

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NHẪM ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN NÂNG CẤP, MỞ RỘNG ĐƯỜNG LÃ XUÂN OAI, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trương Đỗ Thùy Linh, Phạm Phương Anh, Nguyễn Thị Ngọc Anh,
Nguyễn Ngọc Hạnh*, Dương Thị Hương Giang

Trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh

*Tác giả liên hệ: hanh.nguyennngoc@hcmuaf.edu.vn

Nhận bài: 01/05/2024 Hoàn thành phản biện: 10/06/2025 Chấp nhận bài: 04/07/2025

TÓM TẮT

Bài báo nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp thực hiện thu hồi đất đối với dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ Lò Lu đến Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Phương pháp được sử dụng gồm: thu thập tài liệu, số liệu, phương pháp xây dựng bảng hỏi, phương pháp xử lý số liệu, đánh giá theo thang đo 5 cấp của Likert. Kết quả cho thấy công tác thu hồi đất tại dự án đã được thực hiện đúng theo quy định, diện tích cần thu hồi đất là 30.878,00 m², liên quan 241 hộ, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 40.770.536 triệu đồng. Kết quả điều tra 80 hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án cho thấy: trình tự thu hồi đất – giải phóng mặt bằng và công tác bồi thường, hỗ trợ của dự án nghiên cứu được đánh giá ở mức tốt, nhưng công tác tái định cư chỉ được đánh giá ở mức trung bình. Kết quả điều tra 30 cán bộ cho thấy công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án được đánh giá ở mức tốt với 09/10 tiêu chí đạt tốt, 01/10 tiêu chí đạt trung bình. Trên cơ sở đó, bài báo đã rút ra được một số thuận lợi, khó khăn, ưu điểm và hạn chế trong quá trình thu hồi đất của dự án, làm cơ sở đề xuất một số nhóm giải pháp để giải quyết triệt để những tồn tại khi thu hồi đất tại dự án nghiên cứu.

Từ khóa: Bồi thường - Giải phóng mặt bằng, Dự án nâng cấp - mở rộng đường Lã Xuân Oai, Thu hồi đất, Quản lý đất đai, Thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh

CURRENT SITUATION AND SOLUTIONS TO ACCELERATE LAND ACQUISITION PROGRESS FOR THE PROJECT OF UPGRADING AND EXPANDING LA XUAN OAI STREET, THU DUC CITY, HO CHI MINH CITY

Truong Do Thuy Linh, Pham Phuong Anh, Nguyen Thi Ngoc Anh,
Nguyen Ngoc Hanh*, Duong Thi Huong Giang

Nong Lam University, Ho Chi Minh City

*Corresponding author: hanh.nguyennngoc@hcmuaf.edu.vn

Received: 01/05/2024

Revised: 10/06/2025

Accepted: 14/08/2025

ABSTRACT

This paper studied the status and proposes solutions for land acquisition in the project of upgrading and expanding La Xuan Oai Street (section from Lo Lu Street to Nguyen Duy Trinh Street), Thu Duc City, Ho Chi Minh City. The methods used include document and data collection, questionnaire design, data processing, and evaluation based on the 5-point Likert scale. The results showed that land acquisition activities for the project were conducted in accordance with regulations, with a total area of 30,878.00 m² involving 241 households, and a total compensation and support cost of 407,705,356,123 VND. The survey of 80 households affected by the project revealed that the process of land acquisition and site clearance, as well as the compensation and support work, were rated as good, while the resettlement work was only rated as average. The survey of 30 officials showed that land acquisition, compensation, support, and resettlement activities for the project were evaluated as good, with 9 out of 10 criteria rated as good and 1 out of 10 criteria rated as average. Based on these findings, the paper identified several advantages, challenges, strengths, and limitations during the project's land acquisition process, providing a foundation for proposing solution groups aimed at comprehensively addressing the remaining issues associated with land acquisition in the project.

Keywords: Compensation - site clearance, Land acquisition, Management, Project of upgrading and expanding La Xuan Oai Street, Thu Duc City, Ho Chi Minh City

1. MỞ ĐẦU

Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được nhà nước giao quản lý (Keith và cs., 2008; World Bank, 2012; Vikram và Murali, 2015; Quốc hội, 2024). Thu hồi đất là biện pháp chính mà chính phủ sử dụng để đáp ứng nhu cầu đất đai ngày càng tăng do sự tăng trưởng kinh tế và đô thị nhanh chóng; là công cụ quan trọng trong quản lý và điều chỉnh đất đai để đảm bảo quỹ đất cho phát triển, xây dựng các dự án vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (như: xây dựng cơ sở hạ tầng, nâng cấp - mở rộng đường sá, hoặc các công trình công cộng khác...) theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt (Ding, 2007; World Bank, 2012; Tuan, 2023; Harbinger Land, 2024).

Thủ Đức là cửa ngõ phía Đông, là một trong những khu vực có tốc độ phát triển nhanh nhất của Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi tọa lạc của khu công nghệ cao, tập trung nhiều trường đại học, trung tâm thương mại lớn và các đại dự án bất động sản... (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024a). Tuy nhiên, Thủ Đức đang phải đối mặt với vấn đề "đất chật người đông" do tốc độ đô thị hóa quá nhanh và vấn đề bùng nổ dân số cơ học, khiến hệ thống giao thông thường xuyên rơi vào tình trạng quá tải; đặc biệt là tại các tuyến đường chính và các nút giao thông trọng điểm (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2025). Do đó, việc thu hồi đất để có quỹ đất phục vụ triển khai các dự án tại Thủ Đức, đặc biệt là các dự án nâng cấp - mở rộng hạ tầng giao thông là rất cần thiết nhằm đảm bảo không gian quy hoạch phù hợp và hài hòa lợi ích của "ba nhà" (Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất), từ đó tạo tiền đề cho sự phát triển

toàn diện và bền vững của thành phố Thủ Đức.

Theo Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (2023), dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ Ngã ba đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh) có ý nghĩa đặc biệt trong phát triển hạ tầng giao thông, góp phần vào sự phát triển kinh tế, đô thị hóa và công nghiệp hóa của thành phố Thủ Đức; giúp kết nối nhiều khu vực quan trọng của Thủ Đức (như: Khu Công nghệ cao, tuyến Nguyễn Duy Trinh và Lò Lu), tạo thuận lợi cho việc lưu thông giữa các khu đô thị mới, khu công nghiệp và các tuyến giao thông lớn (như: Vành Đai 3, Quốc lộ 1, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây...). Một trong những hạng mục quan trọng của quá trình thực hiện dự án chính là thực hiện nhanh chóng và hiệu quả công tác thu hồi đất để đảm bảo quỹ đất triển khai dự án.

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá công tác thu hồi đất tại Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ ngã ba đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh) trên địa bàn thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua đó, rút ra được những thuận lợi, khó khăn và bất cập trong quá trình thực hiện, làm cơ sở đề xuất các giải pháp để giải quyết các tồn tại khi thu hồi đất; đồng thời, giúp đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nghiên cứu tập trung vào các nội dung chính gồm: (i) nghiên cứu thực trạng công tác thu hồi đất tại dự án nghiên cứu; (ii) đánh giá hiệu quả công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án nghiên cứu; (iii) đề xuất giải pháp giải quyết những tồn tại khi thu hồi đất tại dự án nghiên cứu.

- **Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:**

- Nguồn số liệu thứ cấp được tổng hợp từ các văn bản pháp luật, quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và số liệu từ Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng liên quan đến dự án nghiên cứu. Nội dung thu thập gồm: các vấn đề liên quan đến căn cứ pháp lý cơ chế, chính sách và thực trạng thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, nhằm có cơ sở đánh giá thực trạng, nhận diện những bất cập và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thu hồi đất của dự án.

- **Phương pháp xây dựng bảng hỏi:** Nghiên cứu đã áp dụng phương pháp xây dựng bảng hỏi nhằm thu thập thông tin một cách có hệ thống và định lượng từ các hộ dân có đất bị thu hồi về mức độ hài lòng đối với trình tự, thủ tục thực hiện khi thu hồi, về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng như khảo sát các cán bộ tham gia vào công tác thu hồi đất của dự án về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất. Tiêu chí điều tra như Hình 3 đến Hình 7. Số hộ bị thu hồi đất được điều tra ngẫu nhiên là 80 mẫu theo công thức Yamane (1967) với $N=241$, $e=10\%$. Để đảm bảo độ tin cậy thống kê, nghiên cứu điều tra 30 cán bộ tham gia vào công tác thu hồi đất của dự án (gồm: 26 cán bộ Ban bồi thường, giải phóng

mặt bằng và 4 cán bộ tại phường Trường Thạnh và Long Trường).

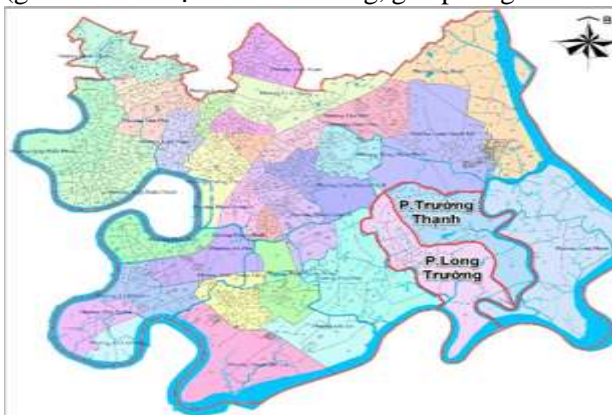
- **Phương pháp xử lý số liệu:** Số liệu điều tra được xử lý bằng Microsoft Excel nhằm đánh giá mức độ hài lòng của các đối tượng về công tác thu hồi đất tại dự án theo chỉ số đánh giá chung, với thang đo Likert gồm 5 mức: rất cao/rất tốt: $\geq 4,20$; cao/tốt: $3,40 - < 4,20$; trung bình: $2,60 - < 3,40$; thấp/kém: $1,80 - < 2,60$; rất thấp/rất kém: $< 1,80$ (Likert, 1932; Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng công tác thu hồi đất tại dự án nghiên cứu

3.1.1. Đặc điểm địa bàn có dự án nghiên cứu

Thành phố Thủ Đức được thành lập theo Nghị quyết 1111/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2020) trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích của Quận 2, 9 và Thủ Đức; là thành phố đầu tiên của Việt Nam thuộc loại hình đơn vị hành chính thành phố trực thuộc thành phố thuộc trung ương; dân số 1.285.863 người (tương đương 14,45% dân số thành phố Hồ Chí Minh), mật độ dân số trung bình 6.078 người/km², với tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 8,36‰ (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024a).



Hình 1. Sơ đồ vị trí phường Trường Thạnh và Long Trường, thành phố Thủ Đức



Hình 2. Sơ đồ vị trí Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lê Xuân Oai

Thành phố Thủ Đức có tổng diện tích 21.156,95 ha chiếm 10,09% diện tích toàn thành phố Hồ Chí Minh, gồm 34 phường (100% diện tích đã đưa vào sử dụng; trong đó, đất phi nông nghiệp chiếm đa số với 17.185,26 ha, tương đương 81,23% diện tích thành phố) (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024ab). Giai đoạn 2020-2024, quá trình sử dụng đất của Thủ Đức có nhiều biến động; cụ thể: đất nông nghiệp giảm 594,26 ha để chuyển sang đất phi nông nghiệp (chủ yếu là giảm diện tích đất trồng cây lâu năm và cây hằng năm để chuyển sang đất ở và đất có mục đích công cộng), nguyên nhân là do thu hồi đất phục vụ các dự án phát triển đô thị và nâng cấp công trình công cộng (Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, 2021; Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024b).

Giá trị sản xuất ngành thương mại - dịch vụ trong năm 2023 đạt 73.034,68 tỷ đồng, tăng 12,8% so cùng kỳ (64.748,20 tỷ đồng). Giá trị sản xuất ngành công nghiệp trong năm 2023 đạt 32.339,80 tỷ đồng, tăng 8,39% so cùng kỳ (29.836,52 tỷ đồng). Tình hình phát triển nông nghiệp thay đổi tích cực và chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng dịch vụ và nông nghiệp đô thị. Về vốn đầu tư công, năm 2023, được giao 2.579,003 tỷ đồng (vốn tập trung – ODA: 2.413,199 tỷ đồng cho 68 dự án; vốn bổ sung có mục tiêu: 32,036 tỷ đồng cho 46 dự án; vốn ngân sách thành phố Thủ Đức: 133,768 tỷ đồng cho 78 dự án). Cuối 2023, đã giải ngân 2.532,015/2.579,003 tỷ đồng (đạt tỷ lệ 98,2% kế hoạch). Tổng thu ngân sách cả năm 2023 đạt 11.921 tỷ đồng, đạt 66,23% so với dự toán (18.000 tỷ đồng) và bằng 59,39% so với cùng kỳ (20.074 tỷ đồng) (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024a).

Với hệ thống giao thông được đồng bộ, thuận lợi để kết nối, hợp tác phát triển kinh tế với các tỉnh lân cận, khu vực thành phố Thủ Đức được đánh giá rất thuận lợi để

phát triển hệ thống mới hạ tầng đô thị, hạ tầng dịch vụ, đặc biệt là ngành logistics phân phối, vận chuyển hàng hóa bằng cách kết nối luồng vận chuyển đa phương thức bao gồm hàng hải, đường sắt, đường bộ và đường thủy nội địa. Đồng thời, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định 08 khu vực chức năng để tạo sự đột phá cho thành phố Thủ Đức (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2024a).

Những lợi thế về vị trí địa lý (đầu mối giao thông huyết mạch giữa Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Đông Nam Bộ), cùng với hệ thống hạ tầng dịch vụ đã và đang được đầu tư, nâng cấp và hoàn thiện chính là đòn bẩy giúp thúc đẩy phát triển thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và cả vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

3.1.2. Tổng quan về dự án nghiên cứu

Dự án dài 2,285 km (Hình 2), được thực hiện từ vốn ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh, do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức làm chủ đầu tư, với mục tiêu giúp giảm ùn tắc giao thông và ngập nước tại phường Trường Thạnh và Long Trường và khu vực lân cận. Tổng diện tích dự kiến thu hồi để triển khai dự án vào năm 2018 là 71.587,10 m² (Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh, 2018). Sau đó, vì nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (2023) điều chỉnh tổng diện tích thu hồi thực tế của dự án là 30.878,00 m², chiều rộng mặt đường 30m, gồm 6 làn xe, gồm: (i) tuyến nhánh N10: 100m, rộng 16m, cống Ø1500 thoát nước ra rạch Cá rô, (ii) Cửa xả: bồi thường, giải phóng mặt bằng 60 m x 20 m, cống Ø1200 và thoát theo rạch hiện hữu.

Về tiến độ, dự án được phê duyệt dự toán, thiết kế, đấu thầu, đo vẽ từ 2018 đến 2021; cụ thể: (i) 2018: dự thảo phương án và kế hoạch; (ii) 2022: điều chỉnh thời gian triển khai từ 2018 đến 2024, (iii) 2023: phê

duyet chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Chủ đầu tư đang áp dụng nhiều biện pháp thúc đẩy nhanh quá trình thực hiện dự án với tiến độ dự kiến là: (i) Quý IV/2023 và Quý I/2024: Lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh dự án; (ii) Quý II/2024: bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi trả bồi thường; (iii) Quý II/2025 và Quý III/2025: Thi công; (iv) Quý IV/2025: Quyết toán công trình (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, 2023).

3.1.3. Thực trạng công tác thu hồi đất

a. Kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án nghiên cứu

Bảng 1. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án

Tiêu chí	Đơn vị tính	Long Trường	Trường Thạnh	Tổng cộng
Tổng số hộ có đất bị thu hồi	Hộ	154	87	241
Đã thu hồi đất	Hộ	54	23	77
Chưa thu hồi đất	Hộ	100	64	164
Kinh phí bồi thường, hỗ trợ	Triệu đồng	23.710.641	17.059.895	40.770.536
Bồi thường về đất	Triệu đồng	22.544.408	16.328.268	38.872.676
Bồi thường, Hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất	Triệu đồng	1.086.983	670.692	175.7676
Bồi thường, hỗ trợ khác	Triệu đồng	79.250	60.934	140.183
Hỗ trợ khác	Triệu đồng	2.000	17.809	19.809
Khen thưởng	Triệu đồng	77.250	43.125	120.375
	Hộ		Dự kiến liên quan đến 4 hộ	

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu do Ban Bồi thường, Giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức cung cấp)

Về kinh phí bồi thường, hỗ trợ được tổng hợp Bảng 1, theo đó, phường Long Trường đã chi 23.710.641 triệu đồng (chiếm 58,16% tổng kinh phí) và phường Trường Thạnh đã chi 17.059.895 triệu đồng (chiếm 41,84%). Cụ thể: bồi thường về đất chiếm gần như tuyệt đối với tỷ lệ lần lượt từng phường là 95,08% và 95,71%; tiếp đến là bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất với tỷ lệ lần lượt là 4,58% và 3,93%; kinh phí bồi thường, hỗ trợ khác chiếm tỷ lệ không đáng kể với tỷ lệ lần lượt 0,33% và 0,36%. Về tái định cư, dự kiến sang năm 2025 sẽ tiến hành bố trí tái định cư cho 4 hộ gồm hộ của các Ông/ Bà: (i) Nguyễn Thị Út – Lê Văn Tư, (ii) Nguyễn Thị Huỳnh Nga, (iii) Lê Sỹ Quý, (iv) Nguyễn Thị Thắm.

Quá trình thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện theo 7 bước đúng quy định của Luật đất đai 2013. Người có đất bị thu hồi được mời họp công khai; đồng thời nắm được tầm quan trọng và ý nghĩa của dự án. Tính đến 31/12/2024, đã có 77/241 hộ đã hoàn tất thu hồi đất (chiếm 31,95%), 164 hộ đang trong quá trình thu hồi (chiếm 68,05%). Bảng 1 cho thấy tỷ lệ hộ chưa hoàn tất thu hồi đất còn cao, do một bộ phận người dân xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp không đồng ý giá bồi thường bằng đất nông nghiệp và nhiều nguyên nhân khác quan khác.

Nhìn chung, phần lớn kinh phí bồi thường tập trung vào đất, kinh phí hỗ trợ tài sản, sinh kế và đào tạo nghề còn thấp, gây khó khăn cho người dân sau thu hồi đất.

b. Kết quả thu hồi đất tại dự án nghiên cứu

Theo Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (2023), diện tích cần thu hồi cho dự án là 30.878 m², trong đó: Long Trường chiếm 51,08% tổng diện tích cần thu hồi, Trường Thạnh chiếm 48,92%. Bảng 2 cho thấy: loại đất bị thu hồi chủ yếu là đất nông nghiệp (chiếm 62,68% tổng diện tích cần thu hồi); đến 31/12/2024, đã bàn giao mặt bằng 7.753,7 m² (chiếm 25,11%), còn lại 23.124,3 m² (chiếm 74,89%) chưa bàn giao mặt bằng; trong đó 2 phường Long Trường

và Trường Thành có tỷ lệ bàn giao tương đương nhau với tỷ lệ lần lượt là 27,57% và 22,53%.

Bảng 2. Tổng hợp kết quả thu hồi đất phục vụ dự án (tính đến ngày 31/12/2024)

Chỉ tiêu	Long Trường		Trường Thành		Tổng	
	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
<i>Diện tích đất cần thu hồi</i>	15.779,60	100,00	15.098,40	100,00	30.878,00	100,00
Đất ở	1.222,63	7,75	1.297,00	8,59	2.519,63	8,16
Đất nông nghiệp	11.851,97	75,11	7.503,70	49,70	19.355,67	62,68
Đất khác	2.705,00	17,14	6.297,70	41,71	9.002,70	29,16
<i>Tình trạng bàn giao mặt bằng</i>	15.779,60	100,00	15.098,40	100,00	30.878,00	100,00
Diện tích đã bàn giao mặt bằng	4.352,50	27,58	3.401,20	22,53	7.753,70	25,11
Diện tích chưa bàn giao mặt bằng	11.427,10	72,42	11.697,20	77,47	23.124,30	74,89

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu do Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức cung cấp)

Về tiến độ thực hiện, tiến độ thu hồi đất của dự án khá chậm so với kế hoạch đề ra, với 164/241 hộ chưa hoàn tất thu hồi đất với tổng diện tích đất chưa bàn giao mặt bằng lên đến 23.124,30 m² (chiếm 74,89% diện tích cần thu hồi). Kết quả phỏng vấn cán bộ (Hình 7) cho thấy, nguyên nhân là do mức bồi thường chưa phù hợp, quá trình hiệp thương chậm, tồn đọng nhiều hồ sơ khiếu nại và thiếu đồng thuận về chính sách hỗ trợ. Ngoài ra sự khác biệt giữa hai phường cũng đáng chú ý khi Long Trường đã bàn giao cao hơn Trường Thành, cho thấy mức độ hợp tác giữa người dân nơi đây với chính quyền cao hơn, các cơ chế bồi thường, hỗ trợ tại đây hợp lý hơn. Vì vậy, để đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, cần tăng cường đàm phán, hiệp thương, giải quyết vướng mắc pháp lý, bổ sung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hợp lý và có cơ chế phù hợp trong hỗ trợ nghề nghiệp, sinh kế cho người dân sau thu hồi đất nhằm khuyến khích người sử dụng đất sớm bàn giao mặt bằng.

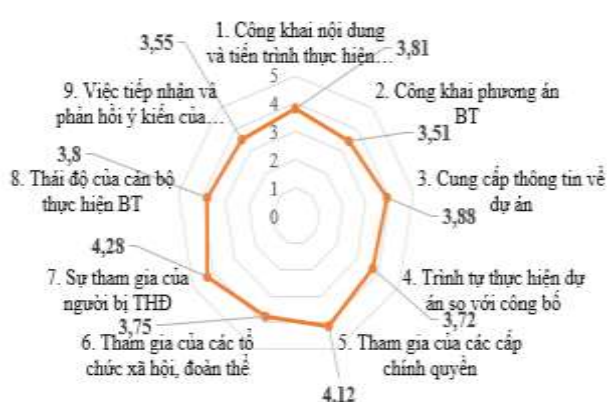
3.2. Đánh giá hiệu quả công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án nghiên cứu

3.2.1. Đánh giá của các hộ dân

a. Đánh giá về trình tự thủ tục thực hiện thu hồi đất

Hình 3 cho thấy 100% số hộ được hỏi đánh giá thủ tục thực hiện khi thu hồi đất tại dự án đạt mức tốt và rất tốt (trung bình chung đạt mức tốt với 3,82 điểm), với 01/9 tiêu chí đạt rất tốt (điểm trung bình $\geq 4,20$) là sự tham gia của người bị thu hồi đất, 8/9 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,40 - $< 4,20$ điểm). Đây là sự cố gắng rất lớn của các cấp chính quyền địa phương trong công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, để hoàn thiện hơn nữa trình tự, thủ tục thực hiện khi thu hồi đất, người sử dụng đất được phỏng vấn mong muốn chính quyền địa phương cần: (i) cải thiện hơn nữa việc công bố, công khai phương án và tiến trình thực hiện phương án bồi thường để tăng lòng tin và khả năng tiếp cận thông tin của các hộ dân; (ii) giảm thiểu sự chênh lệch giữa thông tin công bố và thực tế triển khai; (iii) các tổ chức chính trị - xã hội cần thể hiện rõ vai trò trung gian và tích cực hơn khi giải

quyết tranh chấp về bồi thường và phương án thu hồi đất; (iv) tạo thuận lợi cho người bị thu hồi đất tham gia sâu rộng hơn vào quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng; (v) cán bộ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cần chủ động và linh động hơn trong công việc; (vi) tăng cường nhiều hình thức và kênh thông tin để tiếp nhận và phản hồi ý kiến của hộ dân. Kết quả này cao



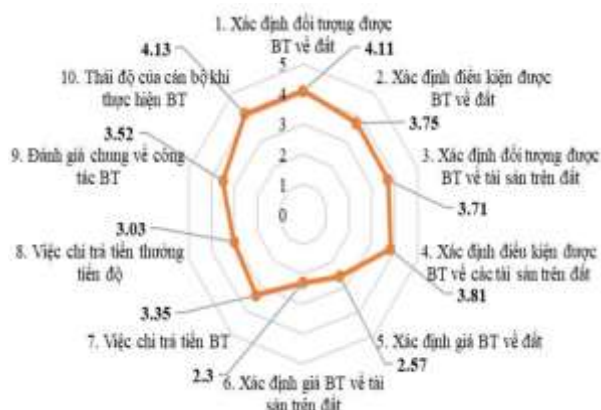
Hình 3. Đánh giá của các hộ dân về trình tự, thủ tục thực hiện khi thu hồi đất

Trung bình chung: Rất tốt: $\geq 4,20$; tốt: $3,40 < 4,20$; trung bình: $2,60 < 3,40$; kém: $1,80 < 2,60$; rất kém: $< 1,80$.

b. Đánh giá về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất tại dự án

Về công tác bồi thường, Hình 4 cho thấy người có đất bị thu hồi đánh giá công tác này đạt mức tốt (trung bình 3,43 điểm), với 06/10 tiêu chí đạt tốt, 02/10 tiêu chí đạt trung bình và 02/10 tiêu chí chỉ đạt mức kém. Đây là tín hiệu không mấy khả quan, cho thấy nội dung và quá trình thực thi chính sách bồi thường tại dự án nghiên cứu chưa hoàn toàn phù hợp và chưa đáp ứng nguyện vọng của người sử dụng đất. Chính quyền địa phương cần lưu ý 02 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình là: (i) chi trả tiền bồi thường (3,35 điểm) và (ii) chi trả tiền thưởng tiến độ (3,03 điểm); đồng thời, cần quan tâm đặc biệt và có biện pháp giải quyết triệt để đối với 02 tiêu chí bị đánh giá kém đó là: (i) xác định giá bồi thường về đất (chỉ

hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (3,56 điểm) (Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs., 2023) và huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định (3,8 điểm) (Đỗ Thị Tám và cs., 2022); nhưng thấp hơn nhiều so với Thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh (4,18 điểm) (Phạm Anh Tuấn và cs., 2021) và huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội (4,22 điểm) (Đào Đức Hiếu và cs., 2024).



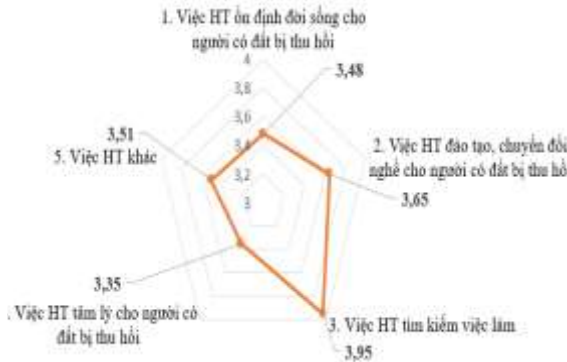
Hình 4. Đánh giá mức độ hài lòng của các hộ dân có đất bị thu hồi về công tác bồi thường

Trung bình chung: Rất tốt: $\geq 4,20$; tốt: $3,40 < 4,20$; trung bình: $2,60 < 3,40$; kém: $1,80 < 2,60$; rất kém: $< 1,80$.

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra) đạt 2,57 điểm) và (ii) xác định giá bồi thường tài sản trên đất (chỉ đạt 2,3 điểm). Mức đánh giá này thấp hơn nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (3,62 điểm) (Đỗ Thị Tám và cs., 2022); và thấp hơn nhiều so với thành phố Cẩm Phả (3,90 điểm) (Phạm Anh Tuấn và cs., 2021), huyện Mai Sơn (4,02 điểm) (Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs., 2023) và huyện Gia Lâm (4,07 điểm) (Đào Đức Hiếu và cs., 2024).

Về công tác hỗ trợ (Hình 5), được các hộ dân đánh giá ở mức tốt (trung bình 3,77 điểm), cho thấy công tác hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi đất được chính quyền địa phương quan tâm nhiều hơn công tác bồi thường. Có 04/05 tiêu chí đạt tốt ($3,40 < 4,20$ điểm) gồm: (i) hỗ trợ ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi (3,48 điểm) phản ánh sự chấp nhận ở mức tương đối của

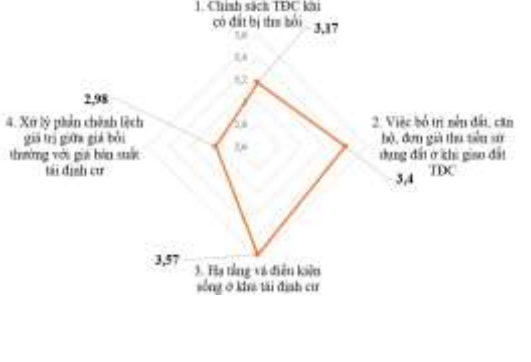
các hộ dân đối với chính sách hỗ trợ ổn định đời sống sau thu hồi đất, chủ yếu đánh giá cao các hỗ trợ tài chính tạm thời, giúp người dân trang trải trong giai đoạn chuyển đổi chỗ ở, một số hộ dân còn nhận được phương án hỗ trợ phù hợp về nghề nghiệp; (ii) hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề cho người có đất bị thu hồi (3,65 điểm) được các hộ đánh giá tích cực do đào tạo miễn phí và hỗ trợ tài chính, giúp nhiều hộ tìm việc làm sau thu hồi đất, tuy nhiên, vấn đề này còn hạn chế ở ngành nghề đào tạo chưa đa dạng, chưa phù hợp với thực tế địa phương và thiếu cam kết việc làm sau đào tạo, đặc biệt đối với đối tượng lớn tuổi hoặc chưa qua đào tạo; (iii) hỗ trợ tìm kiếm việc làm (3,95 điểm); (iv)



Hình 5. Đánh giá mức độ hài lòng của các hộ dân có đất bị thu hồi về công tác hỗ trợ

Về công tác tái định cư (Hình 6), tiêu chí này chỉ được đánh giá ở mức trung bình (3,17 điểm), thấp hơn thành phố Cẩm Phả (3,86 điểm) (Phạm Anh Tuấn và cs., 2021). Phần lớn ý kiến đánh giá dựa vào quá trình công khai thông tin, sự minh bạch trong xét duyệt và mức hỗ trợ đi kèm với tái định cư. Có 02/4 tiêu chí được đánh giá ở mức tốt gồm: (i) bố trí nền đất, căn hộ, đơn giá thu tiền SĐĐ ở khi giao đất tái định cư (3,40 điểm) và (ii) hạ tầng và điều kiện sống tại khu tái định cư (3,57 điểm), do vị trí khu tái định cư Cát Lái đã có hạ tầng hoàn chỉnh, vị trí thuận lợi và đơn giá công khai minh bạch, nhưng sau khi áp hệ số K, đơn giá tăng cao, gây khó khăn cho một số hộ phải đóng bổ sung tiền sử dụng đất; một bộ phận người dân lo ngại về

hỗ trợ khác (3,51 điểm) với phần lớn các hộ dân đánh giá tích cực về hỗ trợ tài chính ngoài bồi thường, gồm chi phí tháo dỡ, xây dựng lại và hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Còn 01/05 tiêu chí đạt trung bình là hỗ trợ tâm lý cho người có đất bị thu hồi (chỉ đạt 3,35 điểm) do thời gian thực hiện kéo dài, quy trình chưa nhất quán, chậm phản hồi từ cơ quan chức năng, khiến người dân cảm thấy bất an. Kết quả này thấp hơn thành phố Cẩm Phả (4,20 điểm) (Phạm Anh Tuấn và cs., 2021); nhưng cao hơn huyện Giao Thủy (3,35 điểm) (Đỗ Thị Tâm và cs., 2022), huyện Mai Sơn (3,38 điểm) (Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs., 2023) và huyện Gia Lâm (3,62 điểm) (Đào Đức Hiếu và cs., 2024).



Hình 6. Đánh giá mức độ hài lòng của các hộ dân có đất bị thu hồi về công tác tái định cư

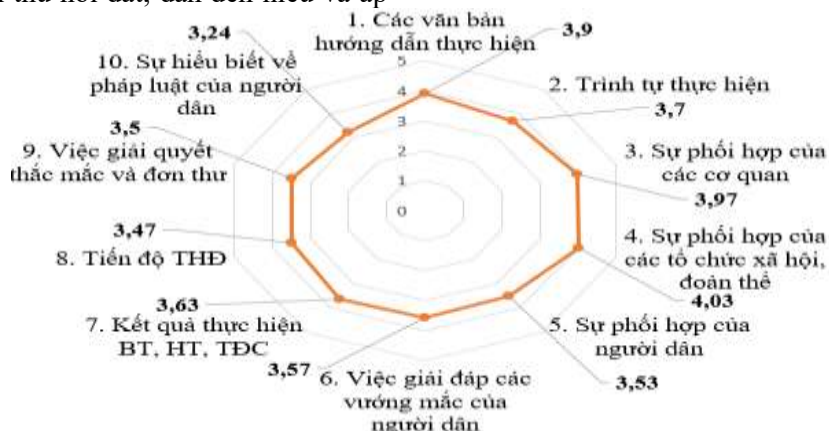
(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra)

việc thích nghi với nơi ở mới và một số hạn chế nhỏ về tiện ích công cộng, khiến họ cảm thấy cần thêm các chính sách hỗ trợ để cuộc sống ổn định lâu dài. Còn 02/4 tiêu chí bị đánh giá ở mức trung bình gồm: (i) chính sách tái định cư khi thu hồi đất (3,17 điểm) và (ii) xử lý chênh lệch giá trị giữa giá bồi thường với giá bán suất tái định cư (chỉ đạt 2,98 điểm) là do giá suất tái định cư tại khu tái định cư Cát Lái lên đến 38,74 triệu đồng/m², cao hơn đáng kể so với giá bồi thường đất nên dù đã được hỗ trợ từ chính quyền thì người dân phải bù thêm tài chính cá nhân mới đủ tiền chi trả cho suất tái định cư, tạo áp lực lớn về kinh tế cho người sử dụng đất.

3.2.2. Đánh giá của cán bộ

Hình 7 cho thấy cán bộ đánh giá về công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án đạt mức tốt (3,63 điểm). Có 01/10 tiêu chí đạt trung bình là sự hiểu biết về pháp luật của người dân (3,24 điểm) do nhiều người sử dụng đất chưa nắm rõ chính sách thu hồi đất, dẫn đến hiểu và áp

dụng sai, làm tiến độ công việc bị kéo dài. Ngoài ra, do một số hộ không tuân thủ quyết định thu hồi đất, tiếp tục sử dụng đất dù đã nhận được thông báo thu hồi đất, đã gây nhiều khó khăn quá trình bàn giao mặt bằng và ảnh hưởng tiến độ dự án. Còn 09/10 tiêu chí đạt mức tốt gồm:



Hình 7. Đánh giá của cán bộ về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất tại dự án

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra)

(i) Các văn bản hướng dẫn thực hiện (3,9 điểm): cho thấy các tài liệu được ban hành đúng, đủ, rõ; nhưng một số chưa quy định chi tiết cho các trường hợp đặc thù, mất thời gian để xin ý kiến cấp trên;

(ii) Trình tự thực hiện (3,70 điểm): cho thấy quy trình đúng, có tính hệ thống, rõ ràng; nhưng một số bước chưa linh hoạt, một số công đoạn thiếu nhất quán giữa các cơ quan làm kéo dài thời gian xử lý;

(iii) Sự phối hợp giữa các cơ quan trong thu hồi đất (3,97 điểm): thể hiện sự liên kết chặt chẽ giữa các đơn vị trong kiểm kê, xác minh, lập phương án bồi thường; nhưng một số bước trong quy trình thiếu đồng bộ.

(iv) Sự phối hợp của các tổ chức xã hội, đoàn thể trong thu hồi đất (4,03 điểm): cho thấy vai trò tích cực của các tổ chức này trong vận động, tuyên truyền và hỗ trợ chính quyền khi thu hồi đất; tuy nhiên, mức độ tham gia thiếu nhất quán, nhiều tổ chức chỉ

giám sát thay vì tham gia tháo gỡ mâu thuẫn, tranh chấp về pháp lý;

(v) Sự phối hợp của người dân trong thu hồi đất (3,53 điểm) vì người dân đã chủ động hợp tác và thực hiện đúng quy định; tuy nhiên, một số hộ dân có tâm lý chờ điều chỉnh chính sách; một số khác không chấp hành quyết định thu hồi đất, khiếu nại khiếu kiện dù đã được giải thích, gây áp lực và đình trệ tiến độ dự án.

(vi) Giải đáp vướng mắc trong thu hồi đất (3,57 điểm) do chính quyền đã nỗ lực trong việc giải thích chính sách và hướng dẫn người dân thực hiện các thủ tục liên quan; nhưng việc phản hồi ý kiến còn chậm và giải quyết không dứt điểm các vướng mắc pháp lý, ảnh hưởng đến niềm tin và tiến độ bàn giao mặt bằng.

(vii) Kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (3,63 điểm): kết quả đạt được cơ bản đảm bảo quyền lợi người dân; tuy nhiên, tiến độ chi trả chưa đồng đều, giải ngân chậm do vướng mắc pháp lý; đặc biệt,

sự phối hợp giữa các cơ quan chưa chặt chẽ, gây chậm trễ kiểm đếm, áp giá, chi trả bồi thường và kéo dài thời gian bàn giao mặt bằng.

(viii) Tiến độ thu hồi đất (3,47 điểm): dự án cơ bản được triển khai đúng kế hoạch; tuy nhiên, một số giai đoạn chưa đồng bộ và kéo dài (đặc biệt trong kiểm kê, xác minh nguồn gốc đất), hoặc do chậm phê duyệt phương án bồi thường, thủ tục hành chính rườm rà, khiến việc chi trả bồi thường kéo dài và ảnh hưởng tiến độ dự án.

(ix) Giải quyết thắc mắc và đơn thư (3,50 điểm): do có nhiều trường hợp khiếu nại đã được xử lý, giúp giảm căng thẳng giữa chính quyền và người dân; tuy nhiên, quy trình chưa nhất quán, nhiều trường hợp phức tạp nhưng không được hướng dẫn rõ ràng, khiến người dân tiếp tục khiếu kiện; một số đơn thư chưa được giải quyết triệt để, phản hồi chậm, gây bức xúc trong nhân dân.

Kết quả này thấp hơn huyện Giao Thủy (3,8 điểm) (Đỗ Thị Tâm và cs., 2022) và thành phố Cẩm Phả (3,86 điểm) (Phạm Anh Tuấn và cs., 2021); thấp hơn nhiều so với huyện Gia Lâm (4,09 điểm) (Đào Đức Hiếu và cs., 2024) và huyện Mai Sơn (4,28 điểm) (Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs., 2023).

3.3. Đề xuất giải pháp giải quyết những tồn tại khi thu hồi đất tại dự án nghiên cứu

3.3.1. Thuận lợi, khó khăn, ưu điểm và hạn chế trong quá trình thu hồi đất

Về thuận lợi: (i) phần lớn người dân trong vùng ủng hộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án; (ii) chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư rõ ràng, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền lợi cho người dân; (iii) thông tin dự án được tuyên truyền, công khai qua nhiều kênh giúp người dân hiểu lợi ích dự án, tăng đồng thuận và giảm tranh chấp; (iv) cán bộ được

đánh giá cao về trình độ chuyên môn, xử lý nhanh tình huống và có sự phối hợp chặt chẽ giữa các đơn vị liên quan; (v) các công trình giao thông hoàn thành và đưa vào sử dụng, không chỉ góp phần thay đổi diện mạo đô thị mà còn nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo sự đồng thuận cao trong cộng đồng và tạo thuận lợi cho việc triển khai các dự án tiếp theo.

Về khó khăn: (i) còn 19 trường hợp chưa ban hành quyết định thu hồi đất (gồm: 14 trường hợp vướng mắc trong xác định người đứng tên, 4 trường hợp cần phải bóc mộ, 1 trường hợp chưa đồng ý kiểm đếm); (ii) một số hộ khiếu nại do không đồng ý với giá bồi thường; (iii) thủ tục hành chính phức tạp, nhân lực thiếu và chưa đảm bảo chất lượng, khiến xử lý tình huống chậm, ảnh hưởng tiến độ dự án; (iv) 34 trường hợp khiếu nại, khiếu kiện kéo dài gây ảnh hưởng đến tiến độ dự án (gồm: 29 khiếu nại do Thanh tra thành phố Thủ Đức tiếp nhận, 5 khiếu nại do Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận).

Về ưu điểm: (i) dự án có vị trí chiến lược, kết nối đường Nguyễn Duy Trinh, Ngã 3 Lò Lu và các khu đô thị lớn; (ii) có lợi ích lớn trong phát triển kinh tế, ổn định xã hội và hoàn chỉnh hạ tầng đô thị; (iii) thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản và kinh tế của địa phương và khu vực lân cận; (iv) liên kết với tuyến metro số 1, khu công nghệ cao, các khu công nghiệp và trung tâm logistics; (v) thuộc đô thị sáng tạo, tương tác phía Đông thành phố Hồ Chí Minh, được các cấp ưu tiên đầu tư; (vi) gần Khu công nghệ cao, khu đại đô thị Vinhomes Grand Park và nhiều trường đại học lớn; (vii) 62,68% diện tích cần thu hồi là đất nông nghiệp, giúp giảm chi phí bồi thường về đất.

Về hạn chế: (i) tiến độ dự án kéo dài làm chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng thực tế vượt quá nhiều so với dự toán ban đầu; (ii) phụ thuộc hoàn toàn vào ngân

sách nhà nước; (iii) quá trình quản lý phức tạp, cần sự phối hợp của nhiều cơ quan; (iv) rủi ro chậm tiến độ do điều chỉnh quy hoạch, thay đổi thủ tục hành chính và sắp xếp lại đơn vị hành chính; (v) gây tác động gián đoạn cục bộ đến đời sống và sinh hoạt của người dân trong vùng dự án; (vi) kinh tế địa phương, khu vực và thế giới có nhiều biến động phức tạp, ảnh hưởng lớn đến khả năng thu hồi vốn.

3.3.3. Đề xuất giải pháp

Về chủ trương – chính sách: kêu gọi đầu tư đối tác công tư PPP (BOT, BT cải tiến); phát hành trái phiếu công trình, vay vốn ADB/WB; tăng tính tự chủ tài chính qua khai thác quỹ đất, dịch vụ hậu cần; xây dựng cơ chế “một cửa liên thông”; thẩm định và đồng bộ quy hoạch ngay từ đầu; có quy định “chốt quy hoạch” xuyên suốt quá trình thực hiện; xây dựng quỹ dự phòng rủi ro; linh hoạt khai thác nguồn thu khác (logistics, thương mại...); đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ, tái định cư hợp lý; chuẩn bị quỹ đất tái định cư đầy đủ, hỗ trợ tài chính, đào tạo nghề, kết nối việc làm giúp người dân ổn định sinh kế sau thu hồi đất.

Về kỹ thuật: lập dự toán hiện đại, sát thực tế; áp dụng phương pháp quản lý dự án và các hệ thống quản lý tích hợp; phân tích tài chính – kinh tế đa kịch bản; áp dụng công nghệ số vào quản lý vận hành; số hóa dữ liệu; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ, thống nhất, đảm bảo nguyên tắc “đúng - đủ - sạch - sống” trong xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai; triển khai hệ thống tra cứu trực tuyến tạo thuận lợi cho người sử dụng đất trong tiếp cận thông tin dự án, giảm thiểu khiếu kiện, khiếu nại.

Về tổ chức thực hiện: phân kỳ đầu tư và ưu tiên giải phóng mặt bằng khu vực trọng điểm; có cơ chế hợp đồng rõ ràng với nhà thầu; thành lập Ban Quản lý dự án liên ngành; quy định rõ vai trò, mốc thời gian xử lý của từng cơ quan; thường xuyên hợp liên

ngành định kỳ để tháo gỡ vướng mắc; dự trù chi phí và thời gian phát sinh trong kế hoạch tổng thể; thành lập tổ công tác chuyên trách, phân loại hồ sơ theo mức độ phức tạp, ưu tiên giải quyết các trường hợp dễ trước để tăng tốc tiến độ dự án; hỗ trợ di dời và sinh kế của người dân sau thu hồi đất; bố trí điểm kinh doanh tạm thời đối với các hộ kinh doanh bị thu hồi đất để tránh ảnh hưởng thu nhập; phối hợp tổ chức tài chính hướng dẫn người dân sử dụng tiền bồi thường hợp lý và đầu tư sinh kế để đảm bảo ổn định lâu dài; giảm thiểu tác động môi trường và đảm bảo an sinh xã hội; kiểm soát ô nhiễm, hạn chế bụi, tiếng ồn trong quá trình thi công; thường xuyên đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai và cải thiện cơ sở hạ tầng khu vực tái định cư để giúp người dân ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất.

Về tuyên truyền - vận động: tham vấn cộng đồng trước triển khai dự án; lập kế hoạch giải phóng mặt bằng minh bạch, nhân văn; hỗ trợ đào tạo nghề, chuyển đổi sinh kế cho người dân; thiết lập kênh tiếp nhận và xử lý kiến nghị của người dân; tăng cường đối thoại, minh bạch trong công tác thu hồi đất; công khai chính sách, tổ chức đối thoại, cung cấp tài liệu hướng dẫn giúp người dân hiểu rõ quyền lợi, trách nhiệm, hạn chế khiếu nại, khiếu kiện kéo dài.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã đánh giá được công tác thu hồi đất tại Dự án nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ ngã ba đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh) trên địa bàn thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, công tác thu hồi đất tại dự án cơ bản đã được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai 2013. Dự án tọa lạc trên hai phường Trường Thạnh và Long Trường, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích cần thu hồi là 30.878,00 m², liên quan đến 241 hộ, với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 40.770.536 triệu đồng. Dự án đang

chậm tiến độ so với kế hoạch được duyệt; tính đến 31/12/2024, mới có 77/241 hộ đã hoàn tất thu hồi đất với 7.753,70 m², còn 164 hộ đang trong quá trình thu hồi với 23.124,30 m². Kết quả điều tra 80 hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án cho thấy: (i) trình tự thu hồi đất và giải phóng mặt bằng của dự án nghiên cứu được đánh giá ở mức tốt, trong đó tiêu chí sự tham gia của người bị thu hồi đất đạt mức rất tốt, còn 8/9 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức tốt; (ii) công tác bồi thường của dự án được đánh giá ở mức tốt với 06/10 tiêu chí đạt tốt, 02/10 tiêu chí đạt trung bình và 02/10 tiêu chí chỉ đạt mức kém; (iii) công tác hỗ trợ được đánh giá ở mức tốt với 04/05 tiêu chí đạt tốt và chỉ có 01 tiêu chí bị đánh giá trung bình là tiêu chí hỗ trợ tâm lý cho người có đất bị thu hồi; (iv) công tác tái định cư chỉ được đánh giá ở mức trung bình, với 02/4 tiêu chí được đánh giá ở mức tốt và 02/4 tiêu chí còn lại bị đánh giá ở mức trung bình. Kết quả điều tra 30 cán bộ cho thấy công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án được đánh giá ở mức tốt với 09/10 tiêu chí đạt tốt, chỉ có 01 tiêu chí đạt trung bình là sự hiểu biết về pháp luật của người dân. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đã rút ra được một số thuận lợi, khó khăn, ưu điểm và hạn chế trong quá trình thu hồi đất của dự án. Để giải quyết triệt để những tồn tại khi thu hồi đất tại dự án nghiên cứu, một số nhóm giải pháp được đề xuất gồm: chủ trương – chính sách, kỹ thuật, tổ chức thực hiện và tuyên truyền – vận động.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tài liệu tiếng Việt

Đỗ Thị Tám, Trần Văn Ngọc, Phạm Anh Tuấn và Nguyễn Bá Long. (2022). Ảnh hưởng của việc thu hồi đất để xây dựng khu đô thị đến người dân: trường hợp nghiên cứu tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, (6), 171-180.

Đào Đức Hiếu, Đỗ Thị Tám, Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Trương Đỗ Thủy Linh và Lê Xuân Sang. (2024). Thu hồi đất để xây dựng khu đô thị: Nghiên cứu tại dự án Vinhomes

Ocean Park trên địa bàn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 13(3), 156-167.

Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc. (2008). *Phân tích nghiên cứu với SPSS*. Hà Nội: Nhà xuất bản Thống kê.

Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Hà Nam Linh, Vũ Thị Xuân và Nguyễn Bá Long. (2023). Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: trường hợp nghiên cứu điểm tại một số dự án trên địa bàn huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, (1-2023), 158-167.

Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Thị Hương Thảo và Đỗ Thị Tám. (2021). Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện một số dự án tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, (3+4), 261-269.

Quốc hội. (2024). *Luật đất đai và những điểm mới*. NXB Tài nguyên, Môi trường và Bản đồ Việt Nam.

Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh. (2018). *Quyết định số 6235/QĐ-SGTVT phê duyệt dự án Nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh) tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh*.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (2021). *Quyết định 1072/QĐ-STNMT-QLĐ về phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê diện tích đất đai năm 2019*.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức. (2023). *Quyết định 18919/QĐ-UBND phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Lã Xuân Oai (đoạn từ đường Lò Lu đến đường Nguyễn Duy Trinh), thành phố Thủ Đức*.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức. (2024a). *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh*.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức. (2024b). *Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024*.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức. (2025). *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040*.

Ủy ban Thường vụ Quốc hội. (2020). *Nghị quyết 1111/NQ-UBTVQH14 về việc sắp xếp các*

đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã và thành lập thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tài liệu tiếng nước ngoài

- Ding, C. (2007). Policy and praxis of land acquisition in China. *Land Use Policy*, 24(1), 1-13.
- Harbinger Land. (2024). *Exploring the Purpose of Land Acquisition: Key Objectives and Benefits*. Retrieved April 25, 2025, from <https://blog.harbingerland.com/exploring-the-purpose-of-land-acquisition-key-objectives-and-benefits/>
- Keith, A., McAuslan, P., Knight, R., Lindsay, J., Munro-Faure, P. & Palmer, D. (2008). Compulsory acquisition of land and compensation. *FAO Land Tenure Series*, 2008.
- Likert, R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*, 140(22), 5-55.
- Tuan, N. T. (2023). Land tenure and land acquisition enforcement in Vietnam. *SAGE Open*, 13(1). DOI: 10.1177/21582440231163102.
- Vikram, A., & Murali, K. (2015). A Critical Review on Land Acquisition and Valuation Process across the World. *IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering*, 12(5), 09-14.
- World Bank. (2012). Compulsory Acquisition of Land and Compensation in Infrastructure Projects. *PPP Insights*, 1(3), 1-10. Retrieved April 25, 2025, from <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/sites/ppp.worldbank.org/files/documents/Compulsory%20Acquisition%20of%20Land%20and%20Compensation%20in%20Infrastructure%20Projects.pdf> .
- Yamane, T. (1967). *Statistics: An Introductory Analysis*. 2nd Edition. New York: Harper and Row.