

# NGHIÊN CỨU TÁC ĐỘNG CỦA GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐẾN ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN Ở ĐÔ THỊ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

Nguyễn Trung Hiếu\*, Vũ Thị Thanh Thủy  
Trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên  
\*Tác giả liên hệ: ngtrunghieu.tn@gmail.com

Nhận bài: 13/03/2026 Hoàn thành phần biên: 14/05/2026 Chấp nhận bài: 15/05/2026

## TÓM TẮT

Công tác giải phóng mặt bằng đã có đóng góp phát triển hạ tầng và thu hút đầu tư ở Đô thị Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, tuy nhiên cũng ảnh hưởng đến đời sống người bị thu hồi đất. Để góp phần cải thiện công tác này, một nghiên cứu đã được thực hiện với mục tiêu đánh giá tác động của công tác này đến đời sống, việc làm và sinh kế của người dân bị thu hồi đất. Phương pháp nghiên cứu được sử dụng chủ yếu từ điều tra 200 hộ dân bị thu hồi đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy: Giải phóng mặt bằng ảnh hưởng mạnh đến việc làm và thu nhập của người dân sau khi bị thu hồi đất: mức độ ổn định việc làm đạt 99,71% ở vốn đầu tư công và 101,68% vốn đầu tư tư nhân; thu nhập đạt 98,79% ở vốn đầu tư công và 100,76% vốn đầu tư tư nhân. Tỷ lệ được tái định cư do thu hồi đất đạt khá cao, từ 58,90 - 97,66%. Giải phóng mặt bằng đã ảnh hưởng tốt đến cơ sở hạ tầng như điện, đường, nước, môi trường và an ninh trật tự của địa phương.

**Từ khóa:** Cơ sở hạ tầng, Giải phóng mặt bằng, Tác động đời sống, Tái định cư

## STUDY ON THE IMPACT OF LAND CLEARANCE ON THE LIVES OF PEOPLE IN SEVERAL PROJECTS IN PHO YEN URBAN AREA, THAI NGUYEN PROVINCE

Nguyen Trung Hieu\*, Vu Thi Thanh Thuy  
University of Agriculture and Forestry - Thai Nguyen University  
\*Corresponding author: ngtrunghieu.tn@gmail.com

Received: 13/03/2026

Revised: 14/05/2025

Accepted: 15/05/2026

## ABSTRACT

Land clearance has contributed to infrastructure development and investment attraction in Pho Yen City, Thai Nguyen Province; however, it has also affected the lives of those whose land has been expropriated. To contribute to improving this work, a study was conducted with the goal of assessing the impact of this work on the lives, employment, and livelihoods of people whose land has been expropriated. The research method used was primarily a survey of 200 households whose land had been expropriated. The research results showed that land clearance strongly affects the employment and income of people after land expropriation: the level of employment stability reached 99.71% in public investment projects and 101.68% in private investment projects; income reached 98.79% in public investment projects and 100.76% in private investment projects. The rate of resettlement due to land expropriation was quite high, ranging from 58.90% to 97.66%. Land clearance has had a positive impact on local infrastructure such as electricity, roads, water, the environment, and public security.

**Keywords:** Infrastructure, Land clearance, Life impact, Resettlement

## 1. MỞ ĐẦU

Trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa, công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) đóng vai trò then chốt trong việc triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích về phát triển hạ tầng và thu hút đầu tư, GPMB cũng đặt ra nhiều thách thức đối với đời sống, việc làm và sinh kế của người dân bị thu hồi đất. Tại Đô thị Phố Yên (Thành lập theo QĐ 534/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên ký ngày 10/3/2026, từ thành phố Phố Yên) trong những năm gần đây là địa bàn có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, với nhiều dự án lớn được triển khai. Hoạt động GPMB diễn ra mạnh mẽ, tạo điều kiện cho phát triển hạ tầng và thu hút đầu tư, song cũng tác động đáng kể đến đời sống người dân địa phương. Vì vậy, việc nghiên cứu, đánh giá toàn diện các tác động của GPMB tại Đô thị Phố Yên là cần thiết, nhằm cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện chính sách, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Nghiên cứu tác động của GPMB đến đời sống người dân tại một số dự án tại Đô thị Phố Yên được thực hiện nhằm nhận diện, phân tích và đánh giá các khía cạnh kinh tế - xã hội chịu ảnh hưởng từ GPMB, qua đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác GPMB và ổn định đời sống người dân sau thu hồi đất.

## 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Nội dung nghiên cứu

- Khái quát các dự án nghiên cứu
- Ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân của các dự án tại Đô thị Phố Yên
- + Đánh giá tình hình việc làm và thu nhập

+ Đánh giá tình hình tái định cư của người dân

+ Đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng.

### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

#### 2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Nguồn số liệu, tài liệu thứ cấp được khai thác từ các cơ quan quản lý như Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II và UBND các phường xã có dự án tại Đô thị Phố Yên. Ngoài ra còn được thu thập từ các công trình nghiên cứu, các bài báo được công bố trong và ngoài nước.

#### 2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Tiến hành phỏng vấn định hướng với các nội dung định sẵn bằng phiếu điều tra về: Tình hình việc làm và thu nhập của người dân sau GPMB, tình hình tái định cư và cơ sở hạ tầng của người dân sau GPMB tại các dự án nghiên cứu tại Đô thị Phố Yên. Đối tượng điều tra là những hộ đã bị thu hồi đất của 4 dự án nghiên cứu tại 4 dự án đại diện cho 2 nhóm (vốn đầu tư công và vốn đầu tư tư nhân) trong giai đoạn 2020 - 2024, được chọn ngẫu nhiên có phân tầng. Số lượng mẫu điều tra được dựa vào công thức điều tra xã hội học của Slovin (Dẫn theo Võ Thị Thanh Lộc, 2010): Từ tổng số hộ 1.055 của từng dự án bị thu hồi đất tính ra được tổng số mẫu cần điều tra là 200 hộ (phiếu) cho đánh giá GPMB ảnh hưởng đến đời sống người bị thu hồi đất. Số mẫu điều tra cụ thể tại mỗi dự án như sau (Bảng 1):

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2}$$

Trong đó: n: dung lượng mẫu điều tra; N: tổng số hộ các thôn/tổ dân phố lựa chọn; e: độ tin cậy 95% (sai số cho phép 0,05).

**Bảng 1.** Số mẫu khảo sát yếu tố ảnh hưởng đến giải phóng mặt bằng và giải phóng mặt bằng đến người dân

Tên dự án	Tổng số hộ bị thu hồi đất (hộ)	Số mẫu khảo sát		
		Bồi thường	Hỗ trợ và tái định cư	Đời sống người bị thu hồi đất
<b>Vốn đầu tư công</b>				
DA1: Công viên cây xanh	210	46	46	46
DA2: Đường liên kết vùng	91	25	25	24
<b>Vốn đầu tư tư nhân</b>				
DA3: Đô thị Nam Thái	354	63	62	63
DA4: Đô thị Yên Bình	400	66	67	67
<b>Tổng số</b>	<b>1.055</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**2.2.3. Phương pháp xử lý số liệu**

Số liệu từ phiếu điều tra người dân được tổng hợp, xử lý phân tích bằng phần mềm Excel 2010. Sử dụng phương pháp so sánh và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá thực trạng, mức độ và tình hình của GPMB đối với người bị thu hồi đất, cụ thể: < 1,80: Mức độ kém nhất; 1,80 - < 2,60: Mức độ hơi kém; 2,60 - < 3,40: Mức độ trung bình; 3,40 - < 4,20: Mức độ tốt; > 4,20: Mức độ rất tốt.

Kết quả điều tra được xử lý, kiểm định bằng phần mềm One-Sample T-Test.

**3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

**3.1. Khái quát các dự án nghiên cứu**

Trong giai đoạn 2020 - 2024, Đô thị Phổ Yên đã thực hiện thu hồi 32 dự án với diện tích 553,96 ha. Tổng kinh phí chi cho công tác GPMB đạt 2.425,67 tỷ đồng. Dự án sử dụng vốn đầu tư công chiếm 65,6 % tổng số dự án, thu hồi 71,6 % tổng diện tích đất và có chi phí bồi thường cao nhất, đạt 2.013,22 tỷ đồng. Dự án có vốn đầu tư tư nhân chiếm 34,4 % tổng số dự án, thu hồi

28,4 % tổng diện tích đất, với tổng chi phí bồi thường thấp hơn nhiều, chỉ 412,45 tỷ đồng.

Đến ngày 31/12/2024, 4 dự án GPMB tại Đô thị Phổ Yên đều đạt tiến độ cao, với tỷ lệ thực hiện từ 93,62% đến 100%. Tổng diện tích đất đã thu hồi lớn nhất thuộc DA4 - Đô thị Yên Bình (43,40 ha), nhỏ nhất là DA2 - Đường liên kết vùng (7,83 ha) (Bảng 2). Tổng số hộ bị thu hồi đất cao nhất ở DA4 (400 hộ) và thấp nhất ở DA2 (91 hộ). Về nguồn vốn, các dự án đầu tư tư nhân (DA3, DA4) có quy mô thu hồi đất và kinh phí thực hiện lớn hơn rõ rệt so với dự án vốn đầu tư công (DA1, DA2), với kinh phí đạt lần lượt 181,72 tỷ đồng và 180,18 tỷ đồng, trong khi nhóm đầu tư công chỉ đạt 103,19 tỷ đồng và 42,68 tỷ đồng. Cơ cấu loại đất bị thu hồi cho thấy đất nông nghiệp chiếm tỷ trọng chủ yếu, đặc biệt tại các dự án đô thị (DA3, DA4), phản ánh xu hướng chuyển đổi mục đích sử dụng đất phục vụ phát triển hạ tầng và đô thị hóa của Đô thị Phổ Yên.

**Bảng 2.** Kết quả thực hiện giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu đến 31/12/2024

Dự án	Kết quả thực hiện dự án (%)	Tổng diện tích đất đã thu hồi (ha)	Tổng số hộ đã thu hồi đất (hộ)	Tổng kinh phí đã thực hiện (tỷ đồng)	Loại đất thu hồi (ha)		
					Đất phi nông nghiệp	Đất nông nghiệp	Đất khác
<b>1. Vốn đầu tư công</b>							
DA1: Công viên cây xanh	93,62	17,14	210	103,19	1,04	15,08	1,02
DA2: Đường liên kết vùng	96,67	7,83	91	42,68	0,51	6,54	0,78
<b>2. Vốn đầu tư tư nhân</b>							
DA3: Đô thị Nam Thái	99,15	24,47	354	181,72	2,17	21,06	1,24
DA4: Đô thị Yên Bình	100,00	43,40	400	180,18	1,12	41,27	1,01

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường Phố Yên (2024)

### 3.2. Ảnh hưởng của giải phóng mặt bằng đến đời sống người dân của các dự án tại Đô thị Phố Yên

#### 3.2.1. Đánh giá tình hình việc làm và thu nhập

##### Thực trạng thay đổi việc làm

Tính chung bốn dự án có 148/600 người thay đổi việc làm, đạt 24,67%, cho thấy GPMB đã tác động rõ đến cơ cấu lao động của người dân (Bảng 3). Nhóm vốn đầu tư tư nhân có tỷ lệ thay đổi việc làm 29,38%, cao hơn nhiều so với nhóm vốn đầu

tư công 16,04%, phản ánh mức độ chuyển đổi sinh kế mạnh hơn ở các dự án đô thị. Trong các dự án, Đô thị Yên Bình cao nhất 34,50%, còn Công viên cây xanh thấp nhất 14,49%, cho thấy quy mô, tính chất sử dụng đất và mức độ đô thị hóa ảnh hưởng lớn đến biến động việc làm. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của Nguyễn Thị Minh Thu và cs. (2025), khi chỉ ra thu hồi đất làm thay đổi cơ cấu nghề nghiệp, nhiều hộ chuyển sang sinh kế phi nông nghiệp nhưng còn hạn chế về kỹ năng và hỗ trợ việc làm.

**Bảng 3.** Thực trạng thay đổi việc làm của người dân sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Số mẫu điều tra (người)	Số người thay đổi việc làm	Tỷ lệ thay đổi việc làm (%)
Vốn đầu tư công	212	34	16,04
DA1: Công viên cây xanh	138	20	14,49
DA2: Đường liên kết vùng	74	14	18,92
Vốn đầu tư tư nhân	388	114	29,38
DA3: Đô thị Nam Thái	188	46	24,47
DA4: Đô thị Yên Bình	200	68	34,50

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

##### Mức độ ổn định việc làm

Bảng 4 cho thấy có sự khác biệt về mức độ ổn định việc làm của người dân trước và sau GPMB giữa hai nhóm dự án có vốn đầu tư công và vốn đầu tư tư nhân. Cụ thể, nhóm vốn đầu tư công có điểm trung

bình ổn định việc làm trước và sau GPMB lần lượt là 3,49 và 3,48, tương ứng với mức “có việc làm và ổn định”, tuy nhiên tỷ lệ sau so với trước chỉ đạt 99,71%, phản ánh xu hướng giảm nhẹ. Đáng chú ý, cả hai dự án trong nhóm này đều có giá trị  $p < 0,001$ , cho thấy sự thay đổi tuy nhỏ nhưng có ý nghĩa

thống kê. Ngược lại, nhóm vốn đầu tư tư nhân thể hiện xu hướng tích cực hơn: Điểm trung bình tăng từ 3,58 lên 3,64, với tỷ lệ tăng 101,68%, phản ánh mức độ cải thiện việc làm rõ rệt. Trong đó, Dự án Đô thị Yên Bình có sự cải thiện có ý nghĩa thống kê cao ( $p = 1,47 \times 10^{-10}$ ), cho thấy tác động tích cực đến sự ổn định và chất lượng việc làm. So sánh hai nhóm cho thấy chênh lệch +0,16

điểm nghiêng về phía các dự án tư nhân, cho thấy hiệu quả cao hơn trong tạo việc làm ổn định cho người dân sau GPMB. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của To The Nguyen và cs. (2024), khi cho rằng thu hồi đất thúc đẩy hộ dân chuyển dịch sinh kế, đa dạng hóa việc làm ngoài nông nghiệp và có thể cải thiện phúc lợi nếu gắn với cơ hội việc làm và hỗ trợ đào tạo phù hợp.

**Bảng 4.** Mức độ ổn định việc làm của người dân tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,49	3,48	99,71		
DA1: Công viên cây xanh	3,52	3,55	100,85	- 3,622	0,00032
DA2: Đường liên kết vùng	3,43	3,35	97,67	3,544	0,00047
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,58	3,64	101,68		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,55	3,57	100,56	- 1,155	0,2485
DA4: Đô thị Yên Bình	3,61	3,71	100,85	- 6,503	$1,47 \times 10^{-10}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,49	3,48	99,71		
Vốn đầu tư tư nhân	3,58	3,64	101,68		
Vốn Nhà nước so vốn tư nhân (+-)		-0,16			

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái  
 DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình  
 GPMB: Giải phóng mặt bằng

**Thu nhập của người dân**

Bảng 5 cho thấy thu nhập của người dân sau giải phóng mặt bằng (GPMB) tại 4 dự án biến động không lớn, nhìn chung khá ổn định so với trước GPMB. Nhóm vốn đầu tư công có thu nhập giảm nhẹ từ 4,96 xuống 4,90 triệu đồng/tháng, đạt 98,79%, trong đó DA2 giảm rõ hơn còn 97,22%. Ngược lại,

nhóm vốn đầu tư tư nhân có xu hướng tăng nhẹ từ 5,30 lên 5,34 triệu đồng/tháng, đạt 100,76%. Trong các dự án, DA4: Đô thị Yên Bình có mức tăng cao nhất, đạt 101,12%, cho thấy tác động tích cực hơn đến thu nhập sau GPMB. Như vậy, các dự án vốn tư nhân có xu hướng góp phần cải thiện thu nhập tốt hơn so với nhóm dự án vốn đầu tư công.

**Bảng 5.** Thực trạng thu nhập của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (tr.đ/tháng)	Sau GPMB (tr.đ/tháng)	Sau so với trước GPMB (%)
1. Vốn đầu tư công	4,96	4,90	98,79
DA1: Công viên cây xanh	5,23	5,25	100,38
DA2: Đường liên kết vùng	4,68	4,55	97,22
2. Vốn đầu tư tư nhân	5,30	5,34	100,76
DA3: Đô thị Nam Thái	5,21	5,24	100,58
DA4: Đô thị Yên Bình	5,38	5,44	101,12

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái  
 DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình  
 GPMB: Giải phóng mặt bằng

Số liệu đánh giá tại Bảng 6 cho thấy, với các dự án vốn đầu tư công, thu nhập trung bình sau giải phóng mặt bằng (GPMB) đạt 99,71% so với trước, thể hiện mức ổn định tương đối nhưng không có sự cải thiện đáng kể. Dự án Công viên cây xanh ghi nhận mức tăng nhẹ (100,58%,  $p = 0,00039$ ), trong khi Đường liên kết vùng giảm còn 97,93% ( $p = 0,00145$ ), cho thấy sự khác biệt đáng kể về tác động thống kê. Điều này có thể liên quan đến quá trình thi công gây gián đoạn sinh kế tạm thời, hoặc việc chậm hình thành lợi ích kinh tế trực tiếp cho người dân. Đánh giá này cũng phù hợp với nghiên cứu của Hoàng Hà Anh và cs. (2023), khi cho rằng thu hồi đất tác động trực tiếp đến đời sống kinh tế, làm thay đổi chiến lược sinh kế của người dân; khả năng cải thiện thu nhập sau thu hồi đất phụ thuộc

hiều vào chuyển đổi nghề, sử dụng tiền bồi thường và các nguồn lực sinh kế của hộ. Ngược lại, nhóm vốn đầu tư tư nhân cho thấy hiệu quả tích cực hơn rõ rệt, với thu nhập sau GPMB đạt 100,83%. Cụ thể, Đô thị Nam Thái tăng nhẹ (100,28%,  $p = 0,00264$ ) và Đô thị Yên Bình tăng mạnh (102,47%,  $p = 5,02 \times 10^{-11}$ ), chứng tỏ tác động kinh tế tích cực có ý nghĩa thống kê cao. Kết quả này tương đồng với nghiên cứu của Nguyen Quang Phuc và cs. (2021) khi cho rằng thu nhập sau thu hồi đất không chỉ phụ thuộc vào bồi thường, mà còn vào khả năng chuyển đổi sinh kế và tiếp cận cơ hội việc làm mới. Trong nghiên cứu này, nhóm vốn tư nhân có thu nhập sau GPMB cao hơn, đặc biệt tại Đô thị Yên Bình, cho thấy tác động tích cực của việc tạo việc làm, phát triển dịch vụ và tăng giá trị đất khu vực.

**Bảng 6.** Mức độ ổn định thu nhập của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,42	3,41	99,71		
DA1: Công viên cây xanh	3,44	3,46	100,58	- 3,57	0,00039
DA2: Đường liên kết vùng	3,38	3,31	97,93	3,22	0,00145
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,60	3,63	100,83		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,52	3,53	100,28	- 3,02	0,00264
DA4: Đô thị Yên Bình	3,64	3,73	102,47	- 6,67	$5,02 \times 10^{-11}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,42	3,41	99,71		
Vốn đầu tư tư nhân	3,60	3,63	100,83		
Vốn Nhà nước so vốn tư nhân (+-)		- 0,22			

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

GPMB: Giải phóng mặt bằng

### 3.2.2. Đánh giá tình hình tái định cư của người dân

Bảng 7 cho thấy tỷ lệ tái định cư sau giải phóng mặt bằng (GPMB) tại các dự án khá cao, đặc biệt nhóm vốn đầu tư tư nhân đạt 97,66%, cao hơn nhiều so với nhóm vốn đầu tư công 58,90%. Trong nhóm vốn công, DA1 đạt 93,48%, nhưng DA2 chỉ đạt 24,32%, cho thấy sự chênh lệch lớn về nhu

cầu và phạm vi bố trí tái định cư. Ở nhóm vốn tư nhân, cả DA3 và DA4 đều có tỷ lệ tái định cư rất cao, lần lượt 96,81% và 98,50%, phản ánh mức độ thu hồi đất ở và tác động di dời lớn hơn. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của Tran Thi Lan Huong và cs. (2024), khi chỉ ra tái định cư sau thu hồi đất chịu ảnh hưởng bởi việc làm, thu nhập, dịch vụ công, hạ tầng và mạng lưới xã hội của hộ dân.

**Bảng 7.** Thực trạng tái định cư của người dân sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Số hộ tái định cư	Tỉ lệ tái định cư (%)
1. Vốn đầu tư công	142	58,90
DA1: Công viên cây xanh	124	93,48
DA2: Đường liên kết vùng	18	24,32
2. Vốn đầu tư tư nhân	380	97,66
DA3: Đô thị Nam Thái	182	96,81
DA4: Đô thị Yên Bình	198	98,50

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

Bảng 8 cho thấy đa số hộ tái định cư đánh giá vị trí đất mới từ bằng đến tốt hơn so với trước giải phóng mặt bằng (GPMB), đạt 91,38% chung cho 522 hộ. Nhóm vốn đầu tư tư nhân có tỷ lệ đánh giá tích cực cao hơn, đạt 92,11%, trong khi nhóm vốn đầu tư công đạt 89,44%. Trong các dự án, DA4: Đô thị Yên Bình có kết quả cao nhất với 92,93%, phản ánh vị trí tái định cư tương đối thuận lợi. Tuy nhiên, vẫn còn 45 hộ đánh giá vị trí kém hơn, cho thấy cần tiếp tục quan tâm đến khả năng tiếp cận hạ tầng, dịch vụ và sinh kế sau tái định cư. Sự khác biệt này cho thấy các dự án do khu vực tư

nhân thực hiện có xu hướng đạt mức độ hài lòng của người dân cao hơn, có thể do vị trí tái định cư được lựa chọn gần trung tâm, có hạ tầng đồng bộ và khả năng tiếp cận dịch vụ tốt hơn. Kết quả này tương đồng với nghiên cứu của Nguyễn Mạnh Khởi (2023), xác định các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng gồm khả năng tiếp cận của khu vực ở, môi trường xã hội của khu vực ở, dịch vụ quản lý vận hành và sự tham gia của người dân. Đặc biệt, kết quả nghiên cứu còn cho thấy sự hài lòng có sự khác nhau theo địa bàn và nguồn vốn thực hiện dự án.

**Bảng 8.** Vị trí thửa đất tái định cư của người dân sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Số hộ tái định cư	Nhận xét vị trí đất (hộ)			Tỉ lệ nhận xét từ bằng đến tốt hơn (%)
		Tốt hơn	Bằng	Kém hơn	
1. Vốn đầu tư công	142	34	93	15	89,44
DA1: Công viên cây xanh	124	32	79	13	89,52
DA2: Đường liên kết vùng	18	2	14	2	88,89
2. Vốn đầu tư tư nhân	380	183	167	30	92,11
DA3: Đô thị Nam Thái	182	85	81	16	91,21
DA4: Đô thị Yên Bình	198	98	86	14	92,93

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

**3.2.3. Đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng**

*Tình hình đường giao thông, thoát nước*

Bảng 9 cho thấy điều kiện đường giao thông và thoát nước nơi ở của người dân tại các dự án tái định cư ở Phố Yên được cải thiện rõ rệt sau giải phóng mặt bằng (GPMB).

Trung bình, điểm đánh giá tăng từ 3,64 lên 3,76 điểm đối với nhóm dự án vốn đầu tư công (tăng 3,3%) và từ 3,62 lên 3,88 điểm đối với nhóm vốn đầu tư tư nhân (tăng 7,18%). Sự khác biệt này phản ánh xu hướng các dự án do khu vực tư nhân đầu tư

đạt hiệu quả cao hơn trong việc nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hạng mục giao thông và thoát nước. Phân tích thống kê cho thấy, một số dự án có ý nghĩa thống kê rõ rệt với giá trị p-value < 0,05 (ví dụ: DA1: Công viên cây xanh, p = 7,04×10<sup>-25</sup>; DA3: Đô thị Nam Thái, p = 8,93×10<sup>-15</sup>; DA4: Đô thị Yên Bình, p = 3,70×10<sup>-20</sup>). Điều này khẳng định mức cải thiện về hạ tầng sau tái định cư là có thật và đáng tin cậy về mặt thống kê. Ngoài ra, chênh lệch trung bình giữa hai nhóm vốn đầu tư là 0,12 điểm (vốn tư nhân cao hơn), cho thấy vai trò tích cực của khu vực tư nhân trong việc nâng cao

chất lượng hạ tầng khu tái định cư. Kết quả này phù hợp với các nghiên cứu trước, trong đó các dự án có sự tham gia của tư nhân

thường có tiến độ hoàn thiện hạ tầng và mức độ hài lòng của người dân cao hơn (Tran Thi Lan Huong và cs., 2024).

**Bảng 9.** Tình hình đường giao thông, thoát nước nơi ở của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,64	3,76	103,30		
DA1: Công viên cây xanh	3,68	3,87	105,16	- 10,87	$7,04 \times 10^{-25}$
DA2: Đường liên kết vùng	3,55	3,55	100,00	2,25	0,025
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,62	3,88	107,18		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,58	3,82	106,70	- 9,12	$8,93 \times 10^{-15}$
DA4: Đô thị Yên Bình	3,67	3,94	107,36	- 11,00	$3,70 \times 10^{-20}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,64	3,76	103,30		
Vốn đầu tư tư nhân	3,62	3,88	107,18		

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

GPMB: Giải phóng mặt bằng

Bảng 10 cho thấy, điều kiện điện sinh hoạt và thông tin liên lạc của người dân tại các khu tái định cư ở Phố Yên đã được cải thiện rõ rệt sau giải phóng mặt bằng (GPMB). Ở nhóm vốn đầu tư công, điểm trung bình tăng từ 3,38 lên 3,51 (tăng 3,85%), trong đó DA1 - Công viên cây xanh có sự cải thiện có ý nghĩa thống kê ( $p = 0,0000955$ ), còn DA2 - Đường liên kết vùng không có khác biệt đáng kể ( $p > 0,05$ ), điều này cho thấy đây là đặc thù của dự án này, đã không có sự tác động tích cực đối với cải thiện điện sinh hoạt, thông tin liên lạc nơi ở của người dân. Trong nhóm vốn đầu tư tư nhân, mức tăng cao hơn với trung bình từ

3,55 lên 3,77 (tăng 6,20%), đặc biệt DA4 - Đô thị Yên Bình có mức cải thiện mạnh nhất (108,29%,  $p < 0,001$ ). So sánh giữa hai nhóm cho thấy chênh lệch trung bình 0,26 điểm, phản ánh rằng các dự án vốn tư nhân có xu hướng cung cấp hệ thống điện và hạ tầng thông tin đồng bộ hơn, nhờ khả năng đầu tư linh hoạt và tiến độ hoàn thiện hạ tầng nhanh. Kết quả này tương đồng với nhận định của Phạm Huu Ty và cs. (2013) rằng chất lượng hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là điện, nước, và thông tin - tại các khu tái định cư tư nhân thường cao hơn do hiệu quả quản lý và nguồn vốn ổn định hơn.

**Bảng 10.** Tình hình điện sinh hoạt, thông tin liên lạc nơi ở của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,38	3,51	103,85		
DA1: Công viên cây xanh	3,38	3,55	105,03	- 3,918	0,0000955
DA2: Đường liên kết vùng	3,37	3,43	101,78	- 1,238	0,216
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,55	3,77	106,20		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,49	3,60	103,15	- 2,017	0,0439
DA4: Đô thị Yên Bình	3,62	3,92	108,29	- 5,339	$1,083 \times 10^{-7}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,38	3,51	103,85		
Vốn đầu tư tư nhân	3,55	3,77	106,20		
Vốn Nhà nước so vốn tư nhân (+-)					- 0,26

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình; GPMB: Giải phóng mặt bằng

*Tình hình nước sinh hoạt*

Bảng 11 cho thấy, điều kiện nước sinh hoạt của người dân tại các khu tái định cư đã có sự cải thiện đáng kể sau giải phóng mặt bằng (GPMB), đặc biệt ở nhóm dự án có vốn đầu tư tư nhân.

**Bảng 11.** Tình hình nước sinh hoạt nơi ở của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,36	3,41	101,49		
DA1: Công viên cây xanh	3,38	3,42	101,18	- 3,835	0,00014
DA2: Đường liên kết vùng	3,32	3,39	102,11	- 0,534	0,594
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,44	3,62	105,23		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,42	3,53	103,22	- 8,441	$2,10 \times 10^{-8}$
DA4: Đô thị Yên Bình	3,47	3,71	106,92	-	$6,52 \times 10^{-10}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,36	3,41	101,49		
Vốn đầu tư tư nhân	3,44	3,62	105,23		
Vốn Nhà nước so vốn tư nhân (+-)		- 0,21			

*DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái*

*DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình*

*GPMB: Giải phóng mặt bằng*

Trong nhóm vốn đầu tư công, điểm trung bình tăng nhẹ từ 3,36 lên 3,41 (tăng 1,49%), tuy nhiên chỉ DA1 - Công viên cây xanh có sự khác biệt có ý nghĩa thống kê ( $p = 0,00014$ ), còn DA2 - Đường liên kết vùng không có thay đổi đáng kể ( $p > 0,05$ ), điều này cho thấy đặc thù của Dự án Đường liên kết vùng đã không có tác động tích cực đến cải thiện nước sinh hoạt của người dân. Ngược lại, nhóm vốn đầu tư tư nhân có mức cải thiện cao hơn rõ rệt, trung bình tăng từ 3,44 → 3,62 (tăng 5,23%), trong đó DA4 Đô thị Yên Bình đạt mức cải thiện lớn nhất

(106,92%,  $p < 0,001$ ). Chênh lệch trung bình giữa hai nhóm đầu tư là 0,21 điểm, phản ánh tác động tích cực của khu vực tư nhân trong việc đầu tư và vận hành hệ thống cấp nước ổn định, đảm bảo chất lượng nguồn nước và khả năng tiếp cận. Kết quả này tương đồng với các nghiên cứu trước cho rằng điều kiện hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống cấp nước sạch có vai trò quyết định đối với mức độ hài lòng và chất lượng sống của người dân sau tái định cư (Nguyen Thi Thu Quynh và Nguyen Quoc Hung, 2021).

Tình hình môi trường nước, đất, không khí:

Bảng 12 cho thấy:

**Bảng 12.** Tình hình môi trường nước, đất, không khí nơi ở của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,35	3,47	103,58		
DA1: Công viên cây xanh	3,37	3,52	104,45	- 8,13	$3,9 \times 10^{-16}$
DA2: Đường liên kết vùng	3,32	3,38	101,81	- 0,63	0,528
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,49	3,65	104,59		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,41	3,58	104,99	- 9,96	$8,12 \times 10^{-20}$
DA4: Đô thị Yên Bình	3,56	3,72	104,49	- 9,08	$1,04 \times 10^{-18}$
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,35	3,47	103,58		
Vốn đầu tư tư nhân	3,49	3,65	104,59		
Vốn Nhà nước so vốn tư nhân (+-)		- 0,18			

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

GPMB: Giải phóng mặt bằng

Chất lượng môi trường nước, đất và không khí tại khu vực dân cư đều được cải thiện sau giải phóng mặt bằng (GPMB), cụ thể, các dự án có vốn đầu tư công đạt mức tăng trung bình 3,58%, từ điểm trung bình 3,35 lên 3,47; trong khi các dự án vốn tư nhân đạt mức tăng cao hơn, 4,59%, từ 3,49 lên 3,65 điểm. Điều này phản ánh sự khác biệt nhất định về hiệu quả quản lý và đầu tư giữa hai loại hình dự án. Số liệu cho thấy, giá trị t-statistic âm kèm p-value rất nhỏ ( $< 0,001$ ) ở hầu hết các dự án, đặc biệt DA1, DA3 và DA4, cho thấy sự khác biệt giữa trước và sau GPMB có ý nghĩa thống kê. Riêng DA2 (đường liên kết vùng) có p-value = 0,528, nghĩa là sự thay đổi không đáng kể về mặt thống kê, có thể do quá trình thi công gây ảnh hưởng đến môi trường cục bộ hoặc công tác hoàn nguyên chậm tại đây. Nhìn chung, các dự án tư nhân thể hiện hiệu quả cải thiện môi trường cao hơn so với nhóm đầu tư công, thể hiện qua mức tăng điểm và mức ý nghĩa thống kê. Kết quả này cho thấy sự tham gia của khu vực tư nhân có thể góp phần tích cực trong công tác quản lý môi trường đô thị sau GPMB, nếu được

giám sát và thực hiện theo quy chuẩn rõ ràng (Lê Thị Hạnh, 2020).

Tình hình an ninh, trật tự xã hội

Bảng 13 cho thấy, tình hình an ninh, trật tự xã hội có xu hướng cải thiện rõ rệt sau giải phóng mặt bằng (GPMB). Trung bình điểm đánh giá tăng từ 3,44 lên 3,65 điểm, tương ứng mức tăng 105,1% so với trước GPMB. Ở nhóm dự án vốn đầu tư công, mức cải thiện mạnh hơn (tăng 6,21%), đặc biệt tại Công viên cây xanh (tăng 6,49%), với kiểm định thống kê cho thấy p-value =  $7,49 \times 10^{-20} < 0,001$ , chứng tỏ sự khác biệt có ý nghĩa thống kê cao. Tương tự, dự án Đường liên kết vùng cũng ghi nhận sự cải thiện đáng kể ( $p = 2,4 \times 10^{-10}$ ). Đối với nhóm dự án vốn tư nhân, điểm trung bình tăng nhẹ hơn (3,54 lên 3,68 điểm; +3,96%), song vẫn đạt ý nghĩa thống kê rất cao ( $p < 0,001$ ). So sánh hai nhóm cho thấy các dự án vốn nhà nước có mức tác động tích cực hơn 0,09 điểm so với dự án vốn tư nhân. Điều này gợi ý rằng các dự án đầu tư công thường gắn liền với cải thiện hạ tầng, không gian công cộng và an ninh cộng đồng rõ nét hơn. Le Thi Minh Ngoc và cs. (2025)

cho rằng đầu tư công ở Việt Nam chủ yếu hướng vào các dự án hạ tầng dài hạn, góp phần cải thiện môi trường phát triển và tăng

trường bền vững, phản ánh vai trò của đầu tư công trong cải thiện hạ tầng, không gian công cộng và ổn định xã hội địa phương.

**Bảng 13.** Tình hình an ninh, trật tự xã hội nơi ở của người dân trước và sau giải phóng mặt bằng tại 4 dự án nghiên cứu

Hạng mục	Trước GPMB (điểm)	Sau GPMB (điểm)	Sau so với trước GPMB (%)	t-statistic	p-value
1. Vốn đầu tư công	3,38	3,59	106,21		
DA1: Công viên cây xanh	3,39	3,61	106,49	- 10,11	7,49 x 10 <sup>-20</sup>
DA2: Đường liên kết vùng	3,37	3,54	105,05	- 6,60	2,4 x 10 <sup>-10</sup>
2. Vốn đầu tư tư nhân	3,54	3,68	103,96		
DA3: Đô thị Nam Thái	3,49	3,64	104,30	- 8,27	7,56 x 10 <sup>-16</sup>
DA4: Đô thị Yên Bình	3,59	3,71	103,34	- 8,09	2,63 x 10 <sup>-15</sup>
3. So sánh 2 nhóm					
Vốn đầu tư công	3,38	3,59	106,21		
Vốn đầu tư tư nhân	3,54	3,68	103,96		
Vốn Nhà nước so vn tư nhân (+-)		- 0,09			

DA1: Dự án 1 - Công viên cây xanh; DA3: Dự án 3 - Đô thị Nam Thái

DA2: Dự án 2 - Đường liên kết vùng; DA4: Dự án 4 - Đô thị Yên Bình

GPMB: Giải phóng mặt bằng

#### 4. KẾT LUẬN

Giải phóng mặt bằng (GPMB) ảnh hưởng mạnh mẽ đến việc làm và thu nhập của người dân sau khi bị thu hồi đất. Mức độ ổn định việc làm đạt 99,71% ở vốn đầu tư công và 101,68% vốn đầu tư tư nhân; thu nhập đạt 98,79% ở vốn đầu tư công và 100,76% vốn đầu tư tư nhân. Tỷ lệ được tái định cư do thu hồi đất đạt khá cao, từ 58,90 - 97,66%. GPMB đã ảnh hưởng mạnh đến cơ sở hạ tầng, đường giao thông và thoát nước được đánh giá đạt 103,30 - 107,18%; điện sinh hoạt và thông tin liên lạc được đánh giá đạt 103,85 - 106,20%; nước sinh hoạt 101,49 - 105,23%. Chất lượng môi trường nước, đất và không khí tại khu vực dân cư đều được cải thiện sau GPMB và tình hình an ninh, trật tự xã hội có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng 105,1% so với trước GPMB. Mặc dù vẫn còn 1 dự án DA2 (Đường liên kết vùng) không đạt được như các dự án khác. Như vậy, công tác GPMB không chỉ phục vụ mục tiêu phát triển hạ tầng mà còn góp phần củng cố trật tự xã hội tại địa phương.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

##### 1. Tài liệu tiếng Việt

- Hoàng Hà Anh và Lê Thị Trâm Anh. (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.
- Lê Thị Hạnh. (2020). Tác động của các dự án hạ tầng đến môi trường khu dân cư sau giải phóng mặt bằng. *Tạp chí Môi trường Việt Nam*, 3(127), 21 - 27.
- Nguyễn Mạnh Khởi. (2023). Nghiên cứu sự hài lòng của người dân về nhà ở tái định cư tại các dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Hà Nội. *Tạp chí Xây dựng*, 3, 140–143.
- Võ Thị Thanh Lộc. (2010). Giáo trình phương pháp nghiên cứu khoa học và Viết đề cương nghiên cứu. Nhà xuất bản Đại học Cần Thơ.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường Phố Yên (2024). Báo cáo công tác quản lý đất đai thành phố giai đoạn 2020 – 2024.
- Nguyễn Thị Minh Thu, Vũ Thị Mỹ Huệ và Trần Ngọc Long. (2025). Cải thiện sinh kế của hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp phục vụ các dự án đô thị hóa tại huyện Đông Anh, Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 23(9), 1253–1263.
- Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên. (2026). Quyết định số 534/QĐ-UBND của chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên ký ngày

10/03/2026 về việc công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt mức quy định trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại II, loại III được chuyển tiếp theo quy định tại Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội về phân loại đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

## 2. Tài liệu tiếng nước ngoài

- Le, T. M. N., Nguyen, T. T. H., Nguyen, M. N., Truong, Q. C., & Nguyen, D. L. (2025). The impact of public investment on economic growth in Vietnam. *Edelweiss Applied Science and Technology*, 9(3), 1941–1953.
- Nguyen, Q. P., van Westen, A. C. M., & Zoomers, A. (2021). Land Loss with Compensation: What Are the Determinants of Income Among Households in Central Vietnam. *Environment and Urbanization ASIA*, 12(1), 40–55.
- Nguyen, T. T. Q., & Nguyen, Q. H. (2021). Sustainability assessment of the rural clean

water supply system in Hai Phong city. *Vietnam Journal of Agricultural Sciences*, 4(3), 1198–1208.

- Pham, H. T., van Westen, A. C. M., & Zoomers, A. (2013). Compensation and resettlement policies after compulsory land acquisition for hydropower development in Vietnam: Policy and practice. *Land*, 2(4), 678–704.
- To, T. N., Nguyen, T. T. L., Bui, T. T. P., Shah, A. A., Dao, M. A., Pham, N. H. Q., Pham, T. L., & Nguyen, T. L. H. (2024). Livelihood adaptation strategies of farming households to land acquisition: A case study in Vietnam. *Journal of Water and Land Development*, 63, 78–85.
- Tran, T. L. H., Tran, T. L. P., Tran, T. D., & Dinh, D. T. (2024). Environmental satisfaction of resettlement households after land acquisition in Vietnam: A case study in Hai Phong city. *Environmental Research Communications*, 6(6), 065014.