

ASSESSMENT OF THE SITUATION AND SOME FACTORS AFFECTING THE COMPENSATION, GROUND CLEARANCE IN SOME PROJECTS IN THAI NGUYEN CITY

Vu Thi Thanh Thuy^{1*}, Nguyen The Hai¹, Nguyen The Huan¹, Nguyen Trung Hieu²

¹TNU - University of Agriculture and Forestry, ¹Department of Home Affairs - Thai Nguyen Province

ARTICLE INFO	ABSTRACT
Received: 04/3/2022	The purpose of this study is to evaluate the results of the compensation and site clearance work of two projects in Thai Nguyen city, combined with the results of the survey of 150 people, 30 officials belong to the project implementation team to find out the remaining sides, the factors affecting the progress of site clearance. Research results showed that only 15.38% of households receiving compensation for land are satisfied with the compensation price being residential land, for garden land. People also have a very low satisfaction level of only 22.72-27.02%, the rate of people underemployed and without jobs before land acquisition in the two projects is only from 30-36%, after land acquisition increases to 46-48%. Research results have identified a number of factors affecting compensation and site clearance in two projects, in which the compensation price has the greatest influence; Next is the origin of the land and the investor. Advocacy and other factors have little influence on the progress of the project. Therefore, it is necessary to calculate the compensation price for residential land and garden land close to the market price, and arrange labor for underemployed households for households who have lost agricultural land. Upgrade information system, cadastral database to reduce time and complicated procedures when determining land origin.
Revised: 27/4/2022	
Published: 28/4/2022	
KEYWORDS	
Compensation	
Ground clearance	
Project	
Policy	
Land compensation price	

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 THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Vũ Thị Thanh Thủy^{1*}, Nguyễn Thế Hải¹, Nguyễn Thế Huân¹, Nguyễn Trung Hiếu²

¹Trường Đại học Nông Lâm – ĐHTH Thái Nguyên, ²Sở Nội vụ - Tỉnh Thái Nguyên

THÔNG TIN BÀI BÁO	TÓM TẮT
Ngày nhận bài: 04/3/2022	Mục đích của nghiên cứu này là thông qua việc đánh giá kết quả thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của hai dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, kết hợp với kết quả điều tra 150 người dân, 30 cán bộ thực hiện dự án để tìm ra những mặt còn tồn tại, các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng. Kết quả nghiên cứu cho thấy: chỉ có 15,38% số hộ nhận tiền đền bù đất ở hài lòng với giá đền bù là đất ở, đối với đất vườn người dân cũng có mức độ hài lòng rất thấp chỉ đạt từ 22,72 - 27,02%, tỷ lệ người dân thiếu việc làm và không có việc làm trước khi thu hồi đất tại hai dự án chỉ từ 30 - 36%, sau thu hồi đất tăng lên là 46 - 48%. Kết quả nghiên cứu xác định được một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại hai dự án, trong đó giá đền bù có ảnh hưởng lớn nhất; tiếp đến là yếu tố nguồn gốc đất và chủ đầu tư. Yếu tố tuyên truyền vận động và yếu tố khác ít có ảnh hưởng đến tiến độ của dự án. Do vậy, cần tính giá đền bù đất ở, đất vườn gần với giá thị trường, bố trí lao động cho các hộ thiếu việc làm, cho các hộ bị mất đất nông nghiệp. Nâng cấp hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu địa chính để giảm thời gian và thủ tục phức tạp khi xác định nguồn gốc đất.
Ngày hoàn thiện: 27/4/2022	
Ngày đăng: 28/4/2022	
TỪ KHÓA	
Bồi thường	
Giải phóng mặt bằng	
Dự án	
Chính sách	
Giá đền bù đất	

DOI: <https://doi.org/10.34238/tnu-jst.5614>

* Corresponding author. Email: vuthithanhthuy@tuaf.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Thành phố Thái Nguyên có diện tích 222,94 km² và dân số 340.403 người [1], là một trung tâm đào tạo nguồn nhân lực lớn thứ 3 sau Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Về kinh tế, thành phố Thái Nguyên nằm trong vùng phát triển kinh tế năng động của tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2015-2020, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tạo quỹ đất sạch cho các dự án đầu tư được xác định là nhiệm vụ trọng tâm để tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội. Để có quỹ đất sạch, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đóng vai trò hết sức quan trọng. Khi đánh giá các dự án đầu tư tại Ban quản lý dự án nhiệt điện Vĩnh Tân cho thấy có 6 yếu tố tác động cùng chiều đến hiệu quả quản lý của dự án, trong đó Bồi thường giải phóng mặt bằng là yếu tố quan trọng nhất [2]. Năm 2020, thành phố đã triển khai 108 dự án thu hồi đất; số hộ gia đình, tổ chức thuộc diện thu hồi đất là 12.436 hộ; tổng kinh phí chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng là 4.847,83 tỷ đồng; đã triển khai cấp đất tái định cư ổn định đời sống cho 2.794 hộ. Với nhiều dự án được triển khai, thu hồi đất trên một diện tích lớn, nhiều hộ gia đình bị ảnh hưởng, có những dự án bị kéo dài, có những hộ dân khiếu kiện nhiều năm, ảnh hưởng đến tiến độ chung. Nghiên cứu tại một số dự án ở Bắc Giang cho thấy về đơn giá bồi thường tài sản trên đất có 33% người dân đánh giá là chưa phù hợp, 20% cán bộ cho rằng còn gặp khó khăn trong việc xác minh nguồn gốc thửa đất và 60% ý kiến đề xuất thay đổi đơn giá bồi thường về đất để nâng cao hiệu quả thực hiện các dự án thu hồi đất tại địa phương [3]. Để tìm ra những nguyên nhân gây chậm tiến độ giải phóng mặt bằng (GPMB) của các dự án tại Hà Tĩnh đã xác định được một số nhóm yếu tố ảnh hưởng là tài chính, chính sách, pháp luật đất đai, tổ chức thực hiện, nhóm yếu tố liên quan đến người sử dụng đất, trong đó nhóm yếu tố tài chính và chính sách có ảnh hưởng nhiều nhất [4]. Đời sống của các hộ dân sau giải phóng mặt bằng cũng là một trong những mặt rất cần thiết phải nghiên cứu, đánh giá. Một số nghiên cứu về đời sống của người dân sau giải phóng mặt bằng cho thấy mức độ ổn định việc làm và mức sống cao hơn so với trước khi thu hồi đất đối với những hộ có trình độ học vấn, có nghề nghiệp ổn định, còn các hộ tuổi cao, sống hoàn toàn phụ thuộc vào nghề nông có thu nhập kém hơn, việc làm không ổn định [5], [6]. Nghiên cứu đời sống của người dân bị thu hồi đất trong quá trình đô thị hóa của Quảng Ninh, Quảng Bình cho thấy nhiều hộ gia đình nông nghiệp sau thu hồi đất không có đủ việc làm, nhiều hộ chi tiêu tiền bồi thường theo những cách không tạo ra thu nhập [7]. Đã có một số nghiên cứu về một số khía cạnh còn tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng nhưng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, các nghiên cứu về vấn đề này còn ít. Do vậy để có cái nhìn đầy đủ về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, chúng tôi tiến hành nghiên cứu này nhằm điều tra, tìm hiểu thực trạng và tìm ra nguyên nhân gây khó khăn, chậm tiến độ các dự án làm cơ sở đề xuất một số giải pháp, chính sách nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên nói riêng và trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói chung.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Chọn điểm nghiên cứu

Lựa chọn hai dự án: Dự án khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán và Dự án khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu.

2.2. Thu thập số liệu

2.2.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu về đền bù giải phóng mặt bằng của hai dự án nghiên cứu được thu thập tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên.

2.2.2. Thu thập các số liệu sơ cấp

Lựa chọn ngẫu nhiên trong số các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc cả hai dự án: Dự án 1: Lựa chọn 50/133 hộ gia đình, chiếm tỷ lệ 37,6%. Dự án 2: Lựa chọn 100/278 hộ gia đình, chiếm tỷ lệ 36,0%. Tổng số hộ gia đình được điều tra là 150 hộ. Phương pháp phỏng vấn: Sử dụng bộ câu hỏi, phiếu điều tra, phỏng vấn trực tiếp. Tiến hành phỏng vấn trực tiếp lãnh đạo phòng Tài Nguyên Môi trường của thành phố, cán bộ xã, phường nơi triển khai dự án, cán bộ trực tiếp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại hai dự án, tổng số cán bộ điều tra là 30 người. Trong đó: Cán bộ trực tiếp tham gia công tác giải phóng mặt bằng tại hai dự án là 20 người, cán bộ địa chính phường, xã có dự án 5 người, cán bộ phòng tài nguyên môi trường 5 người. Bộ câu hỏi, thang điểm đánh giá được thiết kế theo thang đo của Likert [8].

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Tổng quan về hai dự án nghiên cứu

Dự án khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán: Vị trí thuộc Phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên. Tổng diện tích dự án là 120,990 m², gồm có 133 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi. Chủ đầu tư là Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thành phố. Tính chất dự án là khu dân cư mới kết hợp cây xanh, nhà văn hóa và công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, hiện đại, đa dạng, đồng bộ về hệ thống hạ tầng với điều kiện sống tiện nghi cao cấp. Tiến độ thực hiện từ năm 2016 đến năm 2020.

Dự án khu phố Châu Âu bên bờ sông Cầu: Vị trí thuộc Phường Đồng Bẩm, thành phố Thái Nguyên. Tổng diện tích dự án là 27,9 ha, gồm có 278 hộ gia đình, cá nhân và tổ chức bị thu hồi. Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Sông Đà 2 thuộc Tổng Công ty Sông Đà. Tính chất dự án: Tạo quỹ đất ở đô thị cho ngân sách thành phố. Tiến độ thực hiện từ năm 2017 đến năm 2020.

3.2. Kết quả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 2 dự án nghiên cứu

Bảng 1. Tổng kinh phí bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất của hai dự án nghiên cứu

STT	Hạng mục	Thành tiền (nghìn đ)	
		Dự án khu dân cư số 10, phường Thịnh Đán	Dự án khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu
I	Bồi thường về đất	40.923.194	63.813.420
1	Bồi thường về đất ở	13.990.132	-
2	Bồi thường về đất nông nghiệp	26.933.062	63.813.420
II	Giá trị bồi thường	30.716.632	1.795.056
1	Bồi thường sản lượng	306.895	834.306
2	Bồi thường tài sản	29.906.232	891.347
3	Bồi thường cây cối	503.504	69.403
III	Hỗ trợ	12.108.143	13.799.951
1	Hỗ trợ chuyển đổi nghề	11.013.802	10.605.475
2	Hỗ trợ ổn định đời sống	719.260	2.437.850
3	Hỗ trợ bàn giao mặt bằng	375.081	756.626
IV	Chi phí tổ chức thực hiện	614.333	35.901
V	Tổng kinh phí	84.362.302	79.444.328

(Nguồn: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố)

Qua bảng 1 cùng với số liệu thu thập được từ ban quản lý dự án cho thấy hai dự án có tổng số hộ thuộc khu vực là 411 hộ, trong đó dự án ven sông Cầu, đất đền bù 100% là đất nông nghiệp; Dự án khu dân cư số 10 có 13 hộ là có đất ở, còn lại là các hộ có đất nông nghiệp. Giá bồi thường đất nông nghiệp và đất ở so với giá thị trường, giá theo quyết định của Nhà nước được trình bày qua bảng 2.

Bảng 2. So sánh giá đất đền bù và giá thị trường tại hai dự án

Đơn vị tính: nghìn đồng

Loại đất	Giá đất theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014			Giá đất bồi thường theo Quyết định của dự án			Giá đất thị trường cùng thời điểm		
	VT1	VT2	VT3	VT1	VT2	VT3	VT1	VT2	VT3
Đất chuyên trồng lúa nước	100	97	94		320		500	500	500
Đất trồng cây hàng năm	90	87	84		320		1.200	1.200	1.000
Đất nuôi trồng thủy sản	70	67	64		320		500	500	500
Đất ở	3.500	2.000	1.500	7.000	4.000	3.000	15.000	8.000	6.000

(Nguồn: Điều tra trực tiếp)

Qua bảng 2 cho thấy, đối với đất nông nghiệp áp dụng theo hệ số vào thời điểm tính toán, đơn vị chủ trì đã áp mức giá chung cho cả 3 vị trí là 320.000 đ/m², đất ở tùy theo vị trí có giá so với giá quy định của Nhà nước từ 3 triệu - 7 triệu đồng trên m². Tuy nhiên, so với giá cùng thời điểm, giá đền bù của dự án vẫn thấp hơn rất nhiều. Cụ thể đối với vị trí 1, tại dự án tổ dân cư số 10, giá cùng thời điểm là 15 triệu đồng/m², trong khi dự án chỉ đền bù giá cao nhất là 7 triệu đồng/m². Chính giá đền bù chưa sát với giá thị trường nên cả hai dự án đều chậm tiến độ so với kế hoạch ban đầu. Kết quả điều tra ý kiến người dân về mức đền bù và hỗ trợ đối với người dân tại hai dự án được trình bày qua bảng 3.

Bảng 3. Ý kiến của người dân về các mức hỗ trợ đền bù về đất của hai dự án

TT	Nội dung	Dự án khu dân cư số 10, phường Thịnh Đán		Dự án khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu	
		Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Hài lòng với giá đền bù đất nông nghiệp (đất lúa)	25/37	67,56	32/56	57,14
2	Hài lòng với giá đền bù đất nông nghiệp là đất vườn	10/37	27,02	10/44	22,72
3	Hài lòng với giá đền bù đất nông nghiệp là đất nuôi trồng thủy sản	16/18	88,88	10/14	71,42
4	Hài lòng với giá đền bù là đất ở	2/13	15,38	-	-
	Tổng số hộ	50*		100*	

Ghi chú: Trong số hộ điều tra tại Dự án 1 có 13 hộ nhận đền bù đất ở, 37 hộ nhận đền bù đất nông nghiệp, dự án 2 có 100% hộ nhận đền bù đất nông nghiệp

Kết quả bảng 3 cho thấy, chỉ có 15,38% số hộ nhận tiền đền bù đất ở hài lòng với giá đền bù là đất ở; đối với đất vườn người dân cũng có mức độ hài lòng rất thấp, chỉ đạt từ 22,72 - 27,02%, nguyên nhân là giá các loại đất tuy đã được tính hệ số nhưng vẫn thấp hơn giá thị trường. Vì vậy, các dự án khi tính toán giá đền bù cho người dân cần tính sát với giá thị trường, tránh gây thiệt thòi cho người sử dụng đất.

3.3. Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến đời sống của người dân

Số liệu bảng 4 cho thấy việc sử dụng tiền bồi thường của một số hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp không mang tính lâu dài và có kế hoạch. Đa phần đều sử dụng tiền bồi thường cho mua sắm, sửa chữa nhà cửa và sinh hoạt hằng ngày. Đặc biệt đối với một số gia đình nông dân bị thu hồi hết đất nông nghiệp mà không tạo được công ăn việc làm mới thì chỉ sau một vài năm đã lâm vào hoàn cảnh khó khăn. Sau 1 đến 3 năm, có một số hộ cải thiện được tình hình thu nhập nhờ những công việc mới, tuy nhiên những công việc đó chủ yếu là mang tính thời vụ, không ổn định. Những hộ còn đất nông nghiệp canh tác thì ngoài thời vụ chính phần lớn họ chuyển sang lao động phổ thông khác như: Đi phụ hồ; buôn bán nhỏ lẻ tại chợ dân sinh hoặc chợ Thái, chợ Túc

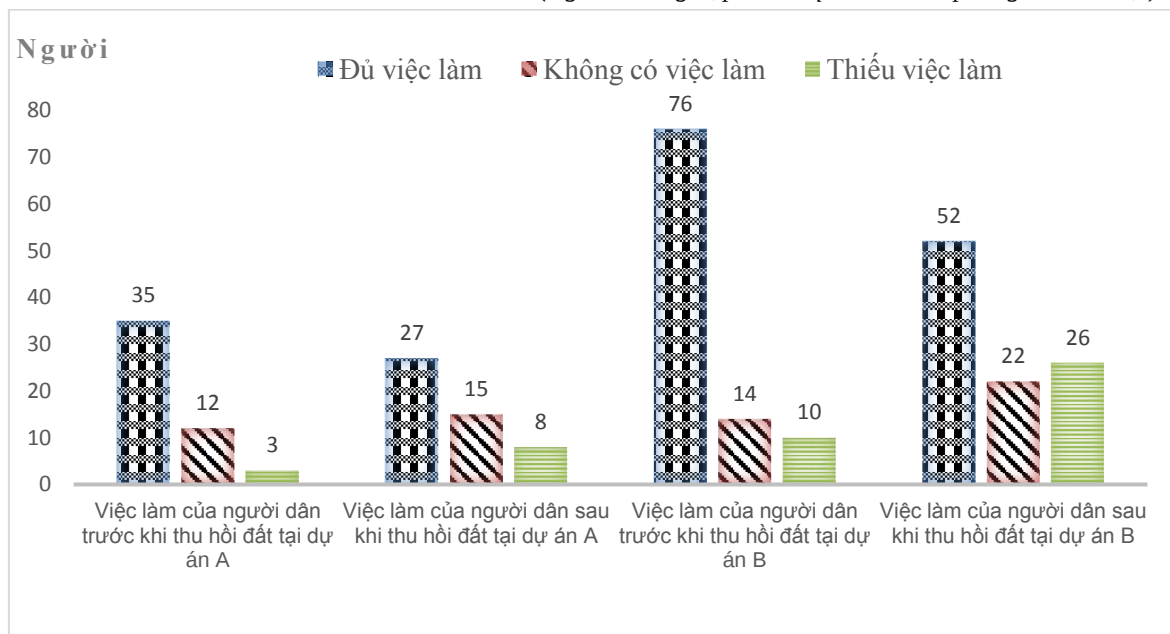
Duyên,... Vì vậy, trước mắt đời sống của các hộ về cơ bản vẫn ổn định, nhưng về lâu dài thì còn gặp nhiều khó khăn. Số liệu điều tra việc làm của hai dự án được trình bày qua hình 1.

Bảng 4. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ dân

TT	Chỉ tiêu	Dự án khu dân cư số 10, phường Thịnh Đức		Dự án khu phố Châu Âu bên bờ Sông Cầu	
		Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Đầu tư sản xuất kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp	25	50,0	62	62,0
2	Tín dụng (bao gồm tiết kiệm và cho vay)	21	42,0	34	34,0
3	Xây dựng, sửa chữa nhà cửa	39	78,0	64	64,0
4	Mua sắm đồ dùng	31	62,0	54	54,0
5	Đầu tư học nghề	02	04,0	06	06,0
6	Mục đích khác	15	30,0	36	36,0
Tổng số hộ		50*		100*	

* Một hộ có thể chọn nhiều phương án để thực hiện chỉ tiêu

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, phỏng vấn các hộ)



Ghi chú: Dự án A: Dự án khu dân cư số 10

Dự án B: Dự án khu phố châu Âu ven bờ sông Cầu

Hình 1. Kết quả điều tra việc làm của người dân trước và sau thu hồi đất tại hai dự án

Kết quả điều tra tại hình 1 cho thấy, do không còn đủ quỹ đất dự trữ để bồi thường và chỉ bồi thường được một phần cho người dân có nhu cầu đất ở, nên khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án thì phương thức duy nhất được thực hiện là bồi thường và hỗ trợ bằng tiền. Qua hình 1 cho thấy, số người tại hai dự án không có việc làm tăng lên sau khi bị thu hồi đất, ở dự án 1 người không có việc làm lúc đầu chỉ có 3 người, sau thu hồi đất là 8 người; tại dự án ven bờ sông Cầu, lúc đầu chưa thu hồi đất có 10, sau khi thu hồi đất tăng lên 26 người. Đây là những lao động trước đa số sống bằng nông nghiệp sau thu hồi cũng chưa tìm được việc làm thích hợp, do dịch bệnh kéo dài nên hiện tại đang ở nhà, sống nhờ con cháu hoặc tiền gửi tiết kiệm. Số liệu hình 1 cũng cho thấy tỷ lệ người dân không có việc làm và thiếu việc làm của hai dự án tăng lên.

Ở dự án tổ dân cư số 10, tỷ lệ này tăng từ 30 - 46%; dự án khu phố châu Âu ven bờ sông Cầu, tỷ lệ này cũng tăng từ 24% lên 48%.

3.4. Yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ của hai dự án nghiên cứu

Việc giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch cho thành phố là việc làm tất yếu trong quá trình đô thị hóa và phát triển chung của thành phố, tuy nhiên do một số nguyên nhân nhất định mà một số dự án thường bị chậm tiến độ, có khi kéo dài. Để đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ của dự án được phỏng vấn thông qua các cán bộ trực tiếp tham gia vào dự án, được trình bày qua bảng 5.

Bảng 5. Một số yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ công tác giải phóng mặt bằng tại hai dự án

STT	Yếu tố ảnh hưởng	Số điểm theo các mức đánh giá				Điểm trung bình theo thang đo
		1	2	3	4	
1	Giá bồi thường	-	-	-	30	4,0
2	Nguồn gốc đất	-	5	5	20	3,5
3	Chính sách		8	12	10	3,0
4	Vốn	1	17	10	2	2,4
5	Chủ đầu tư	-	-	12	18	3,0
6	Tuyên truyền	16	14	-	-	1,46
7	Diện tích đất bị thu hồi	3	27	-	-	1,9
8	Công khai, minh bạch	-	26	4	-	2,0
9	Yếu tố khác	18	12	-	-	1,40

Ghi chú: Thang đánh giá từ 1 đến 4, xếp loại điểm trung bình: 1-1,5 (không ảnh hưởng); 1,6-2,2 (ảnh hưởng một phần); 2,3-3,2: ảnh hưởng, 3,3 - 4: rất ảnh hưởng

Qua số liệu bảng 5 cho thấy tiến độ của dự án giải phóng mặt bằng phụ thuộc rất nhiều về giá bồi thường. Điều này cũng rất phù hợp với việc khi thu hồi đất ở tại dự án tổ dân cư số 10, giá bồi thường thấp hơn so với giá thị trường nên có một số hộ chưa bàn giao mặt bằng, gây chậm tiến độ. Yếu tố ảnh hưởng lớn đứng thứ hai và thứ ba liên quan đến nguồn gốc đất và chủ đầu tư. Yếu tố tuyên truyền vận động và yếu tố khác hầu như ít có ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, đạt điểm trung bình theo thang đánh giá của Likert là 1,4-1,46. Qua đây cho thấy, giá bồi thường là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn nhất, do vậy khi tính toán các mức giá đền bù cho người dân, giá thu hồi đất cần gần với giá thị trường, tránh gây thiệt thòi cho người dân. Bên cạnh đó, việc xác minh nguồn gốc đất cũng là một trong các yếu tố gây chậm tiến độ của các dự án. Trong thời gian tới, khi hạ tầng công nghệ thông tin được cải thiện, cơ sở dữ liệu đất đai được đồng bộ và lưu trữ tốt sẽ giảm được thời gian cho công tác xác minh nguồn gốc đất.

4. Kết luận và kiến nghị

Tổng diện tích đất thu hồi của hai dự án là 167.409,57 m² (đất nông nghiệp: 143.572,2 m², đất ở và đất vườn có nguồn gốc đất ở: 23.843,37 m²) của 411 hộ gia đình, cá nhân, tổng kinh phí chi cho bồi thường, hỗ trợ, chi phí cho công tác bồi thường của hai dự án là 163.806.630 đồng.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, chỉ có 15,38% số hộ nhận tiền đền bù đất ở hài lòng với giá đền bù là đất ở, đối với đất vườn người dân cũng có mức độ hài lòng rất thấp chỉ đạt từ 22,72-27,02%, tỷ lệ người dân thiếu việc làm và không có việc làm trước khi thu hồi đất tại hai dự án chỉ từ 30 - 36%, sau thu hồi đất tăng lên là 46 - 48%.

Kết quả nghiên cứu xác định được mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác bồi thường, GPMB tại hai dự án, trong đó giá đền bù có ảnh hưởng lớn nhất; tiếp đến là yếu tố nguồn gốc đất và chủ đầu tư. Yếu tố tuyên truyền vận động và yếu tố khác hầu như ít có ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, đạt điểm trung bình theo thang đánh giá của Likert là 1,4 - 1,46.

Cần tính giá đền bù đất ở, đất vườn gắn với giá thị trường, bố trí lao động cho các hộ thiếu việc làm và cho các hộ bị mất đất nông nghiệp. Nâng cấp hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu địa chính để giảm thời gian và thủ tục phức tạp khi xác định nguồn gốc đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1] Thai Nguyen Provincial Statistical Office, *Thai Nguyen Statistical Yearbook*, Statistical Publishing House, 2020.
- [2] V. Q. Phan, T. T. Vo, and T. H. A. Dinh, "Factors affecting the efficiency of construction investment project management at Vinh Tan Thermal Power Project Management Board," *Journal of Industry and Trade - Scientific research results and technology application*, no. 15, June 2021. [Online]. Available: <https://tapchicongthuong.vn/an-pham/ket-qua-nghien-cuu-2.htm>. [Accessed Nov. 6, 2021].
- [3] V. B. Nguyen, "Actual situation of compensation, support and site clearance in some land acquisition projects in Luc Ngan district, Bac Giang province," *Journal of Soil Science*, no. 65, pp. 110-115, 2021.
- [4] H. T. T. Phan, Q. G. Pham, A. L. T. Nguyen, T. X. T. Xuan, and T. M. Phung, "Research on factors affecting compensation and site clearance in Ha Tinh city, Ha Tinh province," *Journal of Forestry Science and Technology*, no. 3, pp. 105-110, 2018.
- [5] H. V. Nguyen and K. T. S. Nguyen, "Actual situation of people's lives after land acquisition in Thai Nguyen City Center," *Journal of Soil Science*, no. 59, pp. 121-130, 2019.
- [6] T. M. Nguyen, N. T. Duong, and T. N. Nguyen, "Factors affecting to a change in the income of households after land acquisition for the construction Industrial zone in Vinh Long province," *Science Journal of Can Tho University*, vol. 54, no. 4B, pp. 80-90, 2018.
- [7] T. T. Nguyen, H. Gábor, and T. L. Nguyen, "Effect of Land Acquisition and Compensation on the Livelihoods of People in Quang Ninh District," *Quang Binh Province: Labor and Income*, 2019. Online. Available: https://www.mdpi.com/journal/land/special_issues/asialand. [Accessed June 5, 2019].
- [8] G. M. Sullivan, "Analyzing and Interpreting Data From Likert-Type Scales," *Journal of Graduate Medical Education*, vol. 5, no. 4, pp. 541-542, 2013.