dự án phục vụ lợi ích công cộng, lợi ích cộng đồng.

- Trong năm 2024, trường hợp có công trình, dự án cần bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất để triển khai thực hiện, UBND quận sẽ xem xét, nếu đủ điều

kiện sẽ trình UBND thành phố xem xét, quyết định và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

4.3.2. Giải pháp về nguồn vốn

- Kết hợp với chủ đầu tư rà soát lại nguồn vốn, nhân lực, các thủ tục để có thể triển khai đúng theo kế hoạch đã đăng ký.

- Huy động và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho đầu tư phát triển; đẩy nhanh tiến độ, khối lượng thực hiện và giải ngân tốt các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

- Đối với các công trình, dự án có nguồn vốn từ ngân sách do quận quản lý, UBND quận giao Phòng Kế hoạch - Tài chính chủ trì, phối hợp với các chủ đầu tư (Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng, UBND các phường) thực hiện thủ tục giải ngân nhằm đáp ứng kịp thời nguồn vốn; đồng thời, theo dõi, báo cáo UBND quận những khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải ngân (nếu có) để kịp thời có ý kiến chỉ đạo, giải quyết.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 1 được thực hiện theo trình tự và nội dung quy định tại Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Việc lập danh mục công trình, dự án và xác định chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị hành chính được thực hiện trên cơ sở thu thập nhu cầu sử dụng đất của tổ chức và chủ đầu tư trên địa bàn Quận nên đáp ứng kịp thời các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của Quận 1.

Trong năm 2025, trên địa bàn Quận 1 sẽ triển khai thực hiện 5 công trình dự án (02 thu hồi đất, 01 dự án làm thủ tục giao đất và 02 khu đất đấu giá nhà, đất). Trong đó diện tích cần thu hồi là 0,13 ha. Diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở là 0,0105 ha.

2. Kiến nghị

Các Sở, ngành tham mưu UBND tỉnh đẩy nhanh quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, đặc biệt là giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt. Đối với những dự án kéo dài do chủ đầu tư chậm thực hiện các thủ tục hoặc không có năng lực tài chính, kiến nghị các Sở, ngành xem xét tham mưu UBND Thành phố đôn đốc, nhắc nhở hoặc thu hồi chủ trương đầu tư, kêu gọi nhà đầu tư khác để thực hiện dự án.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sớm phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 của Quận 1 để có cơ sở tổ chức triển khai thực hiện./.