

Thu hồi đất để phát triển tuyến Metro số 2, TP.HCM

Land acquisition for Ho Chi Minh City's metro line No.2

> **KS DƯƠNG TUYẾT NGỌC¹, TS NGUYỄN BẢO THÀNH²**

¹HV Cao học Ngành Quản lý xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM

²GV Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: thanh.nb@ou.edu.vn

TÓM TẮT:

Thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng đang là vấn đề nan giải của những dự án đầu tư xây dựng hệ thống giao thông công cộng trong quy hoạch phát triển đô thị, phát triển đất nước hiện nay. Nghiên cứu sẽ tìm hiểu quá trình đền bù giải tỏa nhà để xây dựng tuyến Metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương) và tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả việc thu hồi đất cho dự án này. Từ các nghiên cứu trước đây và tham khảo ý kiến của các chuyên gia đang làm việc có liên quan đến quá trình giải phóng mặt bằng của tuyến metro số 2, tác giả thiết lập ra các yếu tố ảnh hưởng lớn đến quá trình thu hồi đất. sau đó dùng phương pháp hồi quy tuyến tính để phân tích dữ liệu từ khảo sát các hộ dân bị ảnh hưởng bởi tuyến metro và các cán bộ tham gia việc bồi thường và giải phóng mặt bằng ở tuyến metro số 2.

Kết quả phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất là: tài chính; đơn vị thực hiện; pháp luật và các chính sách; thông tin thửa đất và cuối cùng là người sử dụng đất. Qua đó cho thấy, cần phải khắc phục, giảm thiểu các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất để làm tăng hiệu quả cho dự án.

Từ khóa: Thu hồi đất; giải phóng mặt bằng; yếu tố ảnh hưởng thu hồi đất; phát triển đô thị

ABSTRACT:

Land acquisition, compensation, and site clearance are the dilemmas of investment projects to build public transport systems in the current urban development and national development planning. The study will explore the process of house clearance compensation for the construction of Metro Line 2 (Ben Thanh - Tham Luong) and find out the factors affecting the efficiency of land acquisition for this project. From previous studies and consultations with experts who are working related to the ground clearance process of metro line 2, the author establishes the factors that greatly affect the acquisition process. land. Then use the linear regression method to analyze data from survey of households affected by the metro line and officials involved in compensation and site clearance in metro line 2.

The analysis results of factors affecting the efficiency of land acquisition are: financial; implementing agencies; laws and policies; information about the land plot and finally the land user. Thereby, it is necessary to overcome and minimize the factors affecting the efficiency of land acquisition to increase the efficiency of the project.

Keywords: Land acquisition; site clearance; factors affecting land acquisition; urban development....

1. GIỚI THIỆU

Hiện nay Việt Nam đang định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch phát triển đô thị, lấy đầu mối giao thông làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán. Việc đầu tư xây dựng các tuyến đường sắt đô thị hiện đại đang rất được quan tâm.

Tuyến Metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương) là một trong những dự án hạ tầng giao thông quan trọng nhất của TP.HCM, có vai trò rất lớn trong việc giải quyết vấn đề kẹt xe và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân địa phương.

Khi tuyến Metro số 2 hoàn thành và đi vào hoạt động, nó sẽ giúp giảm thiểu tình trạng ùn tắc giao thông, tăng cường sự liên kết giữa các khu vực, đồng thời cũng sẽ tạo ra nhiều cơ hội đầu tư và phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố. Việc triển khai các dự

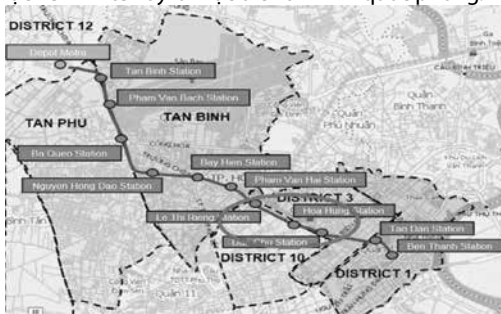
án hạ tầng giao thông như tuyến Metro số 2 sẽ đóng góp tích cực vào việc nâng cao năng suất hệ thống giao thông và tăng trưởng kinh tế của TP.HCM [4] và thu hút được nhiều nhà đầu tư đến đây.



Hình 1. Metro số 2 nằm trên đường Cách mạng Tháng Tám

Tuy nhiên, việc thu hồi đất và giải phóng mặt bằng cho các dự án này vẫn còn gặp nhiều khó khăn và trở ngại do thủ tục pháp lý phức tạp, giá trị bồi thường đền bù thấp và khó khăn trong việc tìm kiếm khu tái định cư hoặc khu đất sản xuất thay thế [3]. Điều này đã làm chậm tiến độ thi công của dự án và gây nhiều thiệt hại. Việc chậm tiến độ làm tăng chi phí xây dựng, giảm hoặc không còn hiệu quả đầu tư và tác động tiêu cực đến nền kinh tế. Theo Tổng hội Xây dựng Việt Nam, chậm giải phóng mặt bằng là khâu chậm trễ và khó khăn nhất hiện nay, có những dự án công tác giải phóng mặt bằng kéo dài 5 năm, 10 năm như dự án đường vành đai 1 của Hà Nội [1].

Đối với đầu tư xây dựng tuyến metro số 2 tại TP.HCM, chính quyền liệt kê vào danh mục thu hồi đất với mục đích công cộng và phát triển. Cơ quan có thẩm quyền sẽ mua lại quyền sử dụng đất của hộ dân, tổ chức nhằm thực hiện dự án có mục đích về phát triển xã hội, phát triển các lĩnh vực về kinh tế hay là mục đích an ninh quốc phòng.



Hình 2. Lộ trình tuyến metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương)

Quá trình thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng cho một tuyến tàu điện ngầm ở Việt Nam là một quy trình phức tạp và kéo dài, đòi hỏi sự hiểu biết thấu đáo về luật pháp và các quy định chi phối quá trình này. Bài viết sẽ tìm hiểu quá trình đền bù giải tỏa nhà để xây dựng tuyến Metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương) và tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả việc thu hồi đất cho dự án này. Bằng phương pháp phân tích hồi quy đa biến, bài sẽ xử lý các dữ liệu được từ việc khảo sát thực tế các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án tuyến metro số 2 và phỏng vấn những cán bộ đang làm việc liên quan đến thu hồi đất tại Quận 10.

2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU

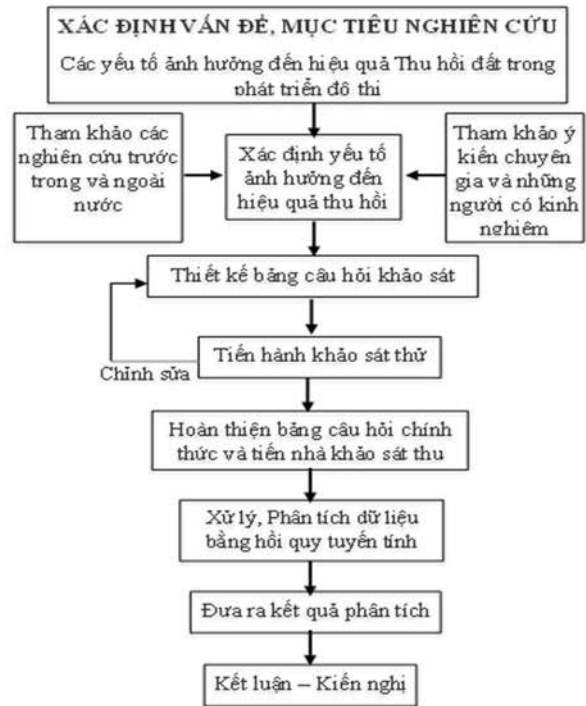
Ở hầu hết các quốc gia trên thế giới, Nhà nước thu hồi đất của các chủ sở hữu đất đai cho công dân nhằm mục đích sử dụng công cộng, phát triển xã hội đã được thực hiện từ hàng trăm năm trước, các nước tư bản, quyền sở hữu là quyền tự nhiên của con người và là quyền bất khả xâm phạm. Vấn đề bắt buộc thu hồi đất ở các nước này được tiếp cận từ góc độ chỉ bị buộc xâm phạm quyền sở hữu vì lợi ích chung. Vì vậy, việc thu hồi đất vẫn được thực hiện nhưng với những điều kiện rất khắt khe. Tuyên ngôn Cách mạng Pháp 1789 nêu rõ Quyền bất khả xâm phạm và đáng sợ đối với tài sản, không ai phải tước đoạt nó, trừ những trường hợp công khai cần thiết rõ ràng, được xác định một cách hợp pháp và với điều kiện được bồi thường chính đáng trước đó [7].

Nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư tại Việt Nam đang tăng cao, khiến việc thu hồi đất từ lâu trở thành một vấn đề gây nhiều bất ổn xã hội. Vì thế, quá trình thu hồi đất vẫn gặp nhiều khó khăn và tranh chấp. Một số nguyên nhân gây ra tranh chấp bao gồm quyền sử dụng đất không rõ ràng, thiếu minh bạch trong quá trình định giá đất, thiếu thỏa thuận hợp lý giữa chủ đầu tư và người sở hữu đất. Tình trạng thu hồi đất cũng ảnh hưởng đến các địa phương và dự án đầu tư. Những khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư mới đang phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc đáp ứng nhu cầu sử dụng đất.

Các nghiên cứu trước đây đã xác định được nhóm các yếu tố chính ảnh hưởng đến hiệu quả công tác thu hồi đất như: Tài chính,

người sử dụng đất, pháp luật, chính sách, tổ chức thực hiện. Vũ T.T Thủy và các cộng sự (2022) đã đưa ra các yếu tố như giá đền bù, nguồn gốc đất, yếu tố tuyên truyền vận động [8]. Phan T.T Huyền và cộng sự (2018) đã xác định được 05 nhóm yếu tố ảnh hưởng bằng cách tham khảo ý kiến chuyên gia và tham khảo các công trình nghiên cứu trước đây, bao gồm chính sách, pháp luật; tài chính; thửa đất; người sử dụng đất; tổ chức thực hiện [6].

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU



Hình 3. Quy trình nghiên cứu

Bảng câu hỏi được phát tới các chuyên gia am hiểu về lĩnh vực thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư. Sau đó bảng câu hỏi sẽ được hoàn chỉnh và đưa đến đối tượng khảo sát. Đối tượng khảo sát ở đây là những hộ dân bị ảnh hưởng bởi tuyến metro số 2 và những cán bộ thực hiện công tác thu hồi đất trên Quận 10, câu trả lời thu được dựa trên thang đo Likert năm mức độ để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến hiệu quả thu hồi đất. Để tăng mức độ tin cậy cho kết quả thu thập dữ liệu, tác giả tiến hành sàng lọc để loại bỏ các phiếu trả lời không hợp lệ: Những câu trả lời được đánh theo một quy luật cố định, hoặc chỉ chọn 1 đáp án duy nhất và những câu trả lời lựa chọn thiếu hoặc nhiều hơn 1 đáp án. (Xem Hình 2)

Từ kết quả khảo sát, sử dụng phần mềm SPSS để thống kê và kiểm định độ tin cậy. Đầu tiên tiến hành xếp hạng giá trị trung bình (Mean) mức độ ảnh hưởng của các yếu tố nhằm mục đích xác định các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả của công tác thu hồi đất. Tiếp đến là kiểm định độ tin cậy thang đo bằng hệ số Cronbach's Anpha nhằm đánh giá xem các biến quan sát của nhân tố chính có đáng tin cậy không, tương quan với nhau như thế nào. Sau khi kiểm định hệ số Cronbach's Anpha, nghiên cứu đã xác định được 23 yếu tố ảnh hưởng và thuộc 5 nhóm yếu tố.

Bảng 1. Thống kê số lượng dữ liệu thu thập

STT	Nội dung	Tần suất	Tỷ lệ
1	Tổng phản hồi	132	100%
2	Trả lời hợp lệ	121	91,67%
3	Trả lời không hợp lệ	11	8,33%

Bảng 2. Xếp hạng mức độ ảnh hưởng của các yếu tố

Xếp hạng	Mã biến	Các yếu tố ảnh hưởng	Mean	Độ lệch chuẩn
NHÓM TÀI CHÍNH				
1	TC2	"Mức giá bồi thường"	4,46	0,753
2	TC3	"Thời gian thực hiện GPMB kéo dài quá lâu (≥ 02 năm) nhưng chưa có quy định điều chỉnh đơn giá"	4,43	0,804
3	TC4	"Tổng chi phí thực hiện công tác GPMB vượt mức dự toán"	4,42	0,814
4	TC1	"Nguồn vốn sử dụng của dự án"	4,4	0,862
NHÓM ĐƠN VỊ THỰC HIỆN				
5	DV5	"Công tác tuyên truyền, vận động người dân tại khu vực dự án bị GPMB"	4,16	0,975
6	DV2	"Công tác triển khai thực hiện của cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương"	4,1	1,028
7	DV3	"Công tác hỗ trợ, giải quyết khó khăn, vướng mắc của cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương"	4,03	1,056
8	DV1	"Khó khăn trong việc xác định người nhận tiền bồi thường"	4,02	1,028
NHÓM CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT				
9	PL2	"Luật và các quy định về đất đai"	3,99	0,89
10	PL3	"Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư"	3,92	0,909
11	PL4	"Chính sách khen thưởng người dân sớm bàn giao mặt bằng"	3,89	0,854
12	PL1	"Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương"	3,79	0,856
NHÓM THÔNG TIN THỪA ĐẤT				
13	TD4	"Diện tích khu vực GPMB lớn"	3,77	0,883
14	TD3	"Vị trí thửa đất"	3,76	0,895
15	TD1	"Pháp lý của thửa đất"	3,67	0,898
16	TD2	"Diện tích thửa đất"	3,67	0,925
17	TD5	"Mật độ dân cư của khu vực thực hiện dự án"	3,67	0,934
NHÓM NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT				
18	NSD2	"Trình độ dân trí và sự hiểu biết pháp luật của người dân"	3,6	0,917
19	NSD1	"Thu nhập của người dân"	3,45	0,866
20	NSD4	"Tâm lý ngại di chuyển chỗ ở"	3,45	0,866
21	NSD5	"Điều kiện tại khu vực Tái định cư"	3,4	0,872

4. KẾT QUẢ KHẢO SÁT

4.1. Xếp hạng mức độ của các yếu tố ảnh hưởng

Tác giả tiến hành xếp hạng các giải pháp dựa vào giá trị trung bình của mức độ ảnh hưởng theo kết quả trả lời của các đối tượng khảo sát. Kết quả khảo sát cho thấy, yếu tố "Công tác cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải quyết đoán triệt để" và yếu tố "phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương" có giá trị trung bình nhỏ hơn 3 nên bị loại. Và 21 yếu tố còn lại đều được đối tượng khảo sát lựa chọn có ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất tại trường hợp tuyến metro số 2, Quận 10 (Xem Bảng 2)

4.2. Kiểm định độ tin cậy bằng hệ số Cronbach's Alpha

Kết quả kiểm định thang đo cho thấy:

- Hệ số Cronbach's Alpha tổng của nhóm nằm trong khoảng $> 0,6$ cho thấy thang đo lường tốt, đạt yêu cầu về độ tin cậy.
- Các hệ số tương quan biến tổng đều lớn hơn 0.3 là phù hợp
- Hệ số Cronbach's alpha nếu loại biến tương ứng trong nhóm đều nhỏ hơn hệ số Cronbach's alpha tổng của nhóm [2].

5. BÀN LUẬN VỀ KẾT QUẢ

Công tác bồi thường, thu hồi đất đã và đang tiến hành phần lớn tuyến metro số 2.

TC2: "Mức giá bồi thường" ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất: mức giá bồi thường có thể ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất. Cụ thể, nếu giá bồi thường quá thấp, người sở hữu đất có thể không đồng ý nhượng lại đất của họ, hoặc họ có thể yêu cầu mức giá cao hơn để đảm bảo được sự công bằng trong thương thảo. Tuy nhiên, nếu giá bồi thường quá cao, chính phủ hoặc các tổ chức thu hồi

đất có thể gặp khó khăn trong việc thu hồi đất do chi phí thu hồi trở nên quá cao. Điều này có thể dẫn đến tình trạng tiêu cực như tăng chi phí đầu tư, giảm động lực đầu tư, và tăng tỷ lệ thất thoát ngân sách. Do đó, để đạt được hiệu quả tối ưu trong việc thu hồi đất, cần phải xác định một mức giá bồi thường hợp lý, đảm bảo được sự công bằng và khả năng thanh toán của ngân sách, đồng thời cân nhắc các yếu tố khác như vị trí địa lý, tình trạng phát triển kinh tế và tình hình chính trị của khu vực đó.



Hình 4. Một ngôi nhà đã cất vào trong 7 m.

TC3: "Thời gian thực hiện GPMB kéo dài quá lâu (≥ 02 năm) nhưng chưa có quy định điều chỉnh đơn giá" Thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng kéo dài quá lâu có thể gây ảnh hưởng đến hiệu quả thu

Bảng 3. Kiểm định độ tin cậy bằng hệ số Cronbach's Anpha

Mã biến	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số alpha nếu loại biến
CRONBACH'S ALPHA = 0,760		
PL1	0.614	0.673
PL2	0.503	0.733
PL3	0.560	0.702
PL4	0.557	0.704
CRONBACH'S ALPHA = 0,757		
DV1	0.629	0.657
DV2	0.546	0.704
DV3	0.512	0.724
DV5	0.531	0.712
CRONBACH'S ALPHA = 0,784		
TC1	0.589	0.732
TC2	0.549	0.751
TC3	0.605	0.723
TC4	0.618	0.716
CRONBACH'S ALPHA = 0,813		
TD1	0.614	0.772
TD2	0.669	0.755
TD3	0.640	0.765
TD4	0.556	0.789
TD5	0.529	0.798
CRONBACH'S ALPHA = 0.813		
NSD1	0.692	0.736
NSD2	0.583	0.789
NSD4	0.598	0.780
NSD5	0.657	0.753

hồi đất, đặc biệt là trong trường hợp giá đất tăng cao trong khoảng thời gian đó. Nếu không có quy định điều chỉnh đơn giá, giá đất cũng như giá bồi thường sẽ không phản ánh được giá trị thực tế của đất và có thể khiến cho người dân không được hưởng lợi công bằng. Để đảm bảo hiệu quả thu hồi đất, cần có quy định điều chỉnh đơn giá tương ứng với sự thay đổi của giá đất trong quá trình giải phóng mặt bằng. Việc điều chỉnh đơn giá sẽ giúp đảm bảo sự công bằng cho người dân, đồng thời giúp tăng hiệu quả thu hồi đất và đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng. Trong quá trình điều chỉnh đơn giá, cần phải thực hiện các bước thẩm định, định giá đất và công bố mức giá mới cho người dân và các bên liên quan. Các tổ chức thu hồi đất cần thực hiện công tác thông tin đầy đủ, minh bạch và hợp tác tích cực với cộng đồng để đạt được sự đồng thuận và giải quyết các vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng một cách tốt nhất.

TC4: "Tổng chi phí thực hiện công tác GPMB vượt mức dự toán" Tổng chi phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng vượt mức dự toán có thể gây ảnh hưởng đến hiệu quả của quá trình thu hồi đất. Nếu chi phí vượt quá dự toán ban đầu, tổng chi phí thu hồi đất sẽ tăng lên, dẫn đến mức chi phí đầu tư cao hơn, giảm hiệu quả đầu tư và đẩy lùi thời gian hoàn vốn. Điều này có thể gây khó khăn cho Chính phủ và các tổ chức thu hồi đất trong việc quản lý tài chính, đồng thời cũng ảnh hưởng đến quy mô và tốc độ triển khai dự án. Để giảm thiểu tác động tiêu cực của chi phí vượt dự toán, các tổ chức thu hồi đất cần phải đưa ra dự toán chi phí chính xác và tính toán cẩn thận các chi phí liên quan đến việc giải phóng mặt bằng. Nếu cần thiết, dự toán có thể được điều chỉnh để phản ánh chính xác hơn chi phí thực tế. Ngoài ra, các tổ chức thu hồi đất cần phải quản lý các hoạt động giải phóng mặt bằng một cách hiệu quả, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực và tối đa hóa hiệu quả thu hồi đất. Các biện pháp tiết kiệm chi phí và tăng cường quản lý

dự án có thể giúp giảm thiểu tác động tiêu cực của chi phí vượt dự toán đến hiệu quả thu hồi đất.

TC1: "Nguồn vốn sử dụng của dự án" nguồn vốn sử dụng của dự án (bao gồm cả vốn nhà nước và vốn nhà đầu tư) cũng gây ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất. Trong trường hợp dự án sử dụng vốn nhà nước, ngân sách nhà nước sẽ phải cân đối và quản lý nguồn vốn một cách hợp lý, đảm bảo đủ kinh phí cho các công tác giải phóng mặt bằng. Nếu kinh phí không đủ hoặc không được quản lý tốt, quá trình giải phóng mặt bằng có thể bị kéo dài hoặc không đạt được kết quả như mong đợi, ảnh hưởng đến hiệu quả thu hồi đất. Trong khi đó, với dự án sử dụng vốn nhà đầu tư, việc thu hồi đất có thể phụ thuộc vào tính khả thi của dự án, đặc biệt là trong việc thu hồi lợi nhuận để đầu tư trở lại. Nếu dự án không đạt được kết quả kinh doanh như kỳ vọng hoặc đầu tư ban đầu quá lớn, việc thu hồi đất có thể bị ảnh hưởng và làm giảm hiệu quả đầu tư [5]. Vì vậy, việc quản lý và sử dụng nguồn vốn một cách hợp lý và hiệu quả sẽ giúp đảm bảo thành công của quá trình thu hồi đất và dự án nói chung.

DV5: "Công tác tuyên truyền, vận động người dân tại khu vực dự án bị GPMB" Nếu công tác này được thực hiện đầy đủ, hiệu quả của việc thu hồi đất sẽ được nâng cao. Người dân sẽ hiểu rõ về quy trình và quy định giải phóng mặt bằng, từ đó sẽ đồng ý cộng tác và hỗ trợ cho quá trình thu hồi đất diễn ra thuận lợi hơn. Nếu công tác tuyên truyền và vận động không được thực hiện tốt, người dân sẽ không hiểu rõ về quá trình thu hồi đất, có thể phản đối và gây ra trở ngại cho quá trình thu hồi đất. Điều này sẽ làm giảm hiệu quả của việc thu hồi đất, kéo dài thời gian thực hiện dự án.

DV2: "Công tác triển khai thực hiện của cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương" Thời gian giải quyết hồ sơ giải phóng mặt bằng: Nếu cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương triển khai và thực hiện chậm chạp, thủ tục phức tạp và khó khăn trong việc giải quyết hồ sơ giải

phóng mặt bằng, quá trình thu hồi đất sẽ bị kéo dài và làm ảnh hưởng đến hiệu quả của quá trình này. Mức độ giải phóng mặt bằng: Cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đầy đủ, chính xác và đảm bảo quyền lợi cho người dân. Nếu công tác này được thực hiện tốt, quá trình thu hồi đất sẽ diễn ra nhanh chóng và hiệu quả hơn. Mức độ hỗ trợ và tư vấn cho người dân: Cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương cần hỗ trợ và tư vấn cho người dân trong việc thực hiện quy trình giải phóng mặt bằng và đảm bảo phần giá bồi thường. Nếu công tác này được thực hiện tốt, người dân sẽ có thể đồng ý với giá bồi thường và quá trình thu hồi đất sẽ diễn ra nhanh chóng hơn. Kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến quá trình thu hồi đất: Cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương phải thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến quá trình thu hồi đất. Nếu công tác này được thực hiện đầy đủ, nghiêm túc và công bằng, nó sẽ giúp đảm bảo quyền lợi của người dân và làm tăng hiệu quả của quá trình thu hồi.

DV1: “Khó khăn trong việc xác định người nhận tiền bồi thường” Khó khăn trong việc xác định quyền sở hữu đất: Khi một khu đất bị thu hồi, việc xác định chủ sở hữu đất có thể là một vấn đề phức tạp, đặc biệt là trong những trường hợp mà đất đã được chia nhỏ hoặc được chuyển nhượng nhiều lần. Trong trường hợp này, việc xác định người nhận tiền bồi thường có thể trở nên khó khăn. Sự tranh chấp giữa các bên liên quan: Trong một số trường hợp, nhiều người có quyền sở hữu trên một khu đất bị thu hồi, điều này có thể dẫn đến tranh chấp giữa các bên liên quan và làm chậm quá trình xác định người nhận tiền bồi thường. Sự khác biệt về mức độ tổn thất: Người dân có thể có các quan điểm khác nhau về mức độ tổn thất của họ khi bị thu hồi đất, và điều này có thể dẫn đến sự khác biệt trong các yêu cầu bồi thường. Việc xác định người nhận tiền bồi thường phải được thực hiện một cách công bằng và minh bạch để đảm bảo sự hài lòng của người dân. Thiếu thông tin: Một số người dân có thể không được thông báo đầy đủ về quy trình bồi thường và tái định cư, hoặc không hiểu rõ quy trình này, điều này có thể dẫn đến việc họ không tham gia vào quá trình xác định người nhận tiền bồi thường, làm giảm hiệu quả của quá trình này. Vì vậy, để giải quyết vấn đề này, cần phải có các quy trình xác định người nhận tiền bồi thường được thực hiện một cách công bằng, minh bạch và đầy đủ thông tin. Ngoài ra, cần phải có sự hỗ trợ từ các cơ quan chức năng nhà nước.

PL2: “Luật và các quy định về đất đai” Điều kiện và thủ tục để thu hồi đất: Luật và các quy định về đất đai quy định điều kiện và thủ tục để thu hồi đất. Nếu quy định này quá phức tạp hoặc không rõ ràng, điều này có thể làm chậm quá trình thu hồi đất và khiến cho việc thực hiện các chính sách này trở nên đắt đỏ hơn. Quyền sở hữu đất đai: Luật và các quy định về đất đai quy định quyền sở hữu đất đai của người dân và các tổ chức. Nếu các quy định này không rõ ràng hoặc không được thực hiện đầy đủ, điều này có thể dẫn đến các tranh chấp về quyền sở hữu đất đai và làm chậm quá trình thu hồi đất. Giá đất và chính sách bồi thường: Luật và các quy định về đất đai quy định giá đất và chính sách bồi thường khi thu hồi đất. Nếu giá đất và chính sách bồi thường không hợp lý hoặc không đáp ứng được nhu cầu của người dân, điều này có thể khiến quá trình thu hồi đất trở nên khó khăn hơn. Đất đai trong quy hoạch: Luật và các quy định về đất đai quy định việc sử dụng đất đai trong các kế hoạch, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội. Nếu các quy định này không phù hợp hoặc không đáp ứng được nhu cầu của người dân, điều này có thể ảnh hưởng đến quá trình thu hồi đất. Vì vậy, để đảm bảo hiệu quả thu hồi đất, cần có các luật và các quy định về đất đai được thiết kế một cách cẩn thận và phù hợp với tình hình thực tế của khu vực đó. Đồng thời, cần phải đảm bảo sự đồng ý của người dân và thực hiện quy trình bồi thường và tái định cư đầy

PL3: “Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư” Sự phức tạp của chính sách: Các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phức tạp có thể làm cho việc thực hiện chúng trở nên khó khăn. Nếu các chính sách này quá phức tạp, điều này có thể làm chậm quá trình thu hồi đất và khiến cho việc thực hiện các chính sách này trở nên đắt đỏ hơn. Sự đồng ý của người dân: Việc thu hồi đất phụ thuộc vào sự đồng ý của người dân. Nếu người dân không đồng ý với chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, điều này có thể gây ra các tranh chấp và khiến quá trình thu hồi đất trở nên khó khăn hơn. Chất lượng của chính sách: Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được thiết kế sao cho phù hợp với tình hình thực tế của khu vực đó. Nếu chính sách không phù hợp hoặc không đáp ứng được nhu cầu của người dân, điều này có thể khiến quá trình thu hồi đất trở nên khó khăn hơn. Vì vậy, để đảm bảo hiệu quả thu hồi đất, cần có các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thiết kế một cách cẩn thận và phù hợp với tình hình thực tế của khu vực đó. Đồng thời, cần phải đảm bảo sự đồng ý của người dân và thực hiện quy trình bồi thường và tái định cư đầy đủ và kịp thời để tránh trì hoãn.

6. KẾT LUẬN

Kết quả bài này là từ 5 nhóm (Nhóm Tài chính, Nhóm Đơn vị thực hiện, Nhóm Chính sách và Pháp luật, Nhóm Thông tin thừa đất, Nhóm Người sử dụng đất) tác giả đã xác định được 21 yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả công tác thu hồi đất. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố theo thứ tự như sau: “Mức giá bồi thường”; “Thời gian thực hiện GPMB kéo dài quá lâu (≥ 02 năm) nhưng chưa có quy định điều chỉnh đơn giá”; “Tổng chi phí thực hiện công tác GPMB vượt mức dự toán”; “Nguồn vốn sử dụng của dự án”; “Công tác tuyên truyền, vận động người dân tại khu vực dự án bị GPMB”; “Công tác triển khai thực hiện của cơ quan nhà nước quản lý tại địa phương”; “Công tác hỗ trợ, giải quyết khó khăn, vướng mắc của cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương”; “Khó khăn trong việc xác định người nhận tiền bồi thường”; “Luật và các quy định về đất đai”; “Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”... Kết quả của nghiên cứu sẽ hỗ trợ các chủ đầu tư, chính quyền tổ chức thực hiện đẩy nhanh tiến độ công tác thu hồi đất trong quá trình xây dựng dự án nhằm tiết kiệm thời gian, tài chính và giúp người dân có được hạ tầng giao thông đô thị tốt hơn.

Lời cảm ơn:

Nghiên cứu này được giúp đỡ từ ĐH Mở Tp.HCM và Bộ Giáo Dục tài trợ, mã số dự án B2022-MBS-05

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Châu Anh, *Dự án chậm tiến độ: Nhà nước, nhân dân đều thiệt* [Online], <https://vtc.vn/du-an-cham-tien-do-nha-nuoc-nhan-dan-deu-thiet-ar62220.html>.
- [2] Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2007), *Thống kê ứng dụng trong kinh tế - xã hội*, Nhà xuất bản thống kê.
- [3] Hội, H., & Huy, Đ. T. *Thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Long Biên, TP Hà Nội*.
- [4] Lê Nguyên, *Hạ tầng tiếp thêm sức hút cho các đô thị sắp vận hành phía đông TP.HCM*. [Online], <https://baochinhphu.vn/ha-tang-tiep-them-suc-hut-cho-cac-do-thi-sap-van-hanh-phia-dong-tphcm-102230209135343822.htm>;
- [5] Nguyen, Phuc, August van Westen, and Annelies Zoomers. (2017) *Compulsory land acquisition for urban expansion: livelihood reconstruction after land loss in Hue's peri-urban areas, Central Vietnam. International Development Planning Review* 39.2: 99.
- [6] Phan Thị Thanh Huyền và cộng sự (2018), *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh*.
- [7] Ram Singh, *Inefficiency and Abuse of Compulsory Land Acquisition: An Enquiry into the Way Forward*, *Economic and Political Weekly* Vol. 47, No. 19 (MAY 12, 2012), pp. 46-53.
- [8] Vũ Thị Thanh Thủy và các cộng sự (2022) *Đánh giá thực trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số dự án trên địa bàn TP Thái Nguyên*.