

ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG QUY HOẠCH MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT GIAO THÔNG ĐẾN SINH KẾ NGƯỜI DÂN TRÊN TUYẾN ĐT 741, XÃ ĐỒNG PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

Lê Thị Lan Trâm ⁽¹⁾, Nguyễn Tuấn Kiệt ⁽¹⁾

(1) Trường Đại học Thủ Dầu Một

Ngày nhận bài: 29/01/2026; Chấp nhận đăng: 28/02/2026

Email tác giả: tramltl@tdmu.edu.vn

Tóm tắt

Quy hoạch mở rộng quỹ đất giao thông là động lực then chốt thúc đẩy liên kết vùng, nhưng đồng thời tạo ra những biến động sâu sắc đến sinh kế của cộng đồng dân cư. Nghiên cứu tập trung đánh giá tác động của việc quy hoạch, mở rộng dự án tuyến đường giao thông đối với các hộ gia đình thông qua khung sinh kế bền vững (Sustainable Livelihood Framework – DFID). Kết quả khảo sát cho thấy, nhờ chính sách bồi thường sát thực tế, nguồn vốn tài chính ngắn hạn của người dân gia tăng đáng kể, 41,5% số hộ có đời sống được cải thiện nhờ chuyển dịch sang thương mại – dịch vụ, 58,5% duy trì ổn định cũng như thúc đẩy quá trình chuyển dịch sinh kế theo hướng giảm dần phụ thuộc vào nông nghiệp, gia tăng các hoạt động thương mại – dịch vụ. Bài viết đề xuất ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) và thuật toán nội suy trọng số nghịch đảo (IDW) để xây dựng bản đồ giá đất, đảm bảo tính minh bạch và đề xuất hệ số K điều chỉnh phù hợp (1,41 - 1,50) nhằm bảo đảm an sinh xã hội, hạn chế xung đột lợi ích trong quá trình triển khai quy hoạch mở rộng quỹ đất giao thông

Từ khóa: GIS, nội suy IDW, sinh kế bền vững, thu hồi đất, tuyến đường ĐT 741, xã Đồng Phú.

Abstract

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF THE EXPANSION PLAN FOR TRANSPORTATION LAND ON THE LIVELIHOODS OF RESIDENTS ALONG DT 741 ROAD, DONG PHU COMMUNE, DONG NAI PROVINCE

The planning and expansion of transportation land is a key driver of regional connectivity, but it also creates profound changes to the livelihoods of local communities. This study focuses on assessing the impact of planning and expanding transportation projects on households through the Sustainable Livelihood Framework (DFID). Survey results show that, thanks to realistic compensation policies, people's short-term financial resources have increased significantly. 41.5% of households have improved their living standards by shifting to trade and services, while 58.5% have maintained stability and promoted the shift in livelihoods towards reducing dependence on agriculture and increasing trade and service activities. This article proposes the application of Geographic Information Systems (GIS) and Inverse Weighted Interpolation (IDW) algorithms to construct land price maps, ensuring transparency and suggesting appropriate adjustment coefficients (1.41 - 1.50) to ensure social welfare and limit conflicts of interest during the implementation of land expansion plans for transportation infrastructure.

1. Đặt vấn đề

Trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021-2030, việc hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông được Đảng và Nhà nước xác định là một trong ba chiến lược nhằm thúc đẩy liên kết vùng và tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng luôn đi kèm với việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất quy mô lớn, tác động trực tiếp đến đời sống của người dân. Theo nghiên cứu của Lê Văn Khoa (2020), việc thu hồi đất nông nghiệp không chỉ làm mất đi tư liệu sản xuất chính mà còn gây ra những cú sốc về sinh kế, buộc người nông dân phải đối mặt với bài toán chuyển đổi nghề nghiệp trong bối cảnh trình độ chuyên môn còn hạn chế.

Quy hoạch mở rộng quỹ đất dành cho hạ tầng giao thông là một chủ đề được quan tâm rộng rãi trong cả nghiên cứu quốc tế và trong nước. Các nghiên cứu chỉ ra rằng việc phát triển hạ tầng giao thông có thể mang lại lợi ích đáng kể về phát triển kinh tế, cải thiện khả năng tiếp cận dịch vụ và mở rộng cơ hội việc làm. Tuy nhiên, đi đôi với những lợi ích này là các tác động tiêu cực đến sinh kế của người dân, đặc biệt tại các khu vực nông thôn và vùng ngoại thành, nơi người dân phụ thuộc nhiều vào đất đai và các tài nguyên sẵn có của họ. Nhiều nghiên cứu quốc tế cho thấy rằng sự phát triển hạ tầng giao thông có thể thúc đẩy cơ hội việc làm và tăng thu nhập cho cư dân địa phương. Theo kết quả khảo sát ở các khu vực đô thị–ngoại thành tại Kenya và Ghana, các dự án đường bộ đã góp phần tăng khả năng tiếp cận dịch vụ và tạo thêm cơ hội việc làm trong khu vực peri-urban, đồng thời cải thiện chất lượng dịch vụ và dịch chuyển dễ dàng hơn (Khanani et al., 2021). Tuy nhiên, cùng với đó, các dự án này cũng làm tăng giá đất và chi phí sinh hoạt dẫn đến nguy cơ di dời cư dân nghèo hơn, gây ra sự bất bình đẳng về kinh tế xã hội. Một nghiên cứu khác về chỉ số *Rural Access Index* – RAI – do Ngân hàng Thế giới phát triển cho thấy việc cải thiện mạng lưới đường nông thôn giúp giảm nghèo và tăng khả năng tiếp cận giáo dục, thị trường và dịch vụ. Chỉ số này phản ánh mối liên hệ giữa hạ tầng giao thông tốt và cơ hội kinh tế cho cư dân nông thôn. Ngoài ra, nghiên cứu về năng suất tổng hợp của nông nghiệp tại châu Á còn chứng minh rằng hạ tầng giao thông hiệu quả giúp tối ưu hóa sản xuất nông nghiệp và nâng cao năng suất lao động, điều này có ý nghĩa lớn đối với sinh kế của người nông dân (2025).

Một khía cạnh quan trọng của quy hoạch mở rộng quỹ đất giao thông là việc thu hồi đất nông nghiệp, đất cư dân để phục vụ các dự án giao thông. Các nghiên cứu ở Việt Nam và quốc tế đều ghi nhận rằng việc thu hồi đất có ảnh hưởng đáng kể đến sinh kế của hộ gia đình, đặc biệt ở các vùng nông thôn. Ví dụ, nghiên cứu tại hồ chứa Sông Than (tỉnh Ninh Thuận) cho thấy thu hồi đất làm giảm vốn tự nhiên của người dân, buộc họ chuyển đổi chiến lược sinh kế từ nông nghiệp sang kinh doanh hoặc hoạt động không nông nghiệp và điều này liên quan chặt chẽ đến mức thu nhập của hộ gia đình sau thu hồi (Anh & Anh, 2023). Thêm vào đó, nghiên cứu về tác động của thu hồi đất tại Quảng Bình chỉ ra rằng sau khi thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế khu vực, hơn một nửa số hộ gia đình bị mất đất có thu nhập thấp hơn so với trước và dẫn đến gia tăng thất nghiệp trong các hộ nông dân. Điều này minh họa rõ rệt sự ảnh hưởng của việc thu hồi đất đối với sinh kế dựa vào nông nghiệp (2025). Những nghiên cứu này tập trung vào các yếu tố thu nhập, lao động và chiến lược thay đổi sinh kế sau khi đất đai bị thu hồi; chúng là minh chứng cho những hệ quả phức tạp của chính sách mở rộng quỹ đất cho quy hoạch giao thông và các hạ tầng liên quan. Một nghiên cứu hiện đại khác đã xây dựng các chỉ số đánh giá mức độ tổn thương sinh kế trong bối cảnh thu hồi đất bắt buộc cho các dự án hạ tầng, trong đó có giao thông. Nghiên cứu này xác định các chỉ số như khả năng an ninh lương thực, tác động liên quan đến nghề nghiệp và sự ổn định thị

trường – những yếu tố có thể dùng để đo lường và thiết kế các chương trình phục hồi sinh kế hiệu quả (Pinuji & de Vries, 2025). Điều này cho thấy sự cần thiết của các công cụ đánh giá phù hợp để giảm thiểu tác động tiêu cực từ các dự án quy hoạch mở rộng quỹ đất. Các nghiên cứu đều nhấn mạnh rằng mặc dù phát triển hạ tầng giao thông là cần thiết để thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội và nâng cao khả năng kết nối, nhưng các tác động đến sinh kế hiện hữu của người dân cần được cân nhắc kỹ càng. Việc quy hoạch nên kết hợp các chính sách hỗ trợ bảo vệ sinh kế nông dân, bồi thường công bằng và các chương trình tái định hình nghề nghiệp để đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững không đánh đổi quyền lợi của người dân.

Về khung phân tích, khung sinh kế bền vững của DFID (1999) và Scoones (1998) đã được ứng dụng rộng rãi để phân tích các nguồn vốn sinh kế (con người, xã hội, tự nhiên, vật thể, tài chính) trước các biến động. Tại Việt Nam, nhiều nghiên cứu như của Nguyễn Thị Minh Hạnh (2018), Vũ Chi (2019) hay Phan Thị Thanh Huyền (2020) đã chỉ ra rằng, bên cạnh việc bồi thường bằng tiền, sự minh bạch trong định giá đất và hỗ trợ sinh kế hậu thu hồi đất là yếu tố then chốt để đảm bảo an sinh xã hội. Mặc dù vậy, các nghiên cứu trước đây thường tập trung nhiều vào khía cạnh xã hội học mà chưa có sự kết hợp sâu với các công cụ kỹ thuật hiện đại để giải quyết bài toán định giá đất – nguyên nhân chính dẫn đến khiếu kiện kéo dài.

Tuyến đường kết nối ĐT 741 đến đường Đồng Phú – Bình Dương đi qua xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai là một dự án trọng điểm, mở ra hành lang kinh tế mới kết nối liên vùng. Tuy nhiên, việc giải phóng mặt bằng đã ảnh hưởng đến quỹ đất sản xuất của hàng trăm hộ dân. Thực tiễn này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải có một đánh giá khoa học về sự biến đổi sinh kế của người dân dưới tác động của dự án. Kế thừa các nghiên cứu đi trước của Trần Thị Phụng và Nguyễn Tấn Thuật (2021), bài viết không chỉ dừng lại ở việc khảo sát thực trạng sinh kế theo khung DFID mà còn đề xuất ứng dụng công nghệ GIS và thuật toán nội suy IDW. Đây là hướng tiếp cận mới nhằm nâng cao tính minh bạch trong công tác bồi thường, góp phần giải quyết hài hòa bài toán lợi ích giữa Nhà nước và người dân trong quá trình phát triển hạ tầng giao thông.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập dữ liệu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp điều tra xã hội học kết hợp thu thập dữ liệu thứ cấp. Quy trình chọn mẫu được thực hiện theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên phân tầng (Stratified Random Sampling) nhằm đảm bảo tính đại diện cho các nhóm đối tượng chịu tác động khác nhau dọc theo tuyến đường.

Tổng số mẫu khảo sát hợp lệ là 118 hộ, được phân bổ vào hai tầng mẫu cụ thể:

Nhóm 1 (Tác động trực tiếp): Bao gồm 86 hộ thuộc diện bị thu hồi đất. Các hộ này được trích xuất ngẫu nhiên từ danh sách Quyết định phê duyệt phương án bồi thường của địa phương, đảm bảo sự đa dạng về loại đất bị thu hồi (đất ở, đất nông nghiệp) và mức độ thiệt hại.

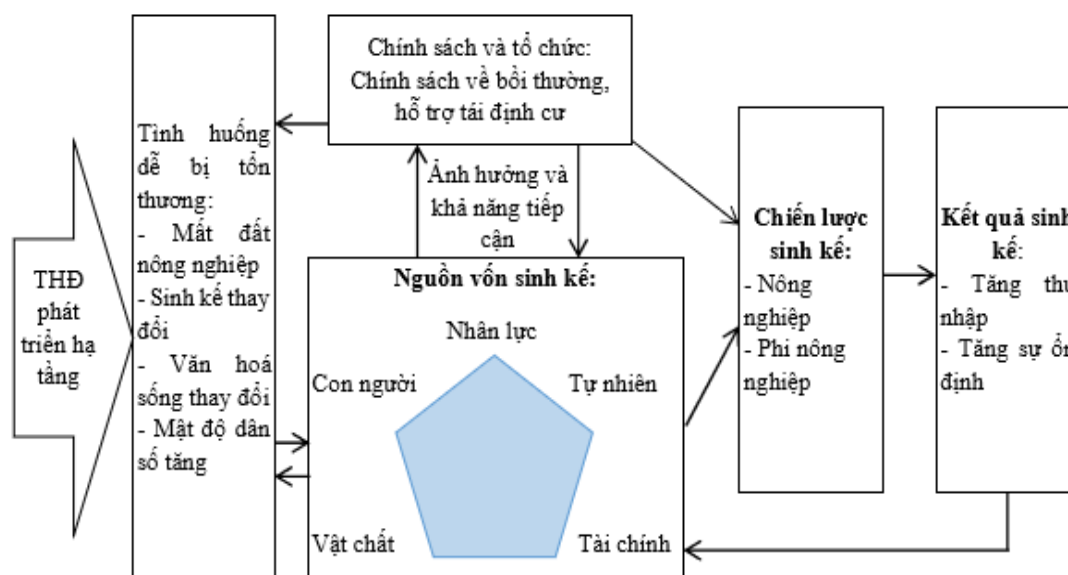
Nhóm 2 (Tác động gián tiếp): Bao gồm 32 hộ sinh sống liền kề khu vực dự án (trong phạm vi bán kính 50m tính từ chỉ giới đường đỏ) nhưng không bị thu hồi đất. Nhóm này được lựa chọn theo phương pháp lấy mẫu hệ thống (systematic sampling) dọc theo hai bên tuyến đường ĐT 741.

Việc mở rộng đối tượng khảo sát và phân tầng mẫu như trên giúp nghiên cứu đánh giá khách quan, đa chiều về cả tác động trực tiếp (thu hồi đất, mất tư liệu sản xuất) và gián tiếp (biến động môi trường sống, cơ hội kinh doanh thương mại) của dự án.

2.2. Khung sinh kế bền vững (DFID)

Nghiên cứu áp dụng Khung sinh kế bền vững của Bộ Phát triển Quốc tế Anh (DFID, 1999) làm cơ sở lý thuyết nền tảng. Mục đích của việc áp dụng khung này là để lượng hóa sự biến đổi sinh kế của 86 hộ dân trước và sau biến cố thu hồi đất thông qua sự dịch chuyển của 5 nguồn vốn:

- (1) Nguồn vốn tự nhiên, gồm các điều kiện tự nhiên phục vụ đời sống con người.
- (2) Nguồn vốn nhân lực, đánh giá thông qua nhân khẩu, số lao động, độ tuổi của lao động, trình độ học vấn.
- (3) Nguồn vốn tài chính, thông qua các khoản tiền và cách sử dụng tài chính để phục vụ sinh kế, việc làm và thu nhập.
- (4) Nguồn vốn vật chất, thể hiện bằng các tiêu chí về điều kiện nhà ở, cơ sở hạ tầng.
- (5) Nguồn vốn xã hội đánh giá qua mối quan hệ với cộng đồng, điều kiện tiếp cận giáo dục đào tạo, các dịch vụ xã hội.



Hình 1. Sơ đồ khung sinh kế (DFID)

Nguồn: DFID (1999) và Scoones (1998)

Vậy đánh giá ảnh hưởng của thu hồi đất đến sinh kế các hộ dân có đất bị thu hồi là đánh giá ảnh hưởng của thu hồi đất đến từng nguồn vốn sinh kế.

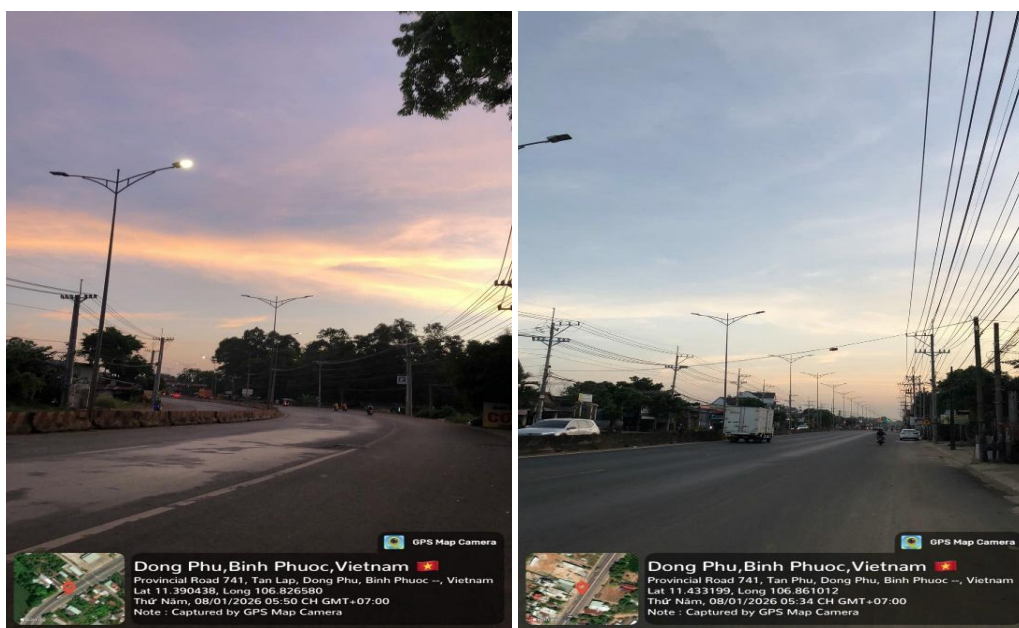
3. Kết quả và thảo luận

3.1 Một số thông tin chính về quy hoạch mở rộng tuyến đường ĐT 741-Đồng Phú tại xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai

Tuyến đường ĐT 741 đoạn qua địa bàn xã Đồng Phú được xác định là trục giao thông đối ngoại huyết mạch và là "xương sống" định hình không gian đô thị hóa của địa phương. Với vị thế chiến lược kết nối các trung tâm kinh tế trọng điểm phía Nam, công

tác quy hoạch mở rộng tuyến đường này đóng vai trò then chốt trong việc tạo đòn bẩy phát triển công nghiệp - dịch vụ. Đây là tiền đề quan trọng để hiện thực hóa mục tiêu chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của khu vực trong giai đoạn mới.

Cụ thể hóa chiến lược trên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư mạnh mẽ dựa trên các cơ sở pháp lý quan trọng như Nghị quyết số 08/NQ-HĐND và Quyết định số 560/QĐ-UBND về kế hoạch sử dụng đất UBND huyện Đồng Phú (2024). Địa phương đã triển khai 05 tuyến đường kết nối trực tiếp vào Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị với lộ giới lên đến 42m, đồng thời điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất dọc tuyến để ưu tiên phát triển thương mại, dịch vụ và các tiện ích công cộng. Định hướng này nhằm kiến tạo một hành lang kinh tế năng động, thu hút đầu tư và thúc đẩy sự hình thành các khu dân cư hiện đại, văn minh.



Hình 2. Hiện trạng tuyến đường ĐT 741

Nguồn: Tác giả, 2025.

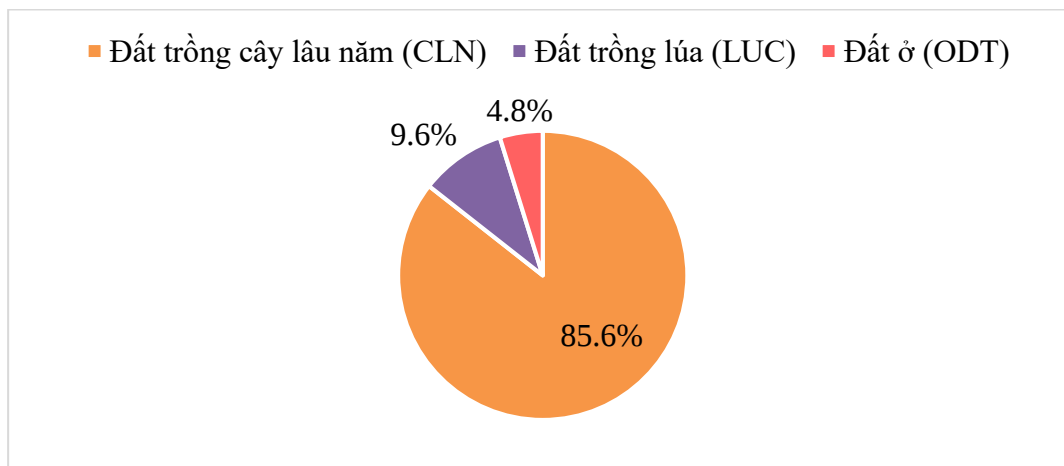
Bên cạnh đó, quy hoạch ĐT 741 còn được đặt trong tổng thể liên kết vùng chặt chẽ với dự án cao tốc Gia Nghĩa – Chơn Thành, giúp tối ưu hóa mạng lưới logistics và gia tăng sức cạnh tranh cho địa phương. Việc đồng bộ hóa hạ tầng giao thông cùng các hạng mục phụ trợ như hệ thống thoát nước và cảnh quan đô thị không chỉ đáp ứng nhu cầu giao thương ngày càng cao, mà còn góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và đảm bảo an sinh xã hội cho cộng đồng trong tiến trình đô thị hóa nhanh chóng.

3.2 Ảnh hưởng của việc quy hoạch mở rộng tuyến đường ĐT 741 - Đồng Phú đến sinh kế người dân tại xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai

Quy mô thu hồi đất và tác động vốn tự nhiên

Kết quả thống kê từ phương án bồi thường cho thấy, dự án thực hiện thu hồi tổng diện tích 261.396,4 m². Trong cơ cấu đất bị thu hồi, nhóm đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chiếm tỷ trọng áp đảo với 92,5% (tương đương hơn 241 nghìn m²), chủ yếu là đất trồng cao su và điều đang trong giai đoạn khai thác mủ và thu hoạch ổn định. Diện tích còn lại (7,5%) bao gồm đất ở nông thôn và đất phi nông nghiệp khác.

Việc sụt giảm nghiêm trọng nguồn Vốn tự nhiên này tạo ra một thay đổi lớn đối với sinh kế hộ gia đình tại xã Đồng Phú. Đối với người nông dân, đất trồng cây lâu năm không chỉ là tài sản mà còn là tư liệu sản xuất chính, mang lại dòng tiền ổn định hàng tháng (đối với cao su) hoặc hàng năm (đối với điều). Việc mất đi hơn 90% quỹ đất sản xuất đồng nghĩa với việc các hộ dân đối mặt với nguy cơ đứt gãy nguồn thu nhập thường xuyên, buộc họ phải chuyển đổi cơ cấu sinh kế từ dựa vào nông nghiệp sang thương mại - dịch vụ hoặc làm công ăn lương để bù đắp sự thiếu hụt này.



Biểu đồ 1. Cơ cấu các loại đất bị thu hồi

Nguồn: Tác giả, 2025

Biểu đồ 1 cho thấy đặc thù của dự án là đi qua vùng chuyên canh cây công nghiệp. Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi chiếm tới 92,5% phản ánh thực trạng người dân bị ảnh hưởng về tư liệu sản xuất nhiều hơn là chỗ ở. Điều này dẫn đến một hệ quả quan trọng: nhu cầu hỗ trợ nghề nghiệp cấp thiết hơn nhu cầu tái định cư. Kết quả này cũng tương đồng với nghiên cứu của Nguyễn Thị Minh Hạnh (2018) tại các vùng ven đô Hà Nội, khi cho rằng thách thức lớn nhất của việc thu hồi đất nông nghiệp diện rộng là nguy cơ đứt gãy sinh kế nếu không có phương án chuyển đổi nghề kịp thời.

Bảng 1. Tổng hợp sự iến đổi các nguồn vốn sinh kế của hộ dân

Nguồn vốn sinh kế	Tiêu chí đánh giá	Trước quy hoạch	Sau quy hoạch	Xu hướng biến đổi
1. Vốn Tự nhiên	Diện tích đất sản xuất	Đất nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn, chủ yếu là đất trồng cây lâu năm (cao su, điều)	Diện tích đất nông nghiệp giảm do chuyển sang đất giao thông, đất ở và đất thương mại – dịch vụ theo KHSĐĐ 2025	Suy giảm (↓)
	Loại hình sử dụng đất	Sử dụng đất mang tính độc canh, phụ thuộc vào nông nghiệp	Chuyển dịch sang đất ở nông thôn, đất thương mại – dịch vụ dọc tuyến ĐT	Chuyển dịch công năng
2. Vốn Con người	Cơ cấu nghề nghiệp	Lao động nông nghiệp chiếm đa số	Tăng tỷ lệ lao động dịch vụ – thương mại, buôn bán, kinh doanh nhỏ nhờ lợi thế hạ tầng giao thông	Nâng cao chất lượng (↑)

	Chiến lược giáo dục	Đầu tư giáo dục ở mức trung bình	Người dân định hướng học nghề, chuyển đổi sinh kế phi nông nghiệp cho thế hệ trẻ	Tăng cường đầu tư
3. Vốn Tài chính	Thu nhập	Phụ thuộc giá nông sản, thu nhập bấp bênh	Thu nhập ổn định hơn từ kinh doanh, cho thuê mặt bằng, dịch vụ ven đường	Tăng trưởng (↑)
	Nguồn thu chính	Chủ yếu từ nông nghiệp	Kinh doanh, cho thuê mặt bằng, lãi tiền gửi	Đa dạng hóa nguồn thu
4. Vốn Vật thể	Nhà ở & Cơ sở KD	Nhà ở cấp 4, cơ sở sản xuất nhỏ lẻ	Nhà ở kiên cố, xuất hiện công trình kinh doanh – dịch vụ phù hợp quy hoạch	Cải thiện rõ rệt (↑)
	Vị trí tiếp cận	Tiếp cận đường giao thông cũ/đường đất	Tiếp cận tuyến ĐT mở rộng – kết nối vùng	Tăng giá trị
5. Vốn Xã hội	Mạng lưới quan hệ	Chủ yếu quan hệ cộng đồng truyền thống	Mở rộng quan hệ giao thương, tiếp cận thị trường	Mở rộng (↑)

Nguồn: Tác giả, 2025

Số liệu tại Bảng 1 cho thấy một sự chuyển dịch sinh kế tích cực: người dân đã chấp nhận hy sinh Vốn tự nhiên (đất đai) để chuyển hóa thành Vốn tài chính (tiền bồi thường) và Vốn vật thể (nhà cửa, mặt bằng).

Cụ thể, sự sụt giảm 92,5% diện tích đất nông nghiệp không dẫn đến bản cùng hóa mà ngược lại, đã thúc đẩy sự gia tăng đột phá của nhóm ngành Thương mại - Dịch vụ (tăng từ 4,2% lên 41,5%). Đặc biệt, dòng vốn bồi thường được sử dụng hiệu quả để nâng cấp Vốn vật thể, với việc nhiều hộ dân tận dụng mặt tiền đường ĐT 741 để xây dựng cơ sở kinh doanh, giúp thu nhập của nhóm chuyển đổi tăng từ 1,5 đến 2 lần so với làm nông trước đây.

Sự chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp cưỡng bức

Việc mất đi phần lớn diện tích đất nông nghiệp (chủ yếu là đất trồng cây lâu năm đang cho thu hoạch ổn định) đã dẫn đến sự đứt gãy đột ngột trong cấu trúc nghề nghiệp truyền thống của người dân xã Đồng Phú.

Việc thu hồi đất nông nghiệp tại xã Đồng Phú không đơn thuần là một giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, mà thực chất là một quá trình chuyển đổi tư liệu sản xuất. Số liệu thống kê cho thấy, trước quy hoạch, hơn 80% hộ dân có thu nhập chính từ canh tác cây lâu năm (cao su, điều). Khi diện tích này bị thu hồi lên tới 92,5%, người dân rơi vào tình thế buộc phải thay đổi nghề nghiệp một cách thụ động (cưỡng bức) chứ không xuất phát từ nhu cầu tự thân.

Sự chuyển dịch này diễn ra theo hai xu hướng chính với những rủi ro khác nhau:

Nhóm lao động trẻ (dưới 35 tuổi): Có xu hướng chuyển dịch tích cực sang khu vực phi nông nghiệp (công nhân khu công nghiệp, dịch vụ) nhờ ưu thế về sức khỏe và khả năng thích nghi. Đây là nhóm tận dụng được cơ hội từ quá trình đô thị hóa.

Nhóm lao động trung niên và lớn tuổi (trên 45 tuổi): Đây là nhóm chịu tổn thương sâu sắc nhất. Với vốn con người hạn chế (trình độ học vấn thấp, tay nghề nông nghiệp chuyên biệt), họ khó có thể tìm kiếm việc làm mới trong thị trường lao động chính thức.

Hệ quả là nhiều người sau khi nhận tiền bồi thường vẫn rơi vào tình trạng thất nghiệp trá hình hoặc làm các công việc thời vụ bấp bênh, tạo ra áp lực lớn lên hệ thống an sinh xã hội địa phương.

Thực trạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết cho chính sách hậu bồi thường: không chỉ dừng lại ở việc chi trả tiền một lần (mua đứt tư liệu sản xuất) mà cần các giải pháp mang tính bền vững như đào tạo nghề chuyển đổi phù hợp với độ tuổi hoặc tạo sinh kế tại chỗ (như các mô hình dịch vụ ven đường mới).

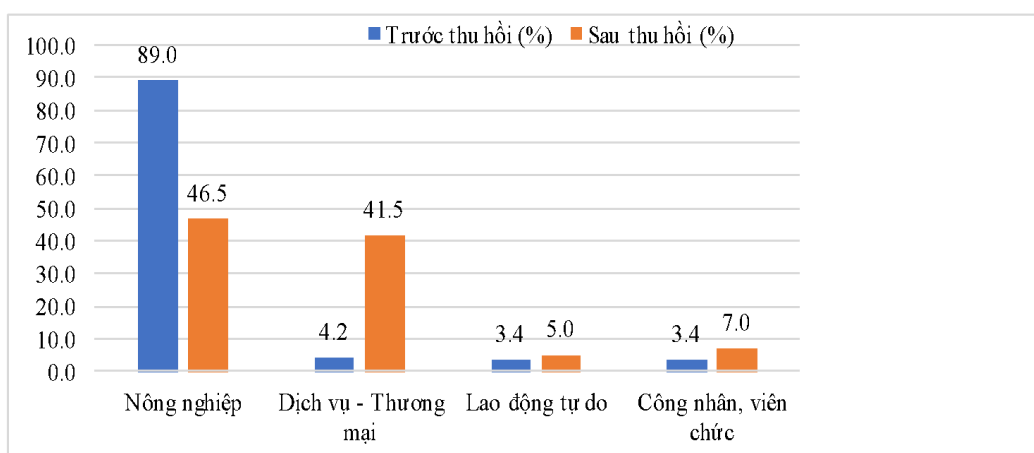
Bảng 2. So sánh cơ cấu nghề nghiệp của 86 hộ dân (Trước và sau quy hoạch)

Nhóm nghề nghiệp	Trước thu hồi (%)	Sau thu hồi (%)	Biến động (+/- %)
Nông nghiệp thuần túy	89	46,5	-42,5
Dịch vụ - Thương mại nhỏ	4,2	41,5	+ 37,3
Công nhân, viên chức	3,4	7	+ 3,6
Lao động tự do (thời vụ)	3,4	5	+ 1,6

Nguồn: Tác giả, 2025

Số liệu tại Bảng 2 minh chứng cho xu hướng chuyển đổi sinh kế chủ động. Điểm nổi bật nhất là sự gia tăng đột phá của nhóm Dịch vụ - Thương mại nhỏ (tăng +37,3%), từ mức khiêm tốn 4,2% lên 41,5%. Qua khảo sát thực tế, phần lớn các hộ gia đình thuộc nhóm này đã tận dụng mặt tiền đường ĐT 741 và đường Đồng Phú - Bình Dương để mở các cơ sở kinh doanh như: cửa hàng tạp hóa, quán ăn, dịch vụ sửa chữa hoặc xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê. Đây là nhóm có thu nhập ổn định và cao hơn đáng kể so với làm nông nghiệp trước đây.

Bên cạnh đó, nhóm Lao động tự do chỉ tăng nhẹ (+1,6%) và chiếm tỷ lệ rất thấp (5%), cho thấy không xảy ra tình trạng thất nghiệp hàng loạt hay chưa thực sự thích nghi sau thu hồi đất. Đa số người dân đã sử dụng hiệu quả nguồn vốn bồi thường để tái đầu tư hoặc chuyển đổi nghề nghiệp thành công.



Biểu đồ 2. Sự chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp trước và sau quy hoạch

Nguồn: Tác giả, 2025

Qua Biểu đồ 2, có thể nhận thấy sự chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp diễn ra mạnh mẽ dưới tác động của việc thu hồi đất. Cụ thể, tỷ trọng nhóm nghề Nông nghiệp đã giảm sâu từ 89,0% (trước thu hồi) xuống còn 46,5% (sau thu hồi). Điều này là hệ quả tất yếu của việc mất tư liệu sản xuất (đất đai), buộc người dân phải rời bỏ phương thức sinh kế truyền thống.

Ngược lại, các nhóm ngành phi nông nghiệp có xu hướng gia tăng rõ rệt để thích ứng với bối cảnh mới. Trong đó, nhóm Thương mại – Dịch vụ chiếm tỷ trọng chủ đạo với 41,5% và nhóm Tiểu thủ công nghiệp chiếm 4,2% trong cơ cấu sau thu hồi. Sự gia tăng này cho thấy một bộ phận người dân đã tận dụng hiệu quả nguồn vốn tài chính từ tiền bồi thường để chuyển đổi sinh kế, phù hợp với xu hướng đô thị hóa tại địa phương.

Tuy nhiên, điểm đáng lưu ý là sự gia tăng của nhóm Lao động tự do/Việc làm không ổn định (tăng từ 3,4% lên 5,0%). Đây chính là nhóm đối tượng chịu tổn thương đã được phân tích ở trên (chủ yếu là lao động lớn tuổi, thiếu kỹ năng chuyển đổi), phản ánh thực trạng chuyển đổi nghề nghiệp mang tính "cưỡng bức" hơn là chủ động, đặt ra thách thức lớn về an sinh xã hội hậu quy hoạch.

Tác động đến nguồn vốn sinh kế

Kết quả phân tích định lượng dựa trên khung sinh kế bền vững (DFID) cho thấy một sự chuyển dịch rõ rệt và tích cực trong cơ cấu tài sản của các hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi dự án. Quá trình thu hồi đất để mở rộng tuyến đường ĐT 741 tất yếu dẫn đến sự sụt giảm của Vốn Tự nhiên (do diện tích đất ở và đất sản xuất bị thu hẹp). Tuy nhiên, đây không phải là dấu hiệu của sự suy giảm sinh kế, mà là bước khởi đầu cho quá trình chuyển hóa tài sản. Ngược lại với sự mất mát về đất đai, Vốn Tài chính của các hộ dân đã ghi nhận mức tăng trưởng đột biến.

Điều này có được là nhờ chính sách bồi thường, hỗ trợ đã có những cải thiện đáng kể, tiệm cận hơn với giá thị trường. Cụ thể, với đơn giá bồi thường đất ở tại nông thôn (ONT) và đất ở đô thị (ODT) trung bình đạt mức 1,407 triệu đồng/m², người dân đã tiếp cận được một nguồn vốn lớn ngay lập tức. Mức giá này đóng vai trò như một đòn bẩy tài chính, giúp các hộ dân nhanh chóng chuyển đổi từ trạng thái thụ động (phụ thuộc vào canh tác trên đất) sang thế chủ động (nắm giữ nguồn lực tài chính để tái đầu tư).

Kết quả khảo sát 118 hộ cho thấy bức tranh tích cực về chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp

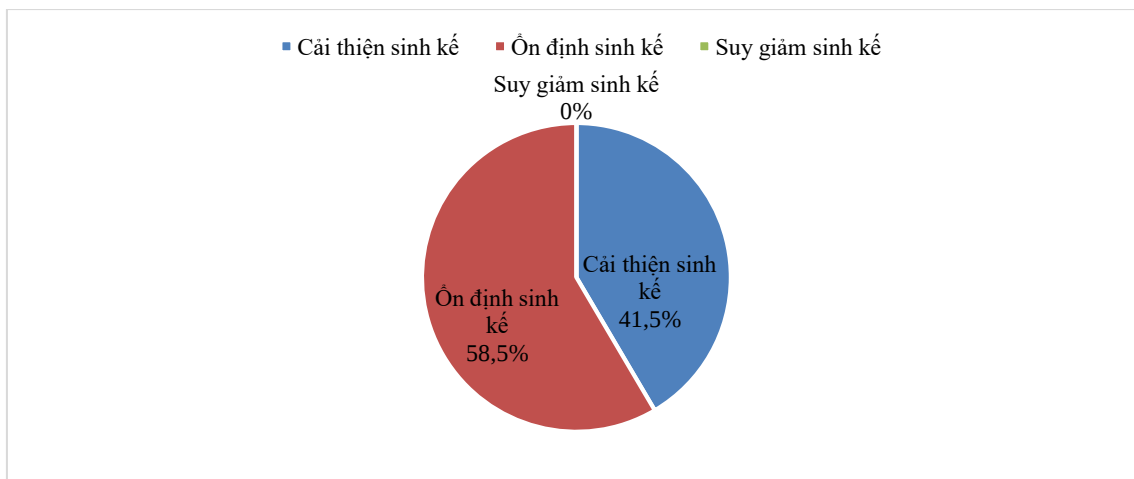
Để minh chứng rõ nét hơn về hiệu quả của việc chuyển đổi sinh kế, nghiên cứu đã tiến hành khảo sát sâu 118 hộ gia đình chịu ảnh hưởng trực tiếp. Kết quả phân nhóm hộ sau thu hồi đất được thể hiện qua biểu đồ bên dưới.

Dựa trên số liệu từ Biểu đồ 3 bên dưới, bức tranh sinh kế tại xã Đồng Phú sau quy hoạch mang màu sắc tích cực với hai xu hướng chủ đạo:

Nhóm cải thiện sinh kế (Chiếm 41,5% - Tương đương 49 hộ): Đây là nhóm được cải thiện thành công vượt bậc trong quá trình đô thị hóa. Nguyên nhân chính là do các hộ này sở hữu phần diện tích đất còn lại nằm ở vị trí mặt tiền đường ĐT 741 sau khi mở rộng. Tận dụng lợi thế hạ tầng (Vốn vật thể), họ đã nhanh chóng chuyển đổi từ nông nghiệp thuần túy sang mô hình Thương mại - Dịch vụ (mở quán ăn, tạp hóa, cho thuê mặt bằng, xây nhà trọ). Việc thay đổi phương thức sản xuất này giúp dòng tiền thu nhập tăng từ 1,5 đến 2 lần so với trồng trọt trước đây.

Nhóm ổn định sinh kế (Chiếm 58,5% - Tương đương 69 hộ): Nhóm này bao gồm các hộ bị thu hồi một phần đất nhưng diện tích còn lại vẫn đủ canh tác, hoặc các hộ đã sử

dụng tiền bồi thường (Vốn tài chính) để mua đất sản xuất ở khu vực khác giá rẻ hơn (đất rẫy xa trung tâm). Chiến lược của nhóm này là bảo toàn nguồn vốn, họ tiếp tục duy trì nghề cũ nhưng với quy mô được điều chỉnh phù hợp, đảm bảo mức sống không bị sụt giảm so với trước quy hoạch.



Biểu đồ 3. Phân loại mức độ phục hồi sinh kế của các hộ dân sau thu hồi đất

Nguồn: Tác giả, 2025

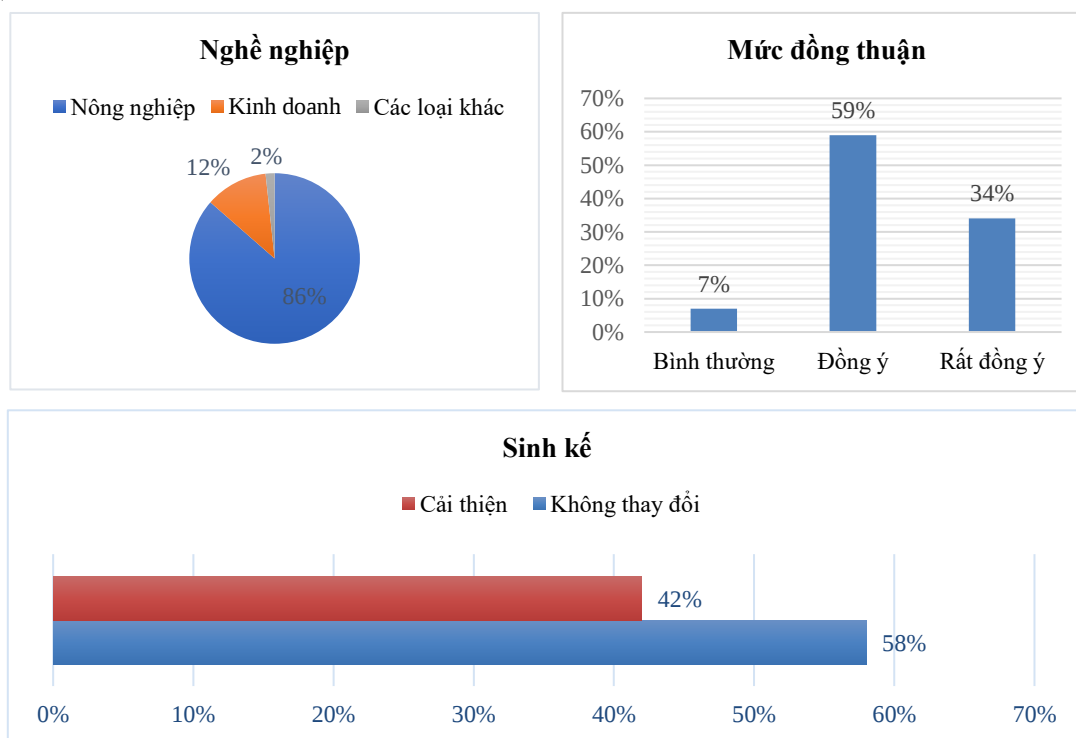
Đánh giá chung: Kết quả khảo sát không ghi nhận trường hợp nào rơi vào nhóm "Suy giảm sinh kế" (thất nghiệp dài hạn hoặc tái nghèo). Điều này phản ánh tính hiệu quả của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại địa phương, khi mức giá đền bù đã tiệm cận được giá trị thực tế, giúp người dân chỉ có thể đủ nguồn lực tài chính để vượt qua giai đoạn chuyển đổi ngắn hạn ban đầu.

Khoản vốn bồi thường tài sản về đất giúp người dân có một nguồn tài chính tức thời để ổn định cuộc sống ban đầu. Nguồn tiền này có thể được sử dụng cho các nhu cầu cấp thiết như xây dựng, sửa chữa nhà ở, chi tiêu sinh hoạt, trả nợ hoặc đầu tư nhỏ. Trong giai đoạn đầu sau thu hồi đất, bồi thường đóng vai trò như một bước đệm, giúp người dân giảm bớt cú sốc kinh tế do mất đất sản xuất hoặc đất ở.

3.3. Biến động thu nhập và chỉ số hài lòng

Kết quả khảo sát cho thấy mức độ đồng thuận của người dân đối với giá bồi thường đạt tỷ lệ rất cao là 93,2% (trong đó 59,3% đồng ý và 33,9% rất đồng ý). Điều này minh chứng cho tính hiệu quả của chính sách bồi thường tiệm cận giá thị trường mà địa phương đã áp dụng. Tuy nhiên, cần có một sự phân tích sâu sắc để phân định rõ ràng giữa sự hài lòng tức thời về tài sản và sự đảm bảo sinh kế bền vững.

Dưới góc độ khung sinh kế bền vững (DFID), sự hài lòng về giá chỉ phản ánh sự gia tăng đột biến của Vốn tài chính trong ngắn hạn. Trong khi đó, việc sụt giảm dòng tiền thu nhập thường xuyên lại cho thấy kết quả sinh kế (livelihood outcomes) đang mất đi tính ổn định. Điều này khẳng định rằng, sự gia tăng vốn tài chính từ bồi thường chưa đủ để đảm bảo sinh kế bền vững trong dài hạn, khi các nguồn vốn khác – đặc biệt là Vốn tự nhiên (đất sản xuất) và Vốn con người (kỹ năng nghề nghiệp mới) – chưa được chuyển hóa tương ứng để bù đắp sự thiếu hụt.



Biểu đồ 4. Biến động cơ cấu nghề nghiệp, đời sống và mức độ hài lòng của người dân sau thu hồi đất

Nguồn: Tác giả, 2025

Tác động này diễn ra không đồng đều và có sự phân hóa rõ rệt. Kết quả phân tích sâu cho thấy, nhóm chịu rủi ro sinh kế lớn nhất là các hộ phụ thuộc hoàn toàn vào cây công nghiệp lâu năm (cao su, điều), đặc biệt là các hộ có lao động trung niên và lớn tuổi. Khác với nhóm lao động trẻ có khả năng thích ứng nhanh để chuyển sang khu vực công nghiệp, nhóm hộ này gặp rào cản lớn về tuổi tác và kỹ năng để chuyển đổi sang các hoạt động phi nông nghiệp.

Minh chứng cụ thể qua so sánh định lượng cho thấy, trước khi thu hồi đất, thu nhập từ vườn cao su và điều mang lại dòng tiền trung bình ổn định khoảng 6 – 8 triệu đồng/tháng/hộ (tương đương 75 – 90 triệu đồng/ha/năm). Tuy nhiên sau thu hồi, phần lớn các hộ trong nhóm rủi ro này đã bị đứt gãy hoàn toàn nguồn thu nói trên, trong khi chỉ duy trì được mức thu nhập mới thấp hơn từ các công việc lao động phổ thông bấp bênh (như làm thuê thời vụ, buôn bán nhỏ lẻ) hoặc phụ thuộc thụ động vào lãi suất tiền gửi ngân hàng, thiếu tính bền vững trước biến động giá cả.

Thực trạng này chỉ ra một khoảng trống chính sách quan trọng: Mặc dù chính sách bồi thường đã làm tốt việc xác định giá trị tài sản tiệm cận thị trường, nhưng các chính sách hỗ trợ sinh kế hậu thu hồi đất – đặc biệt là giải pháp tạo nguồn thu ổn định thay thế cho nông nghiệp – vẫn là nút thắt còn thiếu và chưa theo kịp thực tiễn trong quá trình triển khai quy hoạch.

3.4. Giải pháp ổn định và phát triển sinh kế cho người dân trong quá trình quy hoạch, mở rộng tuyến ĐT 741, xã Đồng Phú, Đồng Nai

Giải pháp ứng dụng công nghệ trong định giá đất

Đây là giải pháp trọng tâm, mang tính đột phá nhằm giải quyết các nút thắt lớn nhất trong giải phóng mặt bằng là sự thiếu minh bạch và chênh lệch giá. Nghiên cứu này đề

xuất một hướng tiếp cận mới trong quản lý đất đai thông qua việc kết hợp hệ thống thông tin địa lý (GIS) và toán học.

Tính mới về phương pháp luận: Thay vì định giá đất dựa trên các phương pháp so sánh thủ công dễ dẫn đến sai số chủ quan, nghiên cứu áp dụng thuật toán nội suy trọng số nghịch đảo (IDW). Việc ứng dụng IDW cho phép mô hình hóa sự biến thiên giá đất liên tục trên toàn tuyến đường ĐT 741, tạo ra một Bản đồ giá đất động. Đây là công cụ giúp các nhà quản lý cập nhật biến động giá thị trường theo thời gian thực, đảm bảo tính khách quan và công bằng tuyệt đối cho từng thửa đất bị thu hồi.

Xác lập điểm cân bằng qua hệ số K: Dựa trên kết quả nội suy từ mô hình, nghiên cứu kiến nghị áp dụng hệ số điều chỉnh K từ 1,41 đến 1,50. Đây không đơn thuần là một con số tính toán, mà là kết quả của việc tối ưu hóa lợi ích giữa các bên:

Về phía người dân: Hệ số K này tạo ra một bước đệm tài chính an toàn, giúp bù đắp sự sụt giảm nguồn vốn tự nhiên (đất đai) và chuyển hóa trực tiếp thành vốn tài chính đủ mạnh để tái đầu tư sinh kế mới (kinh doanh, dịch vụ).

Về phía Nhà nước: Công nghệ GIS cung cấp luận cứ khoa học sắc bén, giúp đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng nhờ sự đồng thuận cao từ cộng đồng (dự báo đạt trên 93%), giảm thiểu tối đa chi phí cưỡng chế và rủi ro khiếu kiện kéo dài.

Giải pháp hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và đào tạo nhân lực

Tiền bồi thường chỉ là điều kiện cần, sinh kế bền vững mới là điều kiện đủ. Để khắc phục tình trạng người dân bị mất tư liệu trong sản xuất cần triển khai:

Đào tạo nghề phi nông nghiệp tại chỗ: Tập trung vào các nghề phục vụ hệ sinh thái kinh tế dọc tuyến ĐT 741 như: thương mại, dịch vụ ăn uống, kỹ thuật điện, sửa chữa cơ khí. Điều này giúp nhóm 41,5% hộ đang chuyển dịch sinh kế (như đã phân tích ở Mục 3.2) có nền tảng kỹ năng vững chắc hơn.

Cơ chế ưu tiên lao động địa phương: Chính quyền cần ký kết thỏa thuận với các doanh nghiệp dọc tuyến đường để ưu tiên tuyển dụng nhóm lao động trung niên (35-50 tuổi) vào các vị trí phù hợp, nhằm giải quyết bài toán đứt gãy sinh kế sau thu hồi đất phục vụ quy hoạch của nhóm yếu thế.

Giải pháp hoàn thiện chính sách an sinh xã hội và phục hồi thu nhập

Đây là giải pháp mang tính bền vững nhằm giải quyết bài toán hậu thu hồi đất, đặc biệt đối với nhóm hộ không còn khả năng chuyển đổi nghề nghiệp (người lớn tuổi). Để khắc phục việc đứt gãy dòng tiền thu nhập thường xuyên (khoảng 6 – 8 triệu đồng/tháng từ nông nghiệp), chính sách hỗ trợ cần chuyển dịch từ tư duy bồi thường một lần sang đầu tư an sinh dài hạn:

Cơ chế bồi thường kết hợp Bảo hiểm xã hội: Kiến nghị chính quyền địa phương thí điểm cơ chế khuyến khích người dân (đặc biệt là nhóm lao động trên 45 tuổi bị thu hồi đất sản xuất) trích một phần tiền bồi thường để tham gia Bảo hiểm xã hội tự nguyện một lần. Việc này giúp chuyển hóa vốn tài chính (tiền đền bù) thành vốn con người (quyền lợi hưu trí và BHYT), đảm bảo khi về già họ có lương hưu thay thế cho nguồn thu từ vườn cây lâu năm đã mất, tránh gánh nặng lên phúc lợi xã hội sau này.

Chính sách hỗ trợ tín dụng ưu đãi phục hồi sinh kế: Thay vì chỉ hỗ trợ tiền mặt, cần thiết lập gói tín dụng chính sách dành riêng cho các hộ bị thu hồi đất tại xã Đồng Phú với lãi suất 0% hoặc rất thấp trong 24 tháng đầu. Nguồn vốn này được cấp dựa trên phương

án sản xuất kinh doanh mới (như mở cửa hàng tạp hóa, dịch vụ vận tải, nhà trọ...) để giúp các hộ dân nhanh chóng tái lập dòng tiền ổn định, bù đắp cho khoảng thời gian chờ đợi chuyển đổi nghề nghiệp.

Nâng cao năng lực quản trị tài chính hộ gia đình

Thực tế cho thấy nhiều hộ dân có nguy cơ tái nghèo do chi tiêu tiền bồi thường không hợp lý. Cần triển khai giải pháp quản trị năng lực tài chính hợp lý cho người dân.

Tư vấn quản lý dòng tiền: Các tổ chức đoàn thể (Hội Nông dân, Hội Phụ nữ) cần tổ chức tập huấn cách phân bổ tiền đền bù hiệu quả theo quy tắc: phần mua đất ở/sản xuất thay thế, phần gửi tiết kiệm dự phòng, và phần vốn đầu tư kinh doanh.

Hỗ trợ pháp lý: Hỗ trợ người dân các thủ tục pháp lý an toàn khi mua đất tái định cư tự phát, tránh để người dân vướng vào các rủi ro lừa đảo trong giao dịch bất động sản khi cầm trong tay số tiền lớn.

4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy quy hoạch mở rộng quỹ đất giao thông trên tuyến ĐT 741 đã tạo ra những tác động rõ nét và đa chiều đến sinh kế của người dân địa phương. Việc vận dụng khung sinh kế bền vững (DFID) cho phép làm rõ sự thay đổi của các nguồn vốn sinh kế cũng như khả năng thích ứng của hộ gia đình trước quá trình thu hồi đất và chuyển đổi không gian sử dụng đất. Nhìn chung, các chính sách bồi thường và hỗ trợ đã góp phần ổn định đời sống người dân đặc biệt là nhóm lao động trẻ dưới 35 tuổi và thúc đẩy xu hướng chuyển dịch sinh kế theo hướng bền vững hơn, phù hợp với quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng. Với 41,5% hộ dân cải thiện sinh kế, dự án là minh chứng cho hiệu quả ban đầu của việc kết hợp phát triển hạ tầng với đảm bảo an sinh xã hội. Việc ứng dụng công nghệ GIS và mô hình nội suy IDW được đề xuất trong nghiên cứu là công cụ khoa học cần thiết để chính quyền địa phương nâng cao tính minh bạch và chính xác trong công tác định giá đất thời gian tới. Những kết quả này là cơ sở khoa học quan trọng để đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ và định hướng quy hoạch hạ tầng giao thông theo hướng hài hòa giữa mục tiêu phát triển kinh tế và đảm bảo sinh kế, an sinh xã hội cho nhóm lao động trên 45 tuổi còn lại trên tuyến đường quy hoạch.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Anh H. H., & Anh L. T. T. (2023). Ảnh hưởng của việc thu hồi đất đến sinh kế của người dân tại hồ chứa Sông Than, tỉnh Ninh Thuận. *Tạp chí Khoa học Đại học Văn Hiến*, 9(5), 12–27. <https://doi.org/10.58810/vhujs.9.5.2023.728>
- [2] Anh, N. T. (2022). Ứng dụng thuật toán nội suy không gian trong xây dựng bản đồ giá đất. *Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ* (53). Retrieved from <http://jgac.vn/vi/tin-tuc/tap-chi-khoa-hoc-do-dac-va-ban-do-so-53-thang-9-2022-263.html>
- [3] Chi, V. (2019). Sinh kế bền vững cho người dân bị thu hồi đất nông nghiệp trong quá trình đô thị hóa tại Việt Nam. *Tạp chí Kinh tế và Phát triển* (265). Retrieved from <https://vjol.info.vn/index.php/ktpt/article/view/42796>
- [4] Department for International Development (DFID). (1999). *Sustainable Livelihoods Guidance Sheets*. Retrieved from.

- <https://www.livelihoodscentre.org/documents/114097690/114438878/Sustainable+livelihoods+guidance+sheets.pdf>
- [5] DFID. (1999). *Sustainable Livelihoods Guidance Sheets*. Retrieved from <https://www.livelihoodscentre.org/documents/114097690/114438878/Sustainable+livelihoods+guidance+sheets.pdf>
- [6] Hạnh, N. T. (2018). Ảnh hưởng của thu hồi đất đến sinh kế người dân vùng ven đô: Nghiên cứu tại Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường* (23), 45-52. Retrieved from <http://tapchi.unre.edu.vn/>
- [7] Huyền, P. T. (2020). Giải pháp đảm bảo sinh kế cho người dân khi nhà nước thu hồi đất để phát triển hạ tầng giao thông. *Tạp chí Luật học* (5). Retrieved from <https://tapchiluthoc.hlu.edu.vn/>
- [8] Khanani, R. S., Adugbila, E. J., Martinez, J. A., & Pfeffer, K. (2021). The Impact of Road Infrastructure Development Projects on Local Communities in Peri-Urban Areas: The Case of Kisumu, Kenya and Accra, Ghana. *International Journal of Community Well-Being*, 4(1), 33–53. <https://doi.org/10.1007/s42413-020-00077-4>
- [9] Nam, Q. h. (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*. Retrieved from <https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=209710>
- [10] Pinuji, S., & de Vries, W. T. (2025). Development of livelihood vulnerability indicators in the context of compulsory land acquisition for infrastructure development. *Discover Sustainability*, 6(1), 1008. <https://doi.org/10.1007/s43621-025-01948-6>
- [11] Phương, T. T., & Thuật, N. T. (2021). Ứng dụng GIS và phương pháp so sánh trong định giá đất ở tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. *Tạp chí Khoa học Đại học Cần Thơ*, 57(2), 112-120. Retrieved from <https://doi.org/10.22144/ctu.jvn.2021.045>
- [12] Scoones, I. (1998). *Sustainable Rural Livelihoods: A Framework for Analysis*. Retrieved from <https://opendocs.ids.ac.uk/opendocs/handle/20.500.12413/3390>
- [13] UBND huyện Đồng Phú. (2024). *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước*. Bình Phước: UBND huyện Đồng Phú.
- [14] UBND tỉnh Đồng Nai. (2024). *Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai*. Đồng Nai: UBND tỉnh Đồng Nai. Retrieved from <https://congbao.dongnai.gov.vn/>