

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CƠ CHẾ GIÁ ĐẤT, LỰA CHỌN HÌNH THỨC BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ SINH KẾ NGHỀ TRUYỀN THÔNG Ở CẦN GIỜ TRONG CÁC DỰ ÁN LẤN BIỂN VÀ HẠ TẦNG CHIẾN LƯỢC

● VŨ THẾ HOÀI^{1*} - ĐOÀN PHƯƠNG ĐÔNG²

¹Trường Đại học Sài Gòn

²Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng, TP. Hồ Chí Minh

*Email: hoaivt@sgu.edu.vn

TÓM TẮT:

Bài báo phân tích công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (BT, HT, TĐC) khi Nhà nước thu hồi đất cho các dự án tại Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh, gồm: khu đô thị du lịch lấn biển, các tuyến giao thông kết nối trung tâm thành phố và Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ. Trên cơ sở Luật Đất đai năm 2024 và các quy định của TP. Hồ Chí Minh, bài viết làm rõ tác động thu hồi đất đến các ngành nghề truyền thống, như: khai thác, nuôi trồng thủy sản, làm muối, buôn bán hải sản, dịch vụ du lịch; đồng thời chỉ ra nguy cơ mất sinh kế, gia tăng bất bình đẳng nếu chính sách BT, HT, TĐC thiếu phù hợp. Từ đó, bài báo đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế giá đất, lựa chọn hình thức bồi thường, mô hình chia sẻ lợi ích, quỹ phát triển cộng đồng và gói hỗ trợ sinh kế dài hạn, nhằm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, nhóm lao động yếu thế, góp phần phát triển khu vực Cần Giờ.

Từ khóa: bồi thường, tái định cư, sinh kế nghề truyền thống, Cần Giờ, dự án lấn biển.

1. Đặt vấn đề

Cần Giờ là địa phương duy nhất có biển của TP. Hồ Chí Minh, đồng thời là Khu dự trữ sinh quyển thế giới với hệ sinh thái rừng ngập mặn đặc thù. Trong định hướng phát triển không gian đô thị và kinh tế biển của thành phố, Cần Giờ được xác định là cực tăng trưởng chiến lược với hàng loạt dự án quy mô lớn như: Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, dự án Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ, tuyến giao

thông và đường sắt kết nối trực tiếp với trung tâm TP. Hồ Chí Minh, cùng nhiều dự án hạ tầng hỗ trợ khác. Các dự án này đòi hỏi phạm vi thu hồi đất rộng, liên quan đến đất ven biển, đất rừng phòng hộ, đất nông nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản và đất ở của cộng đồng dân cư sinh sống lâu đời.

Bên cạnh cơ hội về tăng trưởng kinh tế và nâng cấp hạ tầng, việc thu hồi đất để thực hiện các dự án cũng đặt ra nhiều thách thức trong việc bảo đảm

quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, đặc biệt là các nhóm dân cư gắn bó với sinh kế truyền thống như ngư dân, diêm dân, hộ nuôi trồng thủy sản, tiểu thương chợ hải sản, hộ kinh doanh dịch vụ du lịch nhỏ lẻ. Nếu công tác BT, HT, TĐC không được chuẩn bị tốt, nguy cơ xung đột lợi ích, khiếu kiện kéo dài, suy giảm sinh kế và bất ổn xã hội là rất lớn.

Trong bối cảnh Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2024 với nhiều điểm mới về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Chính phủ ban hành Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND thay thế các quy định trước đây, việc nghiên cứu sâu về công tác BT, HT, TĐC và tác động sinh kế tại Cần Giờ là cần thiết cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Bài báo hướng tới mục tiêu: (1) hệ thống hóa khung pháp lý hiện hành; (2) phân tích tác động của thu hồi đất đến các ngành nghề truyền thống tại Cần Giờ; (3) đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế BT, HT, TĐC theo hướng hài hòa lợi ích và phát triển bền vững.

2. Tổng quan nghiên cứu và cơ sở lý luận

2.1. Tổng quan nghiên cứu

Bài nghiên cứu phân tích công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các dự án lấn biển, cảng biển và hạ tầng chiến lược tại Cần Giờ trong bối cảnh áp dụng Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND. Kết quả cho thấy, thu hồi đất ảnh hưởng mạnh đến sinh kế các nhóm ngành nghề truyền thống như ngư dân, diêm dân, hộ nuôi trồng thủy sản, tiểu thương và lao động yếu thế. Bài viết đề xuất hoàn thiện cơ chế giá đất tiệm cận thị trường, đa dạng hóa lựa chọn bồi thường, thiết kế gói hỗ trợ sinh kế theo từng nhóm dân cư, tăng cường tham vấn cộng đồng và xây dựng cơ chế chia sẻ lợi ích nhằm bảo đảm phát triển bền vững và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - nhà đầu tư - người dân tại Cần Giờ.

2.2. Cơ sở pháp lý về BT, HT, TĐC

2.2.1. Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc chung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. So với

Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai năm 2024 nhấn mạnh hơn yêu cầu bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; đề cao việc bảo đảm chỗ ở, sinh kế và ổn định đời sống của người có đất bị thu hồi. Luật quy định rõ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất; nguyên tắc xác định giá đất theo cơ chế thị trường; các quyền lựa chọn hình thức bồi thường của người dân; và trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong quá trình thu hồi đất, bồi thường và tái định cư.

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về BT, HT, TĐC, trong đó nêu rõ nguyên tắc xác định giá đất cụ thể; các khoản hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư. Nghị định cho phép áp dụng nhiều phương pháp định giá đất (so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh) nhằm tiệm cận với giá thị trường trong điều kiện bình thường, đồng thời yêu cầu quy trình định giá phải có sự tham gia của các tổ chức tư vấn giá độc lập và hội đồng thẩm định giá đất.

2.2.2. Quy định đặc thù tại TP. Hồ Chí Minh

Trên cơ sở Luật Đất đai 2013 và hiện nay là Luật Đất đai năm 2024, UBND TP. Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết về BT, HT, TĐC. Gần đây nhất, Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ban hành Quy định về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố, thay thế các Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND, 28/2018/QĐ-UBND và 07/2020/QĐ-UBND. Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ghi nhận nhiều điểm mới, như: mở rộng đối tượng và trường hợp được hỗ trợ; tăng mức hỗ trợ thuê nhà trong thời gian chờ bố trí tái định cư; bổ sung cơ chế hỗ trợ sinh kế lâu dài; tăng tính linh hoạt cho UBND các xã và TP. Thủ Đức trong việc vận dụng chính sách phù hợp thực tiễn.

Thành phố cũng ban hành các quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất theo từng thời kỳ để làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mặc dù vậy, thực tiễn triển khai tại một số địa bàn như quận Gò Vấp cho thấy còn tồn tại những khó khăn về chênh lệch giữa giá bồi thường với giá thị trường, quỹ đất tái định cư còn hạn chế, tiến độ chi trả kéo dài, hỗ trợ sinh kế sau tái định cư chưa thực sự bền vững. Những kinh nghiệm này có giá trị tham chiếu quan

trọng đối với Cần Giờ khi chuẩn bị triển khai các dự án quy mô lớn.

3. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng kết hợp các phương pháp sau: (i) Phân tích - tổng hợp tài liệu, bao gồm hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các quy hoạch, quyết định chủ trương đầu tư, báo cáo đánh giá tác động môi trường và các tài liệu nghiên cứu liên quan đến Cần Giờ; (ii) Phương pháp nghiên cứu trường hợp (case study) đối với 3 nhóm dự án lớn: khu đô thị lấn biển, tuyến giao thông - đường sắt và cảng trung chuyển quốc tế; (iii) Phân tích so sánh với kinh nghiệm thực hiện BT, HT, TĐC tại một số địa bàn khác của TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh ven biển; (iv) Tiếp cận sinh kế bền vững để xác định các nhóm ngành nghề, nhóm dễ bị tổn thương và nhu cầu hỗ trợ sau thu hồi đất.

4. Kết quả và thảo luận

4.1. Bối cảnh triển khai các dự án tại Cần Giờ

4.1.1. Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ

Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ có quy mô khoảng 2.870 ha, nằm tại khu vực biển Cần Thạnh - Long Hòa, do tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư. Dự án được định hướng phát triển thành một khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp nhà ở, khách sạn, resort, trung tâm thương mại, bến du thuyền và các công trình dịch vụ khác. Quá trình chuẩn bị đầu tư của dự án đã trải qua nhiều lần điều chỉnh quy mô, tính chất và thủ tục pháp lý, trong đó việc đánh giá tác động môi trường và cân đối giữa phát triển kinh tế với bảo tồn rừng ngập mặn là nội dung được dư luận đặc biệt quan tâm.

4.1.2. Tuyến giao thông, đường sắt kết nối trung tâm TP. Hồ Chí Minh - Cần Giờ

Để tăng cường kết nối Cần Giờ với trung tâm thành phố và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, TP. Hồ Chí Minh đang nghiên cứu các phương án tuyến giao thông và đường sắt/đường sắt đô thị từ khu vực quận 7, Nhà Bè đến Cần Giờ. Dự án có tổng mức đầu tư lớn, nhu cầu giải phóng mặt bằng đáng kể, đi qua nhiều khu dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp và một phần khu vực ven rừng ngập mặn. Tuyến giao thông, đường sắt này đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành các hành lang phát triển đô thị mới, đồng thời làm gia tăng giá trị đất đai dọc 2 bên tuyến.

4.1.3. Dự án Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ

Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ dự kiến được xây dựng tại vùng cửa sông - ven biển thuộc địa bàn Cần Giờ, với diện tích khoảng 571 ha, tổng mức đầu tư hơn 113 nghìn tỷ đồng, được triển khai theo nhiều giai đoạn. Dự án được kỳ vọng trở thành cảng trung chuyển container quy mô lớn, giữ vai trò cửa ngõ giao thương quốc tế cho TP. Hồ Chí Minh và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Vị trí cảng nằm trong khu vực có điều kiện thủy văn phức tạp, gần vùng lõi rừng ngập mặn, do đó yêu cầu rất cao về bảo vệ môi trường và tổ chức lại không gian sinh kế của cộng đồng ngư dân.

4.2. Đặc điểm thu hồi đất và đối tượng bị ảnh hưởng

Các dự án tại Cần Giờ có đặc điểm chung là phạm vi thu hồi đất rộng, liên quan đến nhiều loại đất khác nhau: đất ven biển, đất rừng phòng hộ, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư và đất ở của người dân. Đối tượng bị ảnh hưởng không chỉ là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà còn bao gồm cộng đồng làng nghề, hợp tác xã, tổ hợp tác nghề cá, nghề muối, các hộ kinh doanh dịch vụ du lịch nhỏ lẻ. Đặc điểm này khiến công tác BT, HT, TĐC tại Cần Giờ trở nên phức tạp hơn so với các dự án thu hồi đất thuần túy ở khu vực đô thị hóa nội thành.

Hơn nữa, nhiều khu vực dự kiến thu hồi nằm trong hoặc tiếp giáp vùng đệm của Khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ. Người dân không chỉ là chủ thể sử dụng đất mà còn là lực lượng tham gia bảo vệ rừng, khai thác nguồn lợi thủy sản gắn với hệ sinh thái rừng ngập mặn. Vì vậy, việc sắp xếp lại dân cư và sinh kế nếu không được nghiên cứu kỹ lưỡng có thể gây đứt gãy vai trò cộng đồng trong bảo vệ môi trường.

4.3. Đánh giá khung chính sách BT, HT, TĐC áp dụng tại Cần Giờ

Với việc Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND lần lượt có hiệu lực, TP. Hồ Chí Minh nói chung và Cần Giờ nói riêng có cơ sở pháp lý tương đối đầy đủ để tổ chức BT, HT, TĐC cho các dự án. Ưu điểm nổi bật của khung chính sách mới là: (i) thừa nhận đa dạng hình thức bồi thường (bằng đất,

bằng nhà ở, bằng tiền); (ii) bổ sung nhiều khoản hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ thuê nhà, hỗ trợ sinh kế; (iii) cho phép địa phương quyết định một số mức hỗ trợ khác phù hợp điều kiện từng dự án.

Tuy nhiên, kinh nghiệm từ các dự án đã triển khai trên địa bàn thành phố cho thấy một số hạn chế vẫn có nguy cơ lặp lại ở Cần Giờ, gồm: chênh lệch giữa giá bồi thường và giá thị trường; khó khăn trong bố trí quỹ đất tái định cư tại chỗ; tiến độ chi trả chậm hơn so với yêu cầu bàn giao mặt bằng; thiếu các chương trình hỗ trợ sinh kế dài hạn sau tái định cư. Đặc biệt, đối với các dự án lấn biển và cảng biển, yêu cầu bảo đảm sinh kế cho ngư dân, diêm dân và cộng đồng ven biển càng trở nên cấp thiết.

4.4. Tác động đến các ngành nghề truyền thống tại Cần Giờ

4.4.1. Ngư nghiệp ven bờ và nuôi trồng thủy sản

Ngư nghiệp ven bờ là ngành sinh kế quan trọng của nhiều xã tại Cần Giờ. Các bãi bồi, bãi nghêu, vùng nước ven sông và ven biển là không gian khai thác truyền thống của ngư dân. Khi hình thành các khu vực lấn biển, cảng trung chuyển và luồng tàu, một phần đáng kể không gian này có thể bị thu hẹp hoặc chuyển đổi chức năng. Ngư dân phải đối mặt với việc di dời bến neo đậu, thay đổi tuyến đường ra ngư trường, tăng chi phí nhiên liệu và thời gian di chuyển. Những hộ nuôi tôm, cá, nghêu trong ao đìa, đầm phá nếu nằm trong khu vực thu hồi đất sẽ mất đi tư liệu sản xuất chính, trong khi việc chuyển sang khu vực nuôi mới không phải lúc nào cũng khả thi do hạn chế về quỹ đất, hạ tầng và vốn đầu tư.

4.4.2. Nghề làm muối

Nghề làm muối tại Cần Giờ tập trung chủ yếu ở các xã Lý Nhơn, An Thới Đông. Đây là nghề truyền thống lâu đời, gắn với điều kiện tự nhiên nắng, gió, thủy triều của khu vực. Mặc dù thu nhập bình quân từ nghề muối không cao, song đối với nhiều hộ gia đình, đây vẫn là nguồn sống chính hoặc quan trọng. Khi một phần diện tích ruộng muối nằm trong phạm vi quy hoạch các dự án hạ tầng, người làm muối có nguy cơ mất nghề nếu không có phương án hỗ trợ phù hợp. Khả năng chuyển đổi nghề của nhóm này tương đối hạn chế do tuổi đời lao động cao, trình độ học vấn và tay nghề phi nông nghiệp còn thấp.

4.4.3. Tiểu thương chợ hải sản và dịch vụ du lịch nhỏ lẻ

Hoạt động buôn bán hải sản, ẩm thực và dịch vụ du lịch nhỏ lẻ tại khu vực bãi biển 30/4, chợ Hàng Dương và các điểm du lịch ven rừng ngập mặn là nguồn thu quan trọng của nhiều hộ gia đình ở Cần Giờ. Khi các khu đô thị du lịch, cảng biển và tuyến giao thông mới hình thành, không gian kinh doanh truyền thống có thể bị quy hoạch lại hoặc di dời vào các khu thương mại tập trung. Nếu không có chính sách ưu tiên, tiểu thương nhỏ lẻ sẽ gặp khó khăn trong việc tiếp cận mặt bằng mới do chi phí thuê cao, yêu cầu thủ tục kinh doanh chặt chẽ hơn, cạnh tranh với các doanh nghiệp lớn.

4.4.4. Nhóm lao động yếu thế

Nhóm lao động yếu thế bao gồm phụ nữ đơn thân, người cao tuổi còn phải lao động, hộ nghèo và cận nghèo, người làm các công việc thời vụ như phân loại hải sản, bốc xếp, phục vụ tại các quán ăn, hàng quán nhỏ. Khi sinh kế gắn với ngư nghiệp, nghề muối, buôn bán nhỏ bị ảnh hưởng, nhóm này dễ rơi vào tình trạng mất việc làm mà khó tìm được nghề mới phù hợp. Nếu chỉ nhận tiền bồi thường một lần mà thiếu hỗ trợ sinh kế dài hạn, nguy cơ tái nghèo và phát sinh các vấn đề xã hội sau tái định cư là rất lớn.

5. Kết luận và hàm ý chính sách

5.1. Kết luận chung

Công tác BT, HT, TĐC đối với các dự án lấn biển và hạ tầng chiến lược tại Cần Giờ là vấn đề phức tạp, liên quan chặt chẽ đến quyền lợi của người dân, đến ổn định xã hội và sự bền vững của hệ sinh thái rừng ngập mặn. Trên cơ sở khung pháp lý mới của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn, Cần Giờ có điều kiện thuận lợi để tổ chức BT, HT, TĐC theo hướng minh bạch, nhân văn hơn. Tuy nhiên, để chính sách đi vào cuộc sống, cần đặc biệt chú trọng đến đặc điểm sinh kế của cộng đồng địa phương, nhất là các ngành nghề truyền thống và nhóm lao động yếu thế.

Bài viết đã phân tích những tác động chủ yếu của thu hồi đất đến các ngành nghề truyền thống tại Cần Giờ, đồng thời đề xuất nhóm giải pháp tập trung vào hoàn thiện cơ chế giá đất, đa dạng hóa hình thức bồi thường, xây dựng gói hỗ trợ sinh kế cho từng nhóm nghề, thiết lập cơ chế chia sẻ lợi ích và tăng cường

tham vấn cộng đồng. Trong thời gian tới, khi các dự án bước vào giai đoạn triển khai BT, HT, TĐC trên thực địa, cần có các nghiên cứu định lượng và điều tra xã hội học chi tiết hơn để đánh giá hiệu quả của chính sách, làm cơ sở cho việc điều chỉnh, bổ sung kịp thời, bảo đảm mục tiêu phát triển bền vững cho khu vực Cần Giờ và TP. Hồ Chí Minh.

5.2. Hàm ý chính sách và giải pháp

5.2.1. Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất bồi thường

Thứ nhất, cần áp dụng đồng thời nhiều phương pháp định giá đất (so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh) đối với các khu vực thu hồi đất tại Cần Giờ, đặc biệt là đất ven biển, đất có tiềm năng du lịch, dịch vụ cảng biển. Việc so sánh giá với các khu vực có điều kiện tương đồng trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam sẽ giúp xây dựng được khung giá hợp lý, hạn chế tình trạng giá bồi thường quá thấp so với kỳ vọng của người dân.

Thứ hai, quá trình định giá đất cần được công khai, minh bạch. Cơ quan có thẩm quyền nên công bố rộng rãi các thông tin về thửa đất chuẩn dùng để so sánh, phương pháp tính toán, báo cáo của tổ chức tư vấn giá đất độc lập. Đồng thời, cần có cơ chế để đại diện cộng đồng dân cư, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức xã hội tham gia giám sát, phản biện, qua đó tăng cường niềm tin và sự đồng thuận của người dân.

5.2.2. Cơ chế bồi thường theo lựa chọn và bảo đảm quyền của người dân

Để bảo đảm lợi ích hài hòa giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, nên thiết kế cơ chế bồi thường theo nhiều gói lựa chọn. Gói thứ nhất là nhận tiền bồi thường theo giá đất đã được xác định, kèm theo các khoản hỗ trợ sinh kế dài hạn như hỗ trợ đào tạo nghề 24-36 tháng, hỗ trợ tìm việc làm trong các khu đô thị, khu du lịch, cảng biển mới, hỗ trợ tiếp cận tín dụng ưu đãi để sản xuất, kinh doanh.

Gói thứ hai là bồi thường bằng đất hoặc nhà ở tái định cư với giá trị sử dụng tương đương hoặc tốt hơn nơi ở cũ, ưu tiên bố trí tại chỗ hoặc gần nơi ở cũ để hạn chế đứt gãy các mối quan hệ xã hội, văn hóa cộng đồng.

Gói thứ ba là mô hình góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án, người dân trở thành cổ đông hoặc đối tác góp vốn và được hưởng lợi tức định kỳ. Cơ

chế này phù hợp với các dự án đô thị, dịch vụ, cảng biển có giá trị gia tăng lớn, giúp thu hẹp khoảng cách lợi ích giữa người bị thu hồi đất và nhà đầu tư.

5.2.3. Thiết kế gói hỗ trợ sinh kế cho từng nhóm ngành nghề

Đối với ngư dân và hộ nuôi trồng thủy sản, cần xây dựng chương trình chuyển đổi sinh kế nghề cá ven bờ theo hướng: hỗ trợ chuyển sang khai thác xa bờ, nuôi trồng thủy sản công nghệ cao, hoặc tham gia các hoạt động dịch vụ du lịch biển, du lịch sinh thái rừng ngập mặn. Cần có các gói tín dụng ưu đãi để ngư dân cải hoán tàu thuyền, chuyển đổi mục đích sử dụng từ khai thác thuần túy sang vận chuyển khách du lịch, dịch vụ hậu cần cho cảng biển.

Đối với diêm dân, ngoài bồi thường về đất và tài sản trên đất, nên xem xét áp dụng hệ số bồi thường cao hơn trong khung cho phép, vì nghề muối là nghề truyền thống đặc thù. Đồng thời, cần phát triển các mô hình "làng muối du lịch", kết hợp sản xuất muối với hoạt động tham quan, trải nghiệm của du khách, qua đó tạo giá trị gia tăng và giữ gìn bản sắc văn hóa địa phương.

Đối với tiểu thương chợ hải sản và hộ kinh doanh dịch vụ nhỏ lẻ, khi quy hoạch lại không gian chợ, bến cá, khu dịch vụ, cần dành một tỷ lệ nhất định quầy sạp, ki-ốt ưu tiên cho các hộ bị thu hồi đất, tiểu thương lâu năm, với mức giá thuê mặt bằng ưu đãi trong giai đoạn đầu. Song song đó là các chương trình đào tạo kỹ năng kinh doanh hiện đại, an toàn thực phẩm, tiếp thị du lịch, thương mại điện tử quy mô nhỏ để họ có thể thích ứng với môi trường kinh doanh mới.

Đối với nhóm lao động yếu thế, cần xây dựng bộ tiêu chí nhận diện rõ ràng để có chính sách hỗ trợ tăng cường. Ngoài các chính sách trợ cấp xã hội chung, cần bố trí các mô hình việc làm tại chỗ như chế biến hải sản khô, may gia công, sản xuất hàng lưu niệm, dịch vụ du lịch cộng đồng... gắn với chương trình mỗi xã một sản phẩm (OCOP) và chương trình phát triển kinh tế nông thôn của thành phố.

5.2.4. Cơ chế chia sẻ lợi ích và Quy hoạch phát triển cộng đồng Cần Giờ

Để giảm thiểu xung đột lợi ích và tăng sự gắn kết lâu dài giữa cộng đồng địa phương với các dự án, cần xây dựng cơ chế chia sẻ lợi ích rõ ràng. Một trong

những giải pháp là thành lập Quỹ phát triển cộng đồng Cần Giờ, với nguồn hình thành từ một phần lợi nhuận của các dự án, đóng góp của nhà đầu tư và ngân sách nhà nước. Quỹ sẽ được sử dụng cho các hoạt động: hỗ trợ đào tạo nghề, tạo việc làm, phát triển sinh kế bền vững, bảo tồn rừng ngập mặn và hỗ trợ các công trình phúc lợi xã hội tại địa phương.

Bên cạnh đó, các dự án đô thị, du lịch, cảng biển cần có quy chế cụ thể cho phép người dân địa phương được ưu tiên tham gia cung cấp dịch vụ trong phạm vi dự án (vận tải nhỏ, dịch vụ ăn uống, lưu trú, bán hàng lưu niệm, hướng dẫn du lịch...), qua đó biến cộng đồng dân cư từ đối tượng chịu tác động thành chủ thể cùng chia sẻ lợi ích phát triển.

5.2.5. Tăng cường tham vấn cộng đồng và giám sát độc lập

Công tác tham vấn cộng đồng cần được triển khai thành nhiều vòng, ngay từ giai đoạn lập quy hoạch, đánh giá tác động môi trường, xác định giá đất và xây dựng phương án BT, HT, TĐC. Việc tổ chức các hội nghị đối thoại chuyên đề theo nhóm ngành nghề (ngư dân, diêm dân, tiểu thương, dịch vụ du lịch...) sẽ giúp cơ quan nhà nước và nhà đầu tư hiểu rõ hơn về nhu

cầu, kỳ vọng của từng nhóm, từ đó điều chỉnh phương án cho phù hợp.

Cùng với đó, cần tăng cường vai trò giám sát độc lập của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể, các viện nghiên cứu, trường đại học trong quá trình tổ chức BT, HT, TĐC. Các báo cáo đánh giá định kỳ về tác động xã hội, môi trường và hiệu quả sinh kế sau tái định cư cần được công bố công khai để làm cơ sở điều chỉnh chính sách kịp thời.

5.2.6. Kiến nghị về cơ chế giá đất đặc thù cho Cần Giờ

Do đặc thù là huyện ven biển có rừng ngập mặn và nhiều dự án lấn biển, cần nghiên cứu xây dựng cơ chế giá đất đặc thù cho Cần Giờ. Cơ chế này cần tính đến giá trị sinh thái, giá trị văn hóa - lịch sử của không gian rừng ngập mặn, giá trị ngư trường truyền thống, đồng thời tham chiếu giá đất ven biển tại các địa phương có điều kiện tương đồng như Bà Rịa - Vũng Tàu, Bến Tre, Tiền Giang, Bình Thuận... Việc lượng hóa một phần giá trị sinh thái - môi trường vào giá bồi thường sẽ góp phần phản ánh đúng hơn giá trị tài sản mà người dân phải hy sinh vì mục tiêu phát triển chung ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2024). Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (các phân khu A, B, C và D-E), huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/1/2024.

Thủ tướng Chính phủ (2025), Quyết định số 140/QĐ-TTg ngày 16/1/2025 phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Thủ tướng Chính phủ (2024) Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Thủ tướng Chính phủ (2021) Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2020). Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2020). Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2023). Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 về hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2024). Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2023), Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 7/8/2023 về phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Cần Giờ.

Ngày nhận bài: 2/3/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 17/4/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/4/2026

**SOLUTIONS FOR ENHANCING LAND VALUATION
MECHANISMS, COMPENSATION AND RESETTLEMENT
FRAMEWORKS, AND TRADITIONAL LIVELIHOODS
IN CAN GIO AMID LAND ACQUISITION
FOR STRATEGIC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT**

● **VU THE HOAI**¹

● **DOAN PHUONG DONG**²

¹Saigon University

²Investment and Construction Project Management Board of Ho Chi Minh City

ABSTRACT:

This study examines the processes of compensation, support, and resettlement in the context of state land acquisition for major projects in Can Gio, Ho Chi Minh City, including a coastal tourism urban development, transport corridors linking the city center, and the Can Gio International Transshipment Port. Grounded in the Law on Land 2024 and relevant municipal regulations, the study elucidates the multifaceted impacts of land acquisition on traditional livelihoods such as aquaculture, salt production, seafood trading, and tourism services. It highlights the potential risks of livelihood disruption and widening socio-economic inequality arising from inadequately designed compensation, support, and resettlement policies. In response, the study proposes a set of policy solutions, including improvements to land valuation mechanisms, the adoption of context-appropriate compensation modalities, the development of benefit-sharing frameworks, the establishment of community development funds, and the implementation of sustainable livelihood support packages. These recommendations aim to balance the interests of the State, investors, and local communities, particularly vulnerable labor groups, thereby fostering equitable and sustainable development in the Can Gio area.

Keywords: compensation, resettlement, traditional livelihood, Can Gio, sea encroachment.