

## 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

Đào Đức Hiếu<sup>1</sup>, Đỗ Thị Tám<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng Hạnh<sup>2</sup>, Trương Đỗ Thuỳ Linh<sup>3</sup>, Lê Xuân Sang<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>2</sup>Trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường Hà Nội

<sup>3</sup>Trường Đại học Nông Lâm TP. Hồ Chí Minh

<sup>4</sup>Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hoà Bình

### Land recovery for urban area construction: Study at Vinhomes Ocean Park project in Gia Lam district, Hanoi city

Dao Duc Hieu<sup>1</sup>, Do Thi Tam<sup>1</sup>, Nguyen Thi Hong Hanh<sup>2</sup>, Truong Do Thuy Linh<sup>3</sup>, Le Xuan Sang<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Vietnam National University of Agriculture

<sup>2</sup>Hanoi University of Natural Resources and Environment

<sup>3</sup>Nong Lam University, Ho Chi Minh City

<sup>4</sup>Department of Natural Resources and Environment, Hoa Binh Province

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.3.2024.156-167>

#### TÓM TẮT

Đô thị hoá là xu thế tất yếu đối với các nước đang phát triển như Việt Nam. Thu hồi đất là phương tiện hỗ trợ đắc lực cho quá trình điều phối đất đai để thực hiện đô thị hoá. Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp thực hiện thu hồi đất để xây dựng khu đô thị tại huyện Gia Lâm. Nghiên cứu đã tiến hành điều tra 30 cán bộ viên chức, 120 hộ bị thu hồi đất tại dự án đã chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Sử dụng phương pháp so sánh, phân tích SWOT và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá. Nghiên cứu đã xác định được mức độ đánh giá của người có đất bị thu hồi, của cán bộ về thu hồi đất và chỉ ra được điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức về thu hồi đất để xây dựng đô thị. Từ đó đã đề xuất các giải pháp để giải quyết các tồn tại khi thu hồi đất, đó là: xây dựng chiến lược và lập kế hoạch phát triển kinh tế xã hội đồng bộ; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể; tăng cường hỗ trợ tìm kiếm việc làm và hỗ trợ tâm lý cho người có đất bị thu hồi.

#### ABSTRACT

Urbanization is an inevitable trend for developing countries like Vietnam. Land recovery is an effective means of supporting the land coordination process to implement urbanization. The study aims to evaluate the current situation and propose solutions for land recovery to build urban areas in the Gia Lam district. The study surveyed 30 officials and 120 households whose land was recovered in the selected project using the random sampling method. Use comparison method, SWOT analysis, and 5-level Likert scale to evaluate. The study has determined the level of assessment of people whose land is recovered and officials on land recovery and pointed out the strengths, weaknesses, opportunities, and challenges of land recovery for urban construction. Since then, proposed solutions to resolve problems when recovering land, which are: building strategies and planning for synchronous socio-economic development; building a comprehensive land database; increase job search support and psychological support for people whose land is recovered.

#### Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 04/04/2024

Ngày phản biện: 06/05/2024

Ngày quyết định đăng: 27/05/2024

#### Từ khóa:

huyện Gia Lâm, khu đô thị,  
quản lý đất đai, thu hồi đất.

#### Keywords:

Gia Lam district,  
land recovery, land  
management, urban area.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Phát triển đô thị là xu thế tất yếu, đặc biệt là với các quốc gia đang phát triển như Việt Nam. Đô thị hóa đã tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế, thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động và cơ cấu kinh tế, thay đổi sự phân bố dân cư; thay đổi tâm lý và lối sống của người dân. Đô thị là nơi tạo ra nhiều việc làm với thu nhập cao đồng thời là nơi tiêu thụ sản phẩm hàng hóa lớn và đa dạng, là nơi sử dụng lao động có chất lượng cao, cơ sở hạ tầng hiện đại, có khả năng thu hút đầu tư mạnh. Tuy nhiên, đô thị hóa không theo kế hoạch có thể làm cho sản xuất ở nông thôn bị đình trệ, thành thị phải chịu áp lực thất nghiệp và quá tải cho cơ sở hạ tầng, ô nhiễm môi trường, an ninh xã hội phức tạp. Thu hồi đất (THĐ) nhằm tạo quỹ đất là tiền đề cho phát triển đô thị và định hướng, lan tỏa, thu hút hoạt động đầu tư đối với nền kinh tế, đồng thời giúp tăng trưởng kinh doanh và thúc đẩy phát triển xã hội [1, 2].

Ở Việt Nam chỉ khoảng 10% diện tích đất thuộc ranh giới hành chính đô thị, trong đó khu vực nội thị chỉ chiếm khoảng 4,4% diện tích, trên 60% dân số và đóng góp hơn 70% GDP [3, 4]. Tốc độ đô thị hóa đã tăng lên từ 30,5% năm 2010 với 772 đô thị, tới hơn 42,6% với 902 đô thị vào năm 2023 [5] và vẫn đang trong xu hướng tăng. Theo Bộ Xây dựng, tính đến năm 2023, cả nước có 902 đô thị, trong đó có 02 đô thị loại đặc biệt, 22 đô thị loại I, 35 đô thị loại II, 46 đô thị loại III, 94 đô thị loại IV, 703 đô thị loại V. Mục tiêu đạt tối thiểu 45% vào năm 2025, trên 50% đến năm 2030. Để đạt mục tiêu đó, việc THĐ là tất yếu.

Đất đai là nguồn nội lực để phát triển kinh tế xã hội, là nhân tố có ảnh hưởng sâu sắc đến đời sống của con người. Do vậy khi THĐ, đất đai cần được nhìn nhận dưới 3 góc độ: (i) đất đai là tài nguyên, vậy khi lấy tài nguyên, nhà đầu tư phải bù tài nguyên đó; (ii) đất đai là tư liệu sản xuất, là nguồn sinh kế quan trọng đảm bảo cuộc sống của người lao động, vì vậy phải bồi thường (BT) sinh kế và thu nhập cho người bị mất đất; (iii) đất đai là tài sản, vì vậy phải BT

đúng quy luật thị trường; (vi) đất đai là không gian sống, vì vậy khi THĐ phải ổn định chỗ ở cho người có đất bị thu hồi [6].

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Vinhomes Ocean Park được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố (TP) Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 7/6/2018 [7]. Đây là dự án trọng điểm trong tiến trình đưa huyện Gia Lâm trở thành 01 quận của Hà Nội. Để xây dựng dự án, công tác THĐ được tiến hành trên phạm vi thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Đa Tốn, Dương Xá, Kiêu Kỵ với tổng số 3.482 hộ gia đình bị THĐ. Nghiên cứu này nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp để thực hiện THĐ phục vụ phát triển đô thị tại huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- **Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:** Tài liệu, số liệu thứ cấp về đất đai, kinh tế xã hội, công tác quản lý đất đai... được thu thập từ các phòng, ban tại huyện Gia Lâm.

Số liệu sơ cấp được thu thập từ các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để xây dựng dự án và từ các cán bộ có liên quan. Số phiếu điều tra hộ có đất bị thu hồi được tính theo công thức:

$$n = N / (1 + Ne^2)$$

*Trong đó:*

n: là số phiếu điều tra;

N: Tổng số các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi tại dự án nghiên cứu;

e: Sai số tiêu chuẩn (trong nghiên cứu này e = 10%).

Số hộ bị thu hồi đất khi thực hiện dự án là 3.482, như vậy sẽ điều tra 120 hộ có đất bị thu hồi với các tiêu chí điều tra như trong Bảng 3, Hình 1, Hình 3. Để đảm bảo độ tin cậy thống kê tiến hành điều tra 30 cán bộ (15 cán bộ địa chính và lãnh đạo xã, thị trấn, 15 cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất), tiêu chí điều tra như trong Hình 2.

- **Phương pháp phân tích và xử lý số liệu:** Số liệu tài liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, phân tích xử lý bằng SPSS. Công tác bồi thường hỗ trợ (BTHT) được đánh giá bằng cách so sánh thực tế quá trình thực hiện với

các quy định về pháp lý, trên 3 tiêu chí chính: (i) xác định đối tượng BTHT; (ii) cách thức tiến hành; và (iii) kết quả thực hiện. Sử dụng thang đo Likert [8, 9] để đánh giá với 5 mức độ: rất hợp lý/rất tốt/tốt hơn nhiều, tương ứng với 5 điểm; hợp lý/tốt/tốt hơn: 4 điểm; bình thường/trung bình/như cũ: 3 điểm; ít hợp lý/kém/kém hơn: 2 điểm; rất ít hợp lý/rất kém/kém hơn rất nhiều: 1 điểm. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: rất cao:  $\geq 4,20$ ; cao:  $3,40 - <4,2$ ; trung bình:  $2,60 - <3,4$ ; thấp:  $1,80 - <2,6$ ; rất thấp:  $<1,80$  điểm. Sử dụng phương pháp phân tích SWOT để xác định những thuận lợi, khó khăn, cơ hội và thách thức khi THĐ để phát triển khu đô thị.

### **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

#### **3.1. Công tác thu hồi đất tại dự án nghiên cứu**

##### **3.1.1. Đặc điểm địa bàn có dự án nghiên cứu**

Huyện Gia Lâm có diện tích tự nhiên là 11.664,36 ha, phân bố ở 20 xã và 2 thị trấn, trong đó diện tích đã đưa vào sử dụng là 11.491,25 ha, chiếm 98,52% diện tích tự nhiên (DTTN). Trong đó: đất nông nghiệp là 5.779,83 ha, chiếm 49,55% DTTN; đất phi nông nghiệp là 5.711,42 ha, chiếm 48,97% DTTN; đất chưa sử dụng là 173,11 ha đất chưa sử dụng, chiếm 1,48% DTTN [10]. Trong giai đoạn 2016 - 2023, sử dụng đất của huyện có nhiều biến động, cụ thể: đất nông nghiệp giảm 373,57 ha (chủ yếu là diện tích đất trồng cây hàng năm), nguyên nhân do THĐ phục vụ các dự án phát triển kinh tế xã hội; đất phi nông nghiệp tăng 568,72 ha, trong đó đất ở tăng 276,75 ha do sự phát triển của các khu đô thị. Giai đoạn 2020-2023 có biến động nhưng mức độ thấp hơn giai đoạn 2016-2020 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

Trong giai đoạn 2020-2023, tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân đạt 10,27%/năm, cụ thể: ngành dịch vụ đạt 15,60%, ngành công nghiệp - xây dựng đạt 7,12%/năm, ngành nông nghiệp - thủy sản đạt 1,81%/năm. Tổng giá trị sản xuất toàn huyện đạt 17.833 tỷ đồng. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng khối

ngành dịch vụ và giảm khối ngành nông nghiệp, công nghiệp và xây dựng. Cụ thể năm 2023 ngành dịch vụ chiếm 45,7% tăng 6,03% so với năm 2020 và tăng 14,76% so với năm 2016, ngành công nghiệp - xây dựng chiếm 47,5% giảm 4,53% so với năm 2020 và giảm 6,82% so với năm 2016, ngành nông nghiệp - thủy sản chiếm 6,8% giảm 1,50% so với năm 2020 và giảm 7,94% so với năm 2016. Thu nhập bình quân đầu người đạt 75,8 triệu đồng/người/năm. Dân số của huyện là 306.730 người, mật độ 2.494 người/km<sup>2</sup>. Cùng với sự phát triển mạnh mẽ kinh tế - xã hội, huyện cần có những định hướng phát triển hệ thống điểm dân cư đô thị và nông thôn hợp lý để nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân [11].

Hệ thống điểm dân cư đô thị huyện Gia Lâm phát triển trên hiện trạng thị trấn Yên Viên và thị trấn Trâu Quỳ và các khu đô thị mới (như: khu đô thị Đặng Xá, khu đô thị 31 ha thị trấn Trâu Quỳ, khu đô thị Vinhomes Ocean Park).

Thị trấn Yên Viên, hiện có diện tích 97,72 ha, dân số 15.029 người, là đô thị cấp V. Theo quy hoạch, thị trấn Yên Viên là một khu đô thị thuộc thành phố trung tâm. Đây là thị trấn phát triển đã lâu, được hình thành trên cơ sở đầu mối giao thông đường sắt - ga Yên Viên và một số xí nghiệp công nghiệp, kho tàng phục vụ cho ga Yên Viên. Tại đây có 01 vấn đề đặc biệt phải giải quyết: Mở rộng, tạo lập quỹ đất mới để đáp ứng nhu cầu phát triển và việc di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường nằm xen kẽ trong các khu dân cư tới các khu, cụm công nghiệp tập trung.

Thị trấn Trâu Quỳ có diện tích 718,53 ha với quy mô dân số 31.358 người, là thị trấn huyện lỵ của huyện Gia Lâm, được quy hoạch là đô thị cấp IV. Đây là một đô thị mới phát triển mới nên có rất nhiều dự án xây dựng đô thị đang được triển khai.

Các khu đô thị nổi bật: khu đô thị Đặng Xá nằm trên địa bàn 2 xã Đặng Xá và xã Cổ Bi; khu đô thị mới Trâu Quỳ (31 ha) nằm trên địa bàn xã Đặng Xá và thị trấn Trâu Quỳ; khu đô thị

Vinhomes Ocean Park nằm ở cửa ngõ phía Đông Hà Nội, giao của 2 tuyến đường QL5A và QL5B trên địa bàn TT Trâu Quỳ, xã Dương Xá, xã Kiều Kỵ và xã Đa Tốn.

Hệ thống đường nội thị tại đô thị trên địa

bàn huyện tương đối tốt, hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư xây dựng, đây là những đầu tàu thúc đẩy cho sự phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

**Bảng 1. Một số chỉ tiêu kinh tế xã hội và sử dụng đất huyện Gia Lâm giai đoạn 2016-2023**

Tiêu chí	ĐVT	Năm 2016	Năm 2020	Năm 2023	2020/2016	2023/2020	2023/2016
<b>I. Chỉ tiêu phát triển KTXH</b>							
<b>1. Tổng GTXX (SS2010)</b>	Tỷ đồng	<b>8.088,9</b>	<b>14.666,0</b>	<b>17.833</b>	<b>6.577,10</b>	<b>3.167,00</b>	<b>9.744,10</b>
Nông lâm thủy sản	Tỷ đồng	1.191,7	1.052,0	1.090	-139,70	38,00	-101,70
Công nghiệp, xây	Tỷ đồng	4.397,5	7.681,0	8.814	3.283,50	1.133,00	4.416,50
Dịch vụ	Tỷ đồng	2.499,7	5.933,0	7.929	3.433,30	1.996,00	5.429,30
<b>2. Cơ cấu kinh tế</b>	%	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>			
Nông lâm thủy sản	%	14,73	8,29	6,79	-6,44	-1,50	-7,94
Công nghiệp, xây	%	54,36	52,07	47,54	-2,29	-4,53	-6,82
Dịch vụ	%	30,90	39,64	45,66	8,74	6,03	14,76
<b>II. Tổng DTTN</b>							
<b>1. Đất nông nghiệp</b>	Ha	<b>1.1473,00</b>	<b>11.664,36</b>	<b>11.664,36</b>	<b>191,36</b>	<b>0,00</b>	<b>191,36</b>
<b>1.1. Đất sản xuất nông nghiệp</b>	Ha	<b>6.153,4</b>	<b>5.809,46</b>	<b>5.779,83</b>	<b>-343,94</b>	<b>-29,63</b>	<b>-373,57</b>
- Đất trồng cây hàng năm	Ha	5.861,4	4.941,70	4.918,24	-919,70	-23,46	-943,16
- Đất trồng cây lâu năm	Ha	5.670,5	3.874,46	3.853,32	-1.796,04	-21,14	-1.817,18
1.2. Đất lâm nghiệp	Ha	39,2	17,69	17,69	-21,51	0,00	-21,51
1.3. Đất nuôi trồng thủy sản	Ha	197,0	307,16	305,11	110,16	-2,05	108,11
1.4. Đất nông nghiệp khác	Ha	55,9	542,91	538,79	487,01	-4,12	482,89
<b>2. Đất phi nông nghiệp</b>	Ha	<b>5.142,7</b>	<b>5.678,93</b>	<b>5.711,42</b>	<b>536,23</b>	<b>32,49</b>	<b>568,72</b>
Trong đó: đất ở	Ha	1.290,3	1.561,65	1.566,45	271,35	4,80	276,15
<b>3. Đất chưa sử dụng</b>	Ha	<b>176,9</b>	<b>175,97</b>	<b>173,11</b>	<b>-0,93</b>	<b>-2,86</b>	<b>-3,79</b>

### 3.1.2. Giới thiệu về dự án nghiên cứu

Dự án xây dựng khu đô thị Vinhomes Ocean Park được phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND TP. Hà Nội ngày 7/6/2018 địa điểm tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Đa Tốn, Dương Xá, Kiều Kỵ - huyện Gia Lâm - TP. Hà Nội [7]. Thực hiện chỉ đạo tại Thông báo số 59/TB-UBND ngày 13/02/2017 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm và Thông báo số 575/TB-UBND ngày 05/6/2018 của UBND TP về thông báo kết luận của Tập thể Lãnh đạo UBND thành phố về việc Quy hoạch chi tiết khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500; UBND huyện Gia Lâm đã chỉ đạo Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) huyện (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất) phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm, các

phòng, ban, ngành của huyện, UBND xã Đa Tốn, Kiều Kỵ, Dương Xá và trị trấn Trâu Quỳ tổ chức thực hiện công tác THĐ, GPMB.

Công tác GPMB thực hiện dự án theo quy định qua 2 giai đoạn: giai đoạn 1, diện tích thu đất 3.797.829,7 m<sup>2</sup> (bao gồm đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân và đất công ích do UBND các xã Đa Tốn, Kiều Kỵ, Dương Xá và thị trấn Trâu Quỳ quản lý). Trong đó, xã Đa Tốn với 1.731.762,3 m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp 1.466.205,5 m<sup>2</sup> và đất công 265.556,8 m<sup>2</sup>), xã Kiều Kỵ với 856.583,0 m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp 702.528,0 m<sup>2</sup> và đất công 154.055,0 m<sup>2</sup>), xã Dương Xá với 509.973,9 m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp 442.633,6 m<sup>2</sup> và đất công 67.340,3 m<sup>2</sup>), thị trấn Trâu Quỳ với 699.510,5 m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp 599.800,5 m<sup>2</sup> và đất công 99.710,0 m<sup>2</sup>). Giai đoạn 2 thu hồi 43.882,8 m<sup>2</sup>, bao gồm

(bao gồm đất ở thuộc thị trấn Trâu Quỳ và đất tổ chức thuộc xã Kiêu Kỵ, xã Đa Tốn).

Trình tự thủ tục THĐ, BTHT khi nhà nước THĐ để xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Ocean Park căn cứ vào Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 về việc ban hành các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND TP. Hà Nội do Luật đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về BTHT và tái định cư (TĐC) khi Nhà nước THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội.

**3.1.3. Công tác thu hồi đất**

Người bị THĐ được mời họp công khai, được thông báo mục đích và ý nghĩa của dự án, lý do THĐ. Trung tâm phát triển quỹ đất lập biên bản điều tra, phúc tra hiện trạng, kiểm kê và xác minh diện tích đất và các tài sản trên đất. Các biên bản được các thành phần tham gia thống nhất ký xác nhận đầy đủ.

Việc bồi thường về đất, tài sản trên đất:

căn cứ vào Luật Đất đai 2013; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về giá đất; Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 về việc ban hành các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND TP. Hà Nội do Luật đất đai 2013 và các nghị định của Chính phủ giao cho về BTHT và TĐC khi Nhà nước THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội; Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND TP. Hà Nội ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị BTHT khi nhà nước THĐ trên địa bàn TP. Hà Nội; Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND TP. Hà Nội ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn TP. Hà Nội; Thông báo 7756/STC-HN ngày 30/12/2014 của Sở Tài chính Hà Nội về đơn giá BTHT các loại cây, hoa màu, vật nuôi trên đất có mặt nước phục vụ công tác GPMB trên địa bàn TP. Hà nội năm 2015.

**Bảng 2. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại dự án**

TT	Tiêu chí	ĐVT	TT Trâu Quỳ	Xã Đa Tốn	Xã Dương Xá	Xã Kiêu Kỵ	Tổng
1	Tổng số người có đất bị thu hồi	Hộ	752	1.146	945	639	3.482
2	Tiền BTHT về đất	Tr. đồng	90.013	197.656	59.260	94.841	441.770
3	BTHT về tài sản gắn liền với đất	Tr. đồng	105.376	59.323	4.420	37.594	206.713
4	Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác	Tr. đồng	466.385	1.013.220	304.165	487.059	2.270.829
-	BT chi phí đầu tư vào đất còn lại	Tr. đồng	0	0	0	98	98
-	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm	Tr. đồng	456.857	988.280	296.301	474.206	2.215.644
-	Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất	Tr. đồng	8.495	22.331	6.616	11.281	48.723
-	Thưởng tiến độ	Tr. đồng	1.033	2.609	1.248	1.474	6.363
5	Tổng số tiền BTHT	Tr. đồng	661.774	1.270.198	367.845	619.495	2.919.312

Tổng hợp kết quả điều tra cho thấy: số hộ bị THĐ là 3.482 hộ, trong đó: xã Đa Tốn 1.146 hộ, xã Kiêu Kỵ 639 hộ, xã Dương Xá 945 hộ và thị trấn Trâu Quỳ 752 hộ. Tổng kinh phí GPMB là 2.919.312 triệu đồng, trong đó: tiền BTHT

về đất là 441.770 triệu đồng; BTHT về tài sản gắn liền với đất là 206.713 triệu đồng; BT chi phí đầu tư vào đất còn lại là 98 triệu đồng; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm là 2.215.644 triệu đồng; hỗ trợ ổn

định đời sống và ổn định sản xuất là 48.723 triệu đồng; thường tiến độ là 6.363 triệu đồng.

**3.2. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất tại dự án nghiên cứu**

**3.2.1. Đánh giá của người dân**

Tiến hành điều tra hộ có đất bị thu hồi về kết quả thực hiện BTHT, TĐC khi THĐ. Kết quả được tổng hợp trong Bảng 3 và Bảng 4.

**Bảng 3. Đánh giá của người có đất bị thu hồi về công tác bồi thường, hỗ trợ**

Tiêu chí	Trung bình chung (điểm)	Mức đánh giá
<b>1. Về công tác bồi thường</b>		
1.1. Xác định đối tượng được BT về đất	4,30	Rất tốt
1.2. Xác định điều kiện được BT về đất	4,38	Rất tốt
1.3. Xác định đối tượng được BT về tài sản trên đất	4,23	Rất tốt
1.4. Xác định điều kiện được BT về các tài sản trên đất	4,36	Rất tốt
1.5. Xác định giá BT về đất	3,28	Trung bình
1.6. Xác định giá BT về tài sản trên đất	3,34	Trung bình
1.7. Việc chi trả tiền BT	4,03	Tốt
1.8. Việc chi trả tiền thưởng tiến độ	4,36	Rất tốt
1.9. Đánh giá chung về công tác BT	3,99	Tốt
1.10. Thái độ của cán bộ khi thực hiện BT	4,38	Rất tốt
<b>2. Về công tác hỗ trợ</b>		
2.1. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi	4,24	Rất tốt
2.2. Việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề cho người có đất bị thu hồi	3,68	Tốt
2.3. Việc hỗ trợ khác	3,73	Tốt
2.4. Việc hỗ trợ tìm kiếm việc làm	3,28	Trung bình
2.5. Việc hỗ trợ tâm lý cho người có đất bị thu hồi	3,18	Trung bình

Kết quả điều tra cho thấy tất cả các tiêu chí đánh giá về công tác BT đều được đánh giá ở mức từ trung bình đến rất tốt. Có được kết quả đó là do việc phổ biến, hướng dẫn người dân về chính sách THĐ, quản lý biến động và xác định nguồn gốc đất đã góp phần quan trọng để xác định đúng đối tượng được BT. Có 6/10 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt, đó là: xác định đối tượng được BT về đất; xác định điều kiện được BT về đất; xác định đối tượng được BT về tài sản trên đất; xác định điều kiện được BT về các tài sản trên đất; việc chi trả tiền thưởng tiến độ; thái độ của cán bộ khi thực hiện BT. 2/10 tiêu chí đánh giá ở mức tốt là: việc chi trả tiền BT (4,03 điểm); đánh giá về công tác BT (3,99 điểm). Mức đánh giá này tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định [12]. Qua đó cho thấy công tác xác định đối tượng và điều kiện được BT cơ bản đã đúng theo quy định của

pháp luật và được người có đất bị thu hồi khá hài lòng.

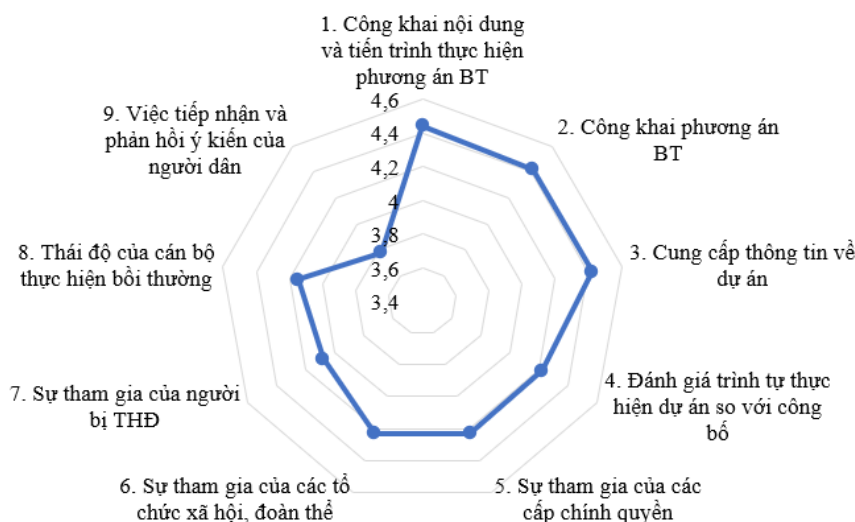
Có 2/10 tiêu chí đánh giá ở mức trung bình (điểm trung bình từ 2,60 - nhỏ hơn 3,40), đó là: xác định giá BT về đất; xác định giá BT về tài sản trên đất. Mức đánh giá này tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định [12]; kết quả nghiên cứu tại TP. Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh [13]. Tuy vậy, mức đánh giá này thấp hơn mức đánh giá tại huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La [14]. Việc BT tài sản trên đất tuy đã xác định được đúng số lượng và chủng loại tài sản nhưng giá BT thấp hơn giá thị trường bởi tại thời điểm THĐ giá cả đã tăng rất nhiều so với lúc họ đầu tư tài sản trên đất. Đây cũng là một nguyên nhân làm cho công tác THĐ gặp khó khăn không chỉ dự án này mà nguyên nhân chung cho nhiều dự án và các địa phương khác nhau.

Đánh giá về công tác hỗ trợ khi THĐ: có 1/5

tiêu chí đánh giá ở mức rất tốt là việc hỗ trợ ổn định đời sống cho người bị THĐ với 4,24 điểm. Có 2/5 tiêu chí đánh giá ở mức tốt là hỗ trợ khác với 3,73 điểm và hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề với 3,68 điểm. Có 2/5 tiêu chí đánh giá ở mức trung bình là: hỗ trợ tìm kiếm việc làm 3,28 điểm; hỗ trợ tâm lý 3,18 điểm. Mức đánh giá này cao hơn so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy [12]; cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Mai Sơn [14] và tương ứng với kết quả nghiên cứu tại TP. Cẩm Phả [13]. Điều này cho thấy, việc hỗ trợ người đào tạo và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi tuy cần được quan tâm nhiều hơn. Việc hỗ trợ tâm lý cho người bị THĐ được đánh giá ở mức trung bình với 3,18 điểm. Đa phần các hộ gia đình chủ động tìm việc làm phù hợp với điều kiện của từng người. Với những người ở độ tuổi dưới 50 tuổi có cơ hội tìm kiếm việc làm dễ dàng hơn và việc tiếp cận

với những việc làm mới như ngành nghề về dịch vụ sẽ thuận lợi. Ngược lại, cơ hội việc làm đối với những người trên 50 tuổi sẽ khó khăn hơn, đối với nhóm người này họ tìm đến những việc làm như bảo vệ, dọn dẹp vệ sinh, giúp việc... Đặc biệt là những người trên 60 tuổi cơ hội việc làm với họ rất khó khăn nên những đa phần họ vẫn tiếp tục sản xuất nông nghiệp trên diện tích còn lại và làm công việc nội trợ hay làm thuê theo giờ.

Huyện kết hợp với các xã và thị trấn đã tổ chức các cuộc họp đối thoại với dân, lắng nghe nguyện vọng của dân và giải thích các thắc mắc của dân kịp thời. Các hộ mong muốn việc chuyển đổi nghề không chỉ dừng lại ở việc dạy nghề mới hay trả tiền đi học nghề, mà còn là tạo việc làm phù hợp với nghề. Mặt khác, giá trị BT như đã nhận thấp hơn so với số tiền các hộ đã đầu tư giống, các biện pháp kỹ thuật để được chất lượng cây trồng tại thời điểm THĐ.



Hình 1. Đánh giá của người dân về trình tự, thủ tục thực hiện khi thu hồi đất (điểm)

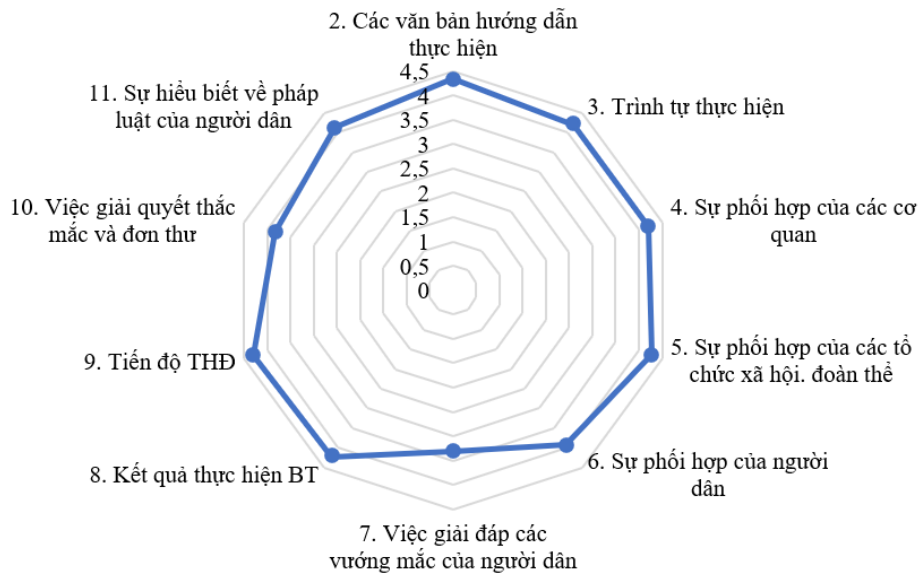
Đánh giá về trình tự, thủ tục thực hiện BT hỗ trợ, 100% số hộ bị THĐ được điều tra được đánh giá ở mức tốt và rất tốt. Có 3/9 tiêu chí đánh giá ở mức tốt (điểm trung bình từ 3,40 đến nhỏ hơn 4,20) là: sự tham gia của người bị THĐ; thái độ của cán bộ thực hiện BT; việc tiếp nhận và phản hồi ý kiến của người dân. Các tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức rất tốt.

Sự tham gia của các cấp chính quyền trong thực hiện phương án BT được và sự tham gia của các tổ chức xã hội được đánh giá ở mức rất tốt. Đây thực sự là kết quả của những nỗ lực trong việc nâng cao chất lượng cán bộ trong công tác BT, GPMB của huyện trong những năm qua. Sự tham gia của người có đất thu hồi, việc tiếp nhận và phản hồi ý kiến của

người dân được đánh giá là tốt. Tuy nhiên, vẫn cần nâng cao chỉ số này trong các dự án tiếp theo. Người bị THĐ cần được tham gia ngay từ khâu đầu tiên của quá trình xây dựng dự án có như vậy mới đảm bảo quyền lợi của người bị

THĐ. Người dân mong muốn có được sự cảm thông, chia sẻ của cán bộ thực hiện nhiệm vụ với những khó khăn mà họ gặp.

### 3.2.2. Đánh giá của cán bộ



Hình 2. Đánh giá của cán bộ về công tác thu hồi đất tại dự án nghiên cứu (điểm)

Kết quả cho thấy có 7/11 tiêu chí được cán bộ đánh giá ở mức rất tốt. Hầu hết cán bộ, công chức đánh giá việc công khai phương án BT cùng như các văn bản hướng dẫn thực hiện được là rất đầy đủ, rõ ràng. Đánh giá về sự phối hợp của các tổ chức xã hội, đoàn thể ở mức rất tốt với 4,27 điểm. Kết quả thực hiện hiện phương án BT và tiến độ GPMB được đánh giá ở mức rất tốt với số điểm lần lượt là 4,23 và 4,30 điểm. Để có được tiến độ GPMB kịp thời đảm bảo bàn giao quỹ đất thực hiện dự án thì một trong những nguyên nhân quan trọng do đây là dự án trọng điểm của huyện Gia Lâm cũng như TP. Hà Nội, việc xây dựng dự án góp phần hoàn thành mục tiêu đưa huyện Gia Lâm thành quận Gia Lâm.

3/11 tiêu chí được cán bộ đánh giá ở mức tốt (điểm trung bình từ 3,40 đến nhỏ hơn 4,20) là sự phối hợp của người dân bị THĐ; việc giải quyết thắc mắc và đơn thư khiếu nại; sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân. Nhìn chung, sự phối hợp tốt của người dân khi thực hiện công tác BTHT, TĐC; sự giải

quyết thắc mắc đơn thư khiếu nại kịp thời của cán bộ chính quyền cùng với sự hiểu biết của người dân về pháp luật đất đai đã góp phần thực hiện đúng tiến độ GPMB và không có đơn thư khiếu nại.

Có 1/11 tiêu chí là việc giải đáp các vướng mắc của người dân được đánh giá ở mức trung bình với 3,30 điểm. Việc giải đáp các vướng mắc của người dân đã được xử lý kịp thời nhưng chưa đáp ứng được theo đúng mong muốn của người dân. Chính vì vậy, rất cần có giải pháp cho việc này với các dự án tiếp theo.

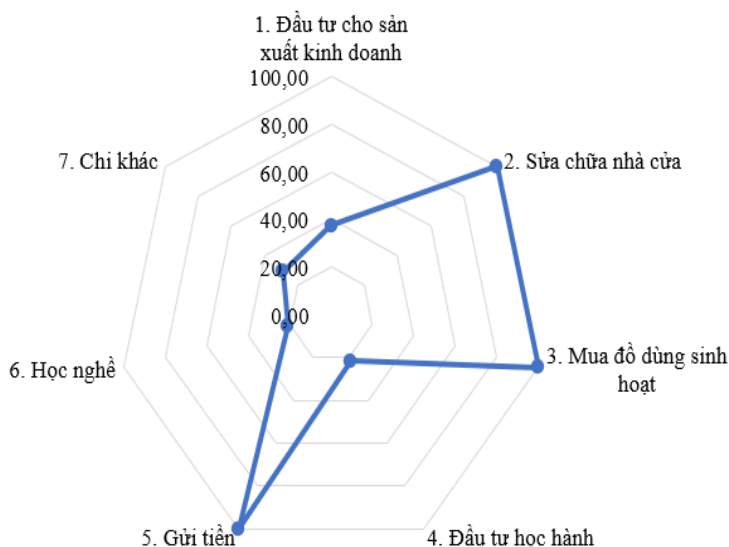
### 3.3. Đời sống và việc làm của người dân sau thu hồi đất

Cách thức và hiệu quả sử dụng nguồn tiền BT, hỗ trợ của các hộ bị THĐ là rất quan trọng. Do dự án thu hồi phần lớn là diện tích đất nông nghiệp - là nguồn tư liệu sản xuất chính trong nông nghiệp, mức sống của người bị THĐ chưa cao nên một số hộ đã dùng số tiền đó để thỏa mãn nhu cầu thiết yếu trước mắt. Kết quả điều tra về mục đích sử dụng tiền BT,



hỗ trợ có tới 100% số hộ trả lời họ dùng số tiền đó để mua sắm đồ dùng sinh hoạt; sửa chữa nhà cửa và gửi tiết kiệm. Điều đó cho thấy nhu cầu tiêu dùng của hộ cao và khó khăn trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư. Có 37,50% số hộ dùng số tiền này để đầu tư cho sản xuất kinh doanh, đó là các hộ đã tham gia sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp từ trước hoặc có điều kiện để phát triển kinh doanh. Có 21,67% số hộ đầu tư cho con cái học hành, tập trung chủ yếu là các hộ có con cái đang ở độ

tuổi đi học. Chỉ có 20,83% số hộ điều tra đầu tư tiền vào mục đích học nghề, họ đầu tư cho con em mình học những gắn với phục vụ nhu cầu cho cuộc sống của con người. Sau khi học xong họ có thể tự mở cửa hàng để kinh doanh hoặc có thể đi làm ở các cơ sở khác. Có 29,17% số hộ có các khoản chi khác như là bố mẹ cho con cái. Vì vậy, việc định hướng sử dụng vốn sau BT hỗ trợ cho các bị THĐ một cách có hiệu quả là nhiệm vụ quan trọng cần có sự quan tâm của các cấp, các ngành.



**Hình 3. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ có đất bị thu hồi (%)**

**Bảng 4. Sự thay đổi việc làm của các hộ có đất bị thu hồi**

Tiêu chí	Trước THĐ		Sau THĐ	
	Số người	Tỷ lệ (%)	Số người	Tỷ lệ (%)
1. Số nhân khẩu	528	100	528	100
Giới tính	Nam	276	276	52,27
	Nữ	252	252	47,73
2. Số lao động nông nghiệp	354	67,05	179	33,90
Giới tính	Nam	168	59	31,82
	Nữ	186	120	35,23
3. Số lao động phi nông nghiệp	121	22,92	313	59,28
Giới tính	Nam	97	212	18,37
	Nữ	24	101	4,55

Số nhân khẩu của các hộ điều tra không thay đổi cho thấy sau THĐ họ vẫn sinh sống tại địa phương. Sau khi bị THĐ, cơ cấu lao động, việc làm trong các hộ gia đình cũng có sự thay đổi rõ ràng. Theo tổng hợp kết quả điều tra

của 120 hộ bị THĐ ta thấy, trước khi bị THĐ tỷ lệ lao động nông nghiệp chiếm 67,05% tổng nhân khẩu (trong đó nam chiếm 31,82% và nữ chiếm 35,23%), lao động phi nông nghiệp chiếm 22,92% (nam chiếm 18,37% và nữ

chiếm 4,55%). Sau khi diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, số lao động phi nông nghiệp tăng lên nhanh chóng chiếm tới 59,28% tổng số nhân khẩu (nam chiếm 40,15% và nữ chiếm 19,13%), số lao động nghiệp giảm còn chiếm 33,90% (nam chiếm 11,17% và nữ chiếm 22,73%). Sự hình thành khu đô thị Vinhomes Ocean Park, nhiều cơ hội việc làm mới được mở đặc biệt các nhóm công việc liên quan đến dịch vụ, các hoạt động hỗ trợ. Nhiều người dân chuyển từ hoạt động nông nghiệp sang làm dịch vụ, làm tại các làng nghề ở Bát Tràng, Kiều Kỵ và một số công việc khác, xu thế này

giống như kết quả nghiên cứu của Lê Ngọc Phương Quý và Mai Thị Khánh Vân (2021) tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An [15]. Với sự thích ứng này đô thị hóa có thể góp phần làm giảm bất bình đẳng thu nhập sau khi vượt qua một ngưỡng nhất định như kết quả nghiên cứu của Nguyễn Thị Hoài Thu (2024) [16].

### 3.4. Đề xuất một số giải pháp giải quyết những tồn tại khi thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng đô thị tại huyện Gia Lâm

#### 3.4.1. Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức

**Bảng 5. Phân tích SWOT về thu hồi đất để xây dựng đô thị tại huyện Gia Lâm**

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huyện thuộc khu vực ven đô của Thủ đô Hà Nội</li> <li>- Có Học viện Nông nghiệp Việt Nam, cơ sở giáo dục và đào tạo hàng đầu về Nông nghiệp.</li> <li>- Nằm trên trục phát triển của tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh.</li> <li>- Tạo nhiều việc làm phi nông nghiệp với thu nhập cao.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mức độ cạnh tranh về mục đích sử dụng cao do gần trung tâm Hà Nội.</li> <li>- Quỹ đất để phát triển đô thị không còn nhiều.</li> <li>- Dân số cơ học cao.</li> <li>- Sinh kế truyền thống của người dân địa phương có nguy cơ bị ảnh hưởng.</li> </ul>
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Là xu thế tất yếu trên thế giới và ở Việt Nam.</li> <li>- Huyện được quy hoạch trở thành quận.</li> <li>- Cửa ngõ logistic phía Đông kết nối hướng các tỉnh, thành phố ven biển.</li> <li>- Định hướng phát triển đô thị nén, mô hình TOD<sup>1</sup>, liên kết không gian ngầm, mật độ xây dựng thấp, tăng quy mô diện tích không gian xanh và tiện ích đô thị.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vừa đảm bảo phát triển đô thị hiện đại, tiện ích vừa đảm bảo mật độ xây dựng thấp, tăng không gian xanh.</li> <li>- Huyện được xác định là trung tâm trung chuyển hàng hóa và dịch vụ chất lượng cao phục vụ phát triển công nghiệp phía đông Hà Nội; trung tâm đào tạo dịch vụ y tế; thương mại tài chính; hành lang xanh của thành phố; khu vực phát triển nông nghiệp đô thị và nguồn đất dự trữ của thành phố.</li> </ul>

*Ghi chú: <sup>1</sup>: Transit Oriented Development (TOD): lấy định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở quy hoạch phát triển đô thị, lấy đầu mối giao thông làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán.*

#### 3.4.2. Giải pháp

Để THĐ xây dựng khu đô thị cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Xây dựng chiến lược và lập kế hoạch phát triển kinh tế xã hội đồng bộ nhằm khắc phục những tồn tại và phát huy các lợi thế của huyện. Với các chiến lược cụ thể dựa trên phân tích SWOT là:

+ *Chiến lược tăng trưởng*: phát huy lợi thế về vị trí địa lý của huyện Gia Lâm với vai trò là cửa ngõ phía Đông của Thủ đô Hà Nội với các

đầu mối giao thông quan trọng đi các tỉnh và với Trung Quốc và nắm bắt được cơ hội về xu thế phát triển đô thị, định hướng mở rộng đô thị của Thủ đô.

+ *Chiến lược đa dạng hóa*: Phát huy tiềm năng và nguồn lực của địa phương để xác định chiến lược phát triển kinh tế xã hội đa dạng (nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp tinh hoa, dịch vụ, logistics, công nghiệp, đô thị sinh thái...) để khắc phục những thách thức về phát triển đô thị theo hướng hiện đại, nông nghiệp

đô thị và bảo vệ nguồn đất dự trữ của Thủ đô.

+ *Chiến lược chuyển hướng*: rà soát và hoàn thiện hồ sơ để huyện Gia Lâm sớm được công nhận là quận, phát triển đô thị nén, mô hình TOD để khắc phục những tồn tại về tăng dân số cơ học, quỹ đất hạn chế và cạnh tranh về sử dụng đất.

+ *Chiến lược phòng thủ*: khắc phục những hạn chế về quỹ đất, dân số và cạnh tranh về sử dụng đất để giảm bớt nguy cơ hiện tại về áp lực vừa phát triển vừa bảo vệ nguồn đất dự trữ. Đặc biệt, cần đảm bảo sự thống nhất, công bằng khi phát triển quỹ đất xây dựng đô thị; giúp hài hòa quyền sử dụng đất của người dân với mục đích sử dụng đất của Nhà nước vì lợi ích chung toàn xã hội [17].

Về tư tưởng, quan điểm: cần quán triệt nguyên tắc công bằng, dân chủ, công khai và đúng pháp luật, bảo lợi ích của các bên có liên quan; nâng cao nhận thức; tăng cường đối thoại giữa chính quyền và người dân. Tăng cường sự tham gia của cộng đồng trong thực hiện THĐ, hướng dần đến xu thế BT về đất với những người có đủ điều kiện BT thông qua cơ chế thỏa thuận giữa người dân, Nhà nước và doanh nghiệp, hoặc theo cơ chế cho phép nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh, nhất là đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị nhằm hạn chế tối đa việc khiếu nại, khiếu kiện của nhân dân khi Nhà nước THĐ.

Về chính sách: cần đa dạng hóa các hình thức hỗ trợ. Người bị THĐ được hỗ trợ đào tạo nghề theo nhu cầu, được tư vấn học nghề, tư vấn giới thiệu việc làm miễn phí tại các trung tâm dịch vụ việc làm. Đồng thời được ưu tiên vay vốn từ Ngân hàng Chính sách xã hội để học nghề, tạo việc làm. Đa dạng hóa các hình thức đảm bảo sinh kế cho người có đất bị thu hồi: hỗ trợ bằng tiền, hỗ trợ tìm việc làm, cho vay vốn; mở thêm các lớp về quản lý và đầu tư tài chính song song với các lớp đạo tạo nghề, tìm kiếm việc làm và tăng cường các phương án tạo việc làm. Yêu cầu đảm bảo sinh kế cho người có đất bị thu hồi cần được quy

định cụ thể, rõ ràng, đầy đủ hơn và mang tính bắt buộc. Bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp chậm chi trả BT để đảm bảo trách nhiệm và tăng cường ý thức chấp hành pháp luật của các cơ quan, cá nhân trong THĐ.

Về tổ chức thực hiện: Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể, chính xác, thường xuyên cập nhật thay đổi sử dụng đất; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất; ngăn chặn có hiệu quả việc lấn chiếm đất trái phép; sử dụng đất không đúng mục đích. Áp dụng giá tính BT theo điều kiện cụ thể của từng vùng, từng dự án và từng thời điểm. Tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật để nâng cao khả năng phối hợp của người dân trong thực hiện phương án BT. Nâng cao trình độ của cán bộ để có thể giải đáp được đầy đủ, kịp thời các thắc mắc của dân.

#### **4. KẾT LUẬN**

Công tác THĐ tại dự án khu đô thị Vinhomes Ocean Park về cơ bản đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục quy định. Giai đoạn 1, diện tích thu đất 3.797.829,7 m<sup>2</sup> (bao gồm đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân và đất công ích do UBND các xã Đa tốn, Kiều Ky, Dương xá và thị trấn Trâu Quỳ quản lý). Giai đoạn 2 thu hồi 43.882,8 m<sup>2</sup>, bao gồm (bao gồm đất ở thuộc thị trấn Trâu Quỳ và đất tổ chức thuộc xã Kiều Ky, xã Đa Tốn). Người có đất bị thu hồi đánh giá công tác BT, hỗ trợ ở mức trung bình đến rất tốt, trong đó 4 tiêu chí là về xác định giá BT về đất; BT về tài sản trên đất; hỗ trợ tìm kiếm việc làm và hỗ trợ tâm lý được đánh giá ở mức trung bình. Họ chủ yếu dùng tiền được BT, hỗ trợ để đáp ứng các nhu cầu thiết yếu trước mắt như mua sắm đồ dùng, sửa chữa nhà cửa, gửi tiết kiệm... Đầu tư cho việc học hành của con cái và học nghề ít hơn. Sự đa dạng về việc làm sau THĐ được đánh giá ở mức nhiều hơn. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong hộ gia đình sau khi bị THĐ tăng lên. Cán bộ viên chức công chức đánh giá 10/11 tiêu chí ở mức tốt và rất tốt. Duy nhất tiêu chí giải quyết các vướng mắc của người dân được đánh giá ở mức trung bình.

Để THĐ xây dựng khu đô thị cần thực hiện

các giải pháp sau: xây dựng chiến lược và lập kế hoạch phát triển kinh tế xã hội đồng bộ; hoàn thiện chính sách đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể; có hướng dẫn sử dụng hiệu quả các khoản tiền BT, hỗ trợ, tăng cường hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Farvacque C. & McAuslan P. (1992). Reforming Urban Land Policies and Institutions in Developing Countries. Urban Management Programme Discussion Paper no. 5. World Bank, Washington DC, USA.
- [2]. William E., Gale G. & Pack J. R. (2007). The Brookings-Wharton papers on Urban Economic Affairs - Washington DC. Brookings Institution.
- [3]. Bộ Xây dựng (2019). Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2019 và phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch năm 2020 của ngành xây dựng, Hà Nội, tháng 12-2019 (Quản lý phát triển đô thị Việt Nam (2008 - 2018). NXB Xây dựng, Hà Nội. 82.
- [4]. Nguyễn Tố Lăng (2021). Nhận diện vấn đề đô thị và quản lý phát triển đô thị khi đất nước dần trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại (kỳ 1) [Online]. [Truy cập ngày 20/02/2022 từ [https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/media-story/-/asset\\_publisher/V8hnp4dK31Gf/content/nhan-dien-van-de-do-thi-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-khi-dat-nuoc-dan-tro-thanh-nuoc-cong-nghiep-theo-huong-hien-dai-ky--1](https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/media-story/-/asset_publisher/V8hnp4dK31Gf/content/nhan-dien-van-de-do-thi-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-khi-dat-nuoc-dan-tro-thanh-nuoc-cong-nghiep-theo-huong-hien-dai-ky--1)].
- [5]. Tổng cục Thống kê (2023). Di cư và đô thị hóa tại Việt Nam - Góc nhìn từ những con số [Online]. Truy cập ngày 15/4/2024 <https://tapchixaydung.vn/di-cu-va-do-thi-hoa-tai-viet-nam-goc-nhin-tu-nhung-con-so-20201224000017936.html>.
- [6]. Trần Trọng Phương & Đỗ Thị Tám (2023). Khai thác nguồn lực đất đai trong quá trình phát triển kinh tế xã hội. Kỷ yếu hội thảo khoa học Quản lý đất đai toàn quốc lần thứ I. NXB Học viện Nông nghiệp. Hà Nội. 3-17.
- [7]. UBND thành phố Hà Nội (2018). Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/06/2018 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1:500. Địa điểm tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn - huyện Gia Lâm - TP. Hà Nội.
- [8]. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology. 140(55).
- [9]. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.
- [10]. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Gia Lâm (2023). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Gia Lâm năm 2023.
- [11]. UBND huyện Gia Lâm (2023). Báo cáo số 702/BC-UBND ngày 13/12/2023 về tình hình phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 đến hết năm 2023 của huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.
- [12]. Đỗ Thị Tám, Trần Văn Ngọc, Phạm Anh Tuấn & 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. DOI: <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.171-180>
- [13]. Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Thị Hương Thảo & 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.
- [14]. Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Hà Nam Linh, Vũ Thị Xuân & 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. DOI: <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2023.1.158-167>
- [15]. Lê Ngọc Phương Quý & Mai Thị Khánh Vân (2021). Tác động của việc thu hồi đất nông nghiệp đến sinh kế người dân tại dự án khu đô thị Cầu Dâu, xã Tràng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An. Tạp chí Khoa học và Công nghệ nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế. 5(1): 2179-2188.
- [16]. Nguyễn Thị Hoài Thu (2024). Tác động của đô thị hóa đến bất bình đẳng thu nhập: nghiên cứu với số lượng cấp tỉnh ở Việt Nam. Tạp chí Kinh tế và Phát triển. 322: 12-20.
- [17]. Trương Đỗ Thùy Linh, Đỗ Thị Tám & Vũ Xuân Cường (2023). Một số yếu tố ảnh hưởng đến phát triển quỹ đất phục vụ đô thị hóa tại Việt Nam. Kỷ yếu hội thảo khoa học Quản lý đất đai toàn quốc lần thứ I. NXB Học viện Nông nghiệp. Hà Nội. 315-329.