

NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BỒI THƯỜNG THU HỒI ĐẤT CỦA CÁC DỰ ÁN TẠI KHU VỰC PHÍA NAM TỈNH THÁI NGUYÊN (THÀNH PHỐ PHỐ YÊN CŨ) GIAI ĐOẠN 2020 - 2024

Nguyễn Trung Hiếu¹*, Nguyễn Ngọc Anh¹

¹Trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên

*Email: ngtrunghieu.tn@gmail.com

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm tìm ra các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường thu hồi đất của các dự án tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên. Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp điều tra 200 mẫu là các hộ đã bị thu hồi đất trong giai đoạn 2020 - 2024 của thành phố Phố Yên (cũ). Số liệu điều tra sau khi tổng hợp được phân tích thống kê trên phần mềm SPSS. Kết quả nghiên cứu cho thấy, công tác bồi thường, thu hồi đất tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên chịu tác động của ba nhóm yếu tố khác nhau: Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi, Quy định của pháp luật về bồi thường, Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư. Những yếu tố này không tồn tại độc lập mà có mối quan hệ tương hỗ, tác động trực tiếp đến tiến độ, chi phí và hiệu quả triển khai các dự án giải phóng mặt bằng. Áp dụng giá đất chưa sát với thị trường, công tác tuyên truyền và tham vấn cộng đồng còn hạn chế, cùng với sự khác biệt về nhu cầu và kỳ vọng của người dân là những nguyên nhân chính gây khó khăn trong giải phóng mặt bằng. Hoàn thiện cơ chế định giá đất theo hướng linh hoạt, khách quan; tăng cường trao đổi thông tin giữa chính quyền, chủ đầu tư và người dân; đồng thời nâng cao năng lực thực thi của đội ngũ cán bộ là những giải pháp quan trọng nhằm cải thiện hiệu quả bồi thường thu hồi đất, đồng thời cần xây dựng hệ thống giám sát và phản hồi minh bạch để giảm thiểu các tranh chấp, tạo dựng niềm tin và thúc đẩy sự đồng thuận xã hội.

Từ khóa: Giải phóng mặt bằng, bồi thường, thu hồi đất, yếu tố ảnh hưởng, thành phố Phố Yên (cũ).

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) đóng vai trò đặc biệt quan trọng, quyết định tiến độ và hiệu quả của các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị và các công trình phúc lợi xã hội.

Tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phố Yên cũ), những năm gần đây đã trở thành trung tâm công nghiệp quan trọng của khu vực trung du miền núi phía Bắc. Nhiều dự án hạ tầng, khu công nghiệp, khu dân cư được triển khai, dẫn đến nhu cầu thu hồi đất ngày càng lớn. Tuy nhiên, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vẫn còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là vấn đề mức bồi thường chưa đáp ứng kỳ vọng của người dân, khiếu nại, khiếu

kiện kéo dài, gây ảnh hưởng đến tiến độ dự án và ổn định xã hội [1].

Nguyên nhân của tình trạng trên có thể đến từ nhiều yếu tố khác nhau như: chính sách pháp luật, phương pháp xác định giá đất, công tác tuyên truyền, sự minh bạch trong quy trình bồi thường, hay nhận thức của người dân về quyền lợi và nghĩa vụ khi bị thu hồi đất [2]. Việc xác định rõ các yếu tố ảnh hưởng chủ yếu đến công tác bồi thường thu hồi đất sẽ giúp chính quyền địa phương đưa ra giải pháp hợp lý, đảm bảo công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quản lý đất đai.

Từ thực tế trên, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường thu hồi đất của các dự án tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên là rất cần thiết, để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm cải thiện, tăng cường quản lý đất đai, bảo vệ quyền lợi

của người dân và đảm bảo sự minh bạch, công bằng trong quá trình GPMB, nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững của địa phương.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Tổng hợp kết quả giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

- Yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường thu hồi đất tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

- Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

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 Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Bồi thường GPMB thành phố; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. 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 yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường thu hồi đất tại các dự án GPMB ở khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

Đối tượng điều tra là những hộ đã bị thu hồi đất của 4 dự án nghiên cứu trong giai đoạn 2020 - 2024 đại diện cho 2 nhóm (vốn đầu tư công và vốn đầu tư tư nhân), được chọn ngẫu nhiên có phân tầng. Số lượng mẫu điều tra được dựa vào công thức điều tra xã hội học của Võ Thị Thanh Lộc (2010) [3]. Điều tra yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường thu hồi đất là 200 mẫu (Dự án 1: Công viên cây xanh: 46 mẫu; Dự án 2: Đường liên kết vùng: 25 mẫu; Dự án 3: Đô thị Nam Thái: 63 mẫu; Dự án 4: Đô thị Yên Bình: 66 mẫu).

2.2.3. Phương pháp xử lý số liệu

- Số liệu điều tra được kiểm tra, phát hiện sai sót nhằm lẫn, được nhập thành cơ sở dữ liệu lưu trữ và tổng hợp theo thang đo Likert trên Excel.

- Số liệu điều tra sau khi tổng hợp được phân tích thống kê trên SPSS, gồm:

+ Kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha: Thang đo được xây dựng dựa trên tham khảo ý kiến chuyên gia, sau đó được kiểm định bằng dữ liệu khảo sát qua Cronbach's Alpha.

+ Phân tích nhân tố khám phá EFA:

Để xác định cấu trúc các yếu tố tiềm ẩn ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghiên cứu đã thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA) với phương pháp rút trích Principal Axis Factoring và phép quay Varimax. Cụ thể: KMO > 0,5; Bartlett's Test sig < 0,05; hệ số tải nhân tố > 0,5.

+ Phân tích tương quan:

Tương quan nhằm kiểm tra mối quan hệ tuyến tính giữa các biến độc lập và phụ thuộc, trước khi đưa vào mô hình hồi quy. Sử dụng hệ số tương quan R với độ tin cậy của kết quả nghiên cứu chiếm 95% để đánh giá mối tương quan giữa các biến, làm tiền đề để vận dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA). Đồng thời xác định mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Phân tích hồi quy tuyến tính đa biến:

Multiple Linear Regression: vì EFA + tương quan thường được dùng để chọn biến, còn hồi quy sẽ lượng hóa mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố (hệ số Beta).

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tổng hợp kết quả giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ)

Số liệu phân tích phản ánh công tác giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) trong giai đoạn 2020 - 2024 với tổng cộng 32 dự án và 553,96 ha đất bị thu hồi (Bảng 1). Tổng kinh phí chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tổ chức thực hiện 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.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả thu hồi đất tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) giai đoạn 2020 - 2024

Loại vốn đầu tư	Số dự án	Số hộ bị thu hồi đất	Tổng diện tích (ha)	Tổng chi BT, HT, Tổ chức thực hiện (tỷ đ)
Vốn đầu tư công	21	5.985	396,96	2.013,22
Vốn tư nhân	11	1.755	157,01	412,45
Tổng	32	7.740	553,96	2.425,67

Ghi chú: BT = Bồi thường; HT = Hỗ trợ

Nguồn: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Phổ Yên, 2020 - 2024 [4]

Từ kết quả tổng hợp trên cho thấy, số lượng dự án có vốn đầu tư công rất lớn và tác động đến một số lượng lớn hộ dân cũng như diện tích đất bị thu hồi. Vốn đầu tư công chi 2.013,22 tỷ đồng, chiếm 83 % tổng kinh phí. Vốn tư nhân chi 412,45 tỷ đồng, chiếm 17%. Điều này phản ánh mức độ đầu tư lớn của nhà nước vào công tác giải phóng mặt bằng, nhằm phục vụ các dự án công ích. Kết

quả này cũng đồng nhất với với nghiên cứu của Nguyễn Tấn Hưng và cs. (2022) [5].

Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) giai đoạn 2020 - 2024 theo kế hoạch, số liệu trình bày tại bảng 2 cho thấy:

Bảng 2. Đánh giá kết quả giải phóng mặt bằng tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) giai đoạn 2020 - 2024 theo kế hoạch

Loại vốn đầu tư	Số dự án	Đạt theo kế hoạch		Không đạt theo kế hoạch	
		Số dự án	Tỷ lệ (%)	Số dự án	Tỷ lệ (%)
Vốn đầu tư công	21	9	42,86	12	57,14
Vốn tư nhân	11	9	81,82	2	18,18

Có sự chênh lệch lớn giữa 2 hình thức đầu tư. Số dự án giải phóng mặt bằng thực hiện đúng kế hoạch về thời gian của vốn đầu tư công thấp chưa đạt được quá bán (chỉ đạt 42,86 %) và có tới 57,14% số dự án không đạt về kế hoạch. Trong khi số dự án hoàn thành đúng kế hoạch của vốn đầu tư tư nhân rất cao (đạt 81,82%) và chỉ có 18,18% số dự án không đạt kế hoạch về thời gian.

khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) cho thấy ba nhóm yếu tố chính: (i) quy định pháp luật, (ii) giá trị đất và đất tái định cư, (iii) đặc điểm đất đai tài sản - có vai trò khác nhau nhưng liên kết chặt chẽ trong việc quyết định tính thuận lợi của quá trình bồi thường (Bảng 3).

Nhóm yếu tố pháp luật (PLBT) đóng vai trò nền tảng trong toàn bộ quy trình bồi thường. Các biến liên quan đến tính rõ ràng của văn bản pháp luật, điều kiện được bồi thường, tình trạng pháp lý của thửa đất và tiến độ chi trả tiền bồi thường đều có tác động mạnh đến mức độ chấp nhận của người dân. Điều này phù hợp với nhận định của Thanh tra Chính phủ (2022) [6], khi phần lớn khiếu nại đất đai có nguyên nhân trực

3.2. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ)

3.2.1. Thiết kế thang đo và yếu tố ảnh hưởng

Kết quả khảo sát từ thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất tại khu

tiếp từ việc vận dụng pháp luật thiếu thống nhất hoặc hướng dẫn không đầy đủ. Kết quả cho thấy tính công khai, minh bạch và nhất quán của pháp luật vẫn là yếu tố then chốt để giảm thiểu xung đột trong bồi thường. Đặc biệt, biến đơn

giá bồi thường thực tế (PLBT7) được đánh giá là điểm gây tranh cãi nhiều nhất, cho thấy cơ chế đơn giá theo khung giá Nhà nước chưa theo kịp biến động thị trường - vấn đề đã được nhiều nghiên cứu trước đây nhấn mạnh.

Bảng 3. Thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ)

Các yếu tố ảnh hưởng	Ký hiệu	Mức độ quan trọng				
I. Quy định của pháp luật về bồi thường	PLBT					
1. Sự rõ ràng của pháp luật về bồi thường	PLBT 1	1	2	3	4	5
2. Điều kiện bồi thường về đất	PLBT 2	1	2	3	4	5
3. Điều kiện bồi thường về tài sản	PLBT 3	1	2	3	4	5
4. Tình trạng pháp lý của thửa đất	PLBT 4	1	2	3	4	5
5. Phương án thu hồi đất	PLBT 5	1	2	3	4	5
6. Tiến độ chi trả tiền bồi thường	PLBT 6	1	2	3	4	5
7. Đơn giá bồi thường thực tế	PLBT 7	1	2	3	4	5
II. Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư	GTr					
1. Giá trị thị trường của thửa đất	GTr1	1	2	3	4	5
2. Sự biến động của thị trường bất động sản	GTr2	1	2	3	4	5
3. Giá trị thị trường của đất tái định cư	GTr3	1	2	3	4	5
4. Công khai và minh bạch trong định giá đất	GTr4	1	2	3	4	5
5. Giá trị tiềm năng của thửa đất bị thu hồi	GTr5	1	2	3	4	5
III. Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi	DD					
1. Đặc điểm tài sản trên đất bị thu hồi	DD1	1	2	3	4	5
2. Vị trí đất bị thu hồi	DD2	1	2	3	4	5
3. Diện tích đất bị thu hồi	DD3	1	2	3	4	5
IV. Biến phụ thuộc	Y					
1. Công tác bồi thường có thuận lợi không?	Y1	1	2	3	4	5

Nhóm yếu tố giá trị đất, tác động mạnh và nhạy cảm cao: Các biến trong nhóm giá trị đất và đất tái định cư (GTr) thể hiện mức ảnh hưởng rộng và sâu đến tâm lý người dân, nhất là trong bối cảnh khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) đô thị hóa nhanh. Người dân có xu hướng so sánh mức bồi thường với giá thị trường và giá đất tái định cư, do đó bất kỳ chênh lệch nào đều dễ gây bất mãn. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của Nguyễn Khắc Thái Sơn và cs. (2020) [7] về tình trạng chênh lệch giá gây khó khăn trong giải phóng mặt bằng.

Các yếu tố thuộc nhóm đặc điểm đất đai (DD) cho thấy mức ảnh hưởng mang tính cá thể theo từng trường hợp. Vị trí đất bị thu hồi (DD2) là biến có tác động rõ rệt nhất, phù hợp với thực tế định giá đất vốn phụ thuộc mạnh vào vị trí và khả năng tiếp cận hạ tầng.

Từ phân tích trên cho thấy ba nhóm yếu tố tương tác chặt chẽ và đều có ảnh hưởng đáng kể

đến công tác bồi thường thu hồi đất. Tuy nhiên, giá trị thị trường của đất (GTr) và đơn giá bồi thường (PLBT7) là những yếu tố dễ gây phát sinh khiếu nại nhất trong bối cảnh phát triển nhanh của khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ). Việc hoàn thiện khung pháp lý, chuẩn hóa quy trình định giá và nâng cao minh bạch sẽ góp phần giảm xung đột và tăng hiệu quả công tác bồi thường.

3.2.2. Kiểm định độ tin cậy thang đo

Số liệu nghiên cứu tại bảng 4 cho thấy, kết quả phân tích độ tin cậy cả ba nhóm thang đo đều đạt yêu cầu theo ngưỡng Cronbach's Alpha > 0,7 [8]. Nhóm quy định pháp luật về bồi thường (PLBT) có độ tin cậy cao và đồng đều, thể hiện qua tương quan biến tổng từ 0,750 - 0,891. Điều này phản ánh mức độ nhận thức nhất quán của người dân về vai trò của tính rõ ràng pháp luật và điều kiện bồi thường - những yếu tố thường xuyên gây tranh chấp trong thực tiễn [9].

Bảng 4. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất bằng hệ số Cronbach's Alpha

Ký hiệu	Các yếu tố ảnh hưởng	Tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation)	Độ tin cậy (Cronbach's Alpha if Item Deleted)
PLBT	I. Quy định của pháp luật về bồi thường		
PLBT 1	1. Sự rõ ràng của pháp luật về bồi thường	0,857	0,929
PLBT 2	2. Điều kiện bồi thường về đất	0,750	0,939
PLBT 3	3. Điều kiện bồi thường về tài sản	0,891	0,926
PLBT 4	4. Tình trạng pháp lý của thửa đất	0,769	0,937
PLBT 5	5. Phương án thu hồi đất	0,769	0,937
PLBT 6	6. Tiến độ chi trả tiền bồi thường	0,787	0,936
PLBT 7	7. Đơn giá bồi thường thực tế	0,846	0,930
GTr	II. Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư		
GTr1	1. Giá trị thị trường của thửa đất	0,859	0,933
GTr2	2. Sự biến động của thị trường bất động sản	0,905	0,924

Ký hiệu	Các yếu tố ảnh hưởng	Tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation)	Độ tin cậy (Cronbach's Alpha if Item Deleted)
GTr3	3. Giá trị thị trường của đất tái định cư	0,876	0,930
GTr4	4. Công khai và minh bạch trong định giá đất	0,893	0,926
GTr5	5. Giá trị tiềm năng của thửa đất bị thu hồi	0,741	0,952
DD	III. Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi		
DD1	1. Đặc điểm tài sản trên đất bị thu hồi	0,777	0,931
DD2	2. Vị trí đất bị thu hồi	0,866	0,856
DD3	3. Diện tích đất bị thu hồi	0,865	0,859

Nhóm giá trị đất thu hồi và tái định cư (GTr) đạt độ tin cậy cao nhất, với các biến GTr1-GTr4 đều có tương quan biến tổng vượt 0,85. Biến GTr2 (0,905) cho thấy sự nhạy cảm đặc biệt của người dân đối với biến động thị trường bất động sản, phù hợp với các nghiên cứu về kỳ vọng giá đất trong bồi thường. Tuy nhiên, GTr5 có mức đóng góp thấp hơn (0,741), cho thấy yếu tố “giá trị tiềm năng” mang tính chủ quan và có thể làm giảm tính nhất quán của thang đo [10].

Nhóm đặc điểm đất đai - tài sản (DD) có độ tin cậy thấp hơn hai nhóm còn lại, nhưng vẫn đạt chuẩn (0,777 - 0,866). Vị trí và diện tích đất bị thu hồi là hai biến có mức đóng góp cao nhất, phù hợp với đặc trưng định giá đất tại Việt Nam, nơi giá trị kinh tế phụ thuộc mạnh vào vị trí không gian.

Tổng hợp các kết quả trên cho thấy thang đo đạt độ tin cậy tốt và phù hợp sử dụng cho các phân tích tiếp theo, đồng thời phản ánh rõ vai trò trung tâm của yếu tố thị trường và khung pháp lý trong công tác bồi thường thu hồi đất.

Bảng 5. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất

Kiểm định KMO	Kiểm định Bartlett		
	χ^2	Bậc tự do	p
0,832	3463,402	105	0,000

Để xác định cấu trúc các yếu tố tiềm ẩn ảnh hưởng đến công tác bồi thường khi thu hồi đất, nghiên cứu đã thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA) với phương pháp rút trích Principal Axis Factoring và phép quay Varimax

3.2.3. Phân tích nhân tố

Kết quả kiểm định cho thấy hệ số KMO đạt 0,832 (Bảng 5), vượt ngưỡng 0,8 - mức được xem là “rất tốt” trong phân tích nhân tố khám phá [8]. Điều này chứng tỏ dữ liệu có mức độ tương quan đủ cao để thích hợp cho EFA và cấu trúc nhân tố tiềm ẩn có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Kiểm định Bartlett cho giá trị $\chi^2 = 3463,402$, với df = 105 và p = 0,000 < 0,05, cho thấy ma trận tương quan khác biệt có ý nghĩa so với ma trận đơn vị. Nói cách khác, các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhau một cách có ý nghĩa thống kê, đáp ứng đầy đủ điều kiện để tiến hành phân tích nhân tố [11].

Sự phù hợp đồng thời của KMO và Bartlett cho thấy bộ dữ liệu về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường khi thu hồi đất có chất lượng tốt, đảm bảo độ tin cậy cho các bước phân tích nhân tố tiếp theo nhằm khám phá cấu trúc các nhóm yếu tố ảnh hưởng.

(Bảng 6). Kết quả ma trận xoay cho thấy ba nhân tố được hình thành với các trọng số tải đều vượt ngưỡng chấp nhận 0,5, thể hiện mức độ hội tụ rất tốt giữa các biến quan sát trong từng nhóm.

Bảng 6. Trọng số ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất

Biến quan sát	Các yếu tố ảnh hưởng	Nhân tố		
		1	2	3
PLBT3	Điều kiện bồi thường về tài sản	0,956		
PLBT1	Sự rõ ràng của pháp luật về bồi thường	0,885		
PLBT7	Đơn giá bồi thường thực tế	0,854		
PLBT5	Phương án thu hồi đất	0,781		
PLBT6	Tiến độ chi trả tiền bồi thường	0,774		
PLBT4	Tình trạng pháp lý của thửa đất	0,718		
PLBT2	Điều kiện bồi thường về đất	0,694		
GTr2	Sự biến động của thị trường bất động sản		0,905	
GTr4	Công khai và minh bạch trong định giá đất		0,902	
GTr3	Giá trị thị trường của đất tái định cư		0,892	
GTr1	Giá trị thị trường của thửa đất		0,880	
GTr5	Giá trị tiềm năng của thửa đất bị thu hồi		0,715	
DD2	Vị trí đất bị thu hồi			0,941
DD3	Diện tích đất bị thu hồi			0,936
DD1	Đặc điểm tài sản trên đất bị thu hồi			0,893

Nhân tố 1 gồm các biến PLBT1-PLBT7 với trọng số dao động từ 0,694 đến 0,956, cho thấy các biến thuộc nhóm này có sự liên kết chặt chẽ và phản ánh nhất quán đặc trưng của nhân tố. Tải cao nhất ở biến PLBT3 (0,956) cho thấy biến này có đóng góp mạnh nhất trong việc giải thích phương sai của nhân tố.

Nhân tố 2 bao gồm các biến GTr1-GTr5, với tải nhân tố từ 0,715 đến 0,905, chứng tỏ các biến thuộc nhóm này hội tụ tốt vào một cấu trúc chung. Đặc biệt, các biến GTr2, GTr3 và GTr4 đều có tải trên 0,89, thể hiện sự ổn định cao và giá trị giải thích mạnh mẽ.

Nhân tố 3 gồm các biến DD1-DD3 với tải rất cao (từ 0,893 đến 0,941), cho thấy mức độ nhất quán và tính đại diện vượt trội của nhóm nhân tố này. Điều này đồng thời khẳng định cấu trúc ba nhân tố trong mô hình là hoàn toàn phù hợp và có độ tin cậy cao [12].

Nhìn chung, ma trận xoay cho thấy các biến quan sát đều tải vào đúng nhóm nhân tố kỳ vọng, không có hiện tượng tải chéo, đồng thời đạt giá trị hội tụ và giá trị phân biệt tốt. Điều này chứng minh thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường khi thu hồi đất có tính cấu trúc rõ ràng, cho phép sử dụng trong các phân tích tiếp theo.

3.2.4. Xác định mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố

Để xác định tầm quan trọng tương đối của các yếu tố ảnh hưởng đến bồi thường khi thu hồi đất, nghiên cứu đã thực hiện phân tích hồi quy tuyến tính với các biến đại diện cho từng nhóm nhân tố. Kết quả hồi quy thể hiện rõ hệ số ảnh hưởng chuẩn hóa (β), tỷ trọng đóng góp (%) và mức xếp hạng của từng nhóm yếu tố. Mức độ ảnh hưởng, kết quả từ bảng 7 cho thấy:

Bảng 7. Mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến công tác bồi thường thu hồi đất

Nhóm yếu tố	Biến	β	Tỷ trọng (%)	Xếp hạng ảnh hưởng
Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi	DD	0,577	43,94	1
Quy định của pháp luật về bồi thường	PLBT	0,370	28,18	2
Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư	GTr	0,366	27,88	3

Kết quả phân tích cho thấy nhóm “Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi” có hệ số $\beta = 0,577$ và chiếm tỷ trọng tác động 43,94%, là nhóm yếu tố có mức độ ảnh hưởng lớn nhất trong mô hình. Điều này

cho thấy các thuộc tính vật chất của đất đai như vị trí, loại đất, hiện trạng sử dụng và tài sản gắn liền với đất có vai trò quyết định đối với chi phí và mức độ phức tạp của công tác bồi thường, giải phóng

mặt bằng, phù hợp với các nghiên cứu quốc tế trước đây [13].

Nhóm “Quy định pháp luật về bồi thường” đứng thứ hai ($\beta = 0,370$; 28,18%). Điều này phù hợp với bối cảnh Việt Nam, nơi khuôn khổ pháp lý, quyết định trực tiếp cơ chế định giá đất, thủ tục thu hồi và quyền lợi của người sử dụng đất [14].

Nhóm “Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư” có mức ảnh hưởng xếp thứ ba ($\beta = 0,366$; 27,88%), nhưng tỷ trọng chỉ thấp hơn rất nhẹ so với nhóm thứ hai. Điều này cho thấy yếu tố giá vẫn là trọng tâm của mâu thuẫn trong công tác bồi thường, đặc biệt khi mức giá đất Nhà nước ban hành thường thấp hơn giá thị trường.

So sánh ba nhóm yếu tố cho thấy sự chênh lệch rõ rệt giữa nhóm thứ nhất với hai nhóm còn lại (43,94% so với ~28%). Tuy nhiên, hai nhóm pháp luật và giá trị đất có mức ảnh hưởng gần tương

đương, phản ánh tính chất đan xen giữa cơ chế pháp lý và chính sách giá đất trong thực tiễn bồi thường. Điều này gợi ý rằng việc cải thiện hiệu quả thu hồi đất không thể chỉ tập trung vào giá đất, mà cần đồng thời nâng cao chất lượng quy định và tính minh bạch trong áp dụng.

Phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố thành phần trong từng nhóm nhân tố:

Kết quả ở bảng 8 thể hiện điểm trung bình đánh giá của 200 người khảo sát đối với từng yếu tố cụ thể thuộc ba nhóm nhân tố: Quy định pháp luật về bồi thường (PLBT), Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư (GTr), và Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi (DD). Việc so sánh giá trị trung bình giữa các yếu tố trong cùng nhóm cho phép nhận diện yếu tố nào được người tham gia đánh giá là quan trọng hơn, đồng thời xác định những yếu tố còn yếu cần cải thiện [15].

Bảng 8. So sánh mức độ ảnh hưởng đến công tác bồi thường thu hồi đất của các yếu tố trong từng nhóm nhân tố (n=200)

Yếu tố	Nội dung yếu tố	Trung bình
PLBT 4	Tình trạng pháp lý của thửa đất	3,41a
PLBT 1	Sự rõ ràng của pháp luật về bồi thường	3,20b
PLBT 6	Tiến độ chi trả tiền bồi thường	3,03bc
PLBT 7	Đơn giá bồi thường thực tế	3,03bc
PLBT 2	Điều kiện bồi thường về đất	3,06bc
PLBT 3	Điều kiện bồi thường về tài sản	2,97c
PLBT 5	Phương án thu hồi đất	2,94c
Gtr 5	Giá trị tiềm năng của thửa đất bị thu hồi	3,45a
Gtr 1	Giá trị thị trường của thửa đất	3,43ab
Gtr 3	Giá trị thị trường của đất tái định cư	3,43ab
Gtr 4	Công khai và minh bạch trong định giá đất	3,30bc
Gtr 2	Sự biến động của thị trường bất động sản	3,29c
DD 1	Đặc điểm tài sản trên đất bị thu hồi	3,01
DD 2	Vị trí đất bị thu hồi	3,08
DD 3	Diện tích đất bị thu hồi	3,08

- Trong nhóm nhân tố Quy định pháp luật và pháp lý thửa đất (PLBT), yếu tố “Tình trạng pháp lý của thửa đất (PLBT4)” có giá trị trung bình cao nhất (3,41), khác biệt có ý nghĩa thống kê với các yếu tố như “Phương án thu hồi đất (PLBT5)” hay “Điều kiện bồi thường tài sản (PLBT3)”, có giá trị thấp nhất (2,94 – 2,97). Điều này cho thấy mức độ pháp lý rõ ràng của thửa đất là yếu tố then chốt ảnh hưởng đến công tác bồi thường.

- Trong nhóm Giá trị đất thu hồi và đất tái định cư (GTr), yếu tố “Giá trị tiềm năng của thửa đất bị thu hồi (GTr5)” có mức trung bình cao nhất (3,45), cho thấy người dân đánh giá rất cao giá trị sử dụng tương lai của đất, ảnh hưởng rõ đến tâm lý khi bị thu hồi.

- Trong nhóm Đặc điểm đất đai (DD), các yếu tố DD1, DD2, DD3 có trung bình gần nhau (3,01 – 3,08) và không khác biệt đáng kể, thể hiện mức độ ảnh hưởng tương đối đồng đều.

3.4. Giải pháp tăng cường việc bồi thường thu hồi đất

Trên cơ sở các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường khi thu hồi đất, có thể đề xuất ba nhóm giải pháp trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện tại khu vực phía Nam Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

- Về quy định pháp luật: Cần rà soát và đồng bộ hóa các văn bản, quy trình bồi thường để bảo đảm thống nhất trong áp dụng. Việc chuẩn hóa hồ sơ, thủ tục và công khai thông tin về căn cứ pháp lý, phương án bồi thường giúp tăng tính minh bạch và giảm khiếu nại. Đồng thời, cần nâng cao năng lực đội ngũ thực hiện thông qua tập huấn chuyên môn và phân định rõ trách nhiệm trong từng khâu.

- Về giá trị đất và tái định cư: Giá đất bồi thường cần được điều chỉnh tiệm cận giá thị trường bằng khảo sát thường xuyên và thuê đơn vị định giá độc lập. Các phương án tái định cư nên đa dạng, bảo đảm hạ tầng đồng bộ trước khi bố trí dân vào ở. Bên cạnh đó, chính sách hỗ trợ sinh kế, chuyển đổi nghề và tạo việc làm sau thu hồi đất cần được triển khai hiệu quả nhằm giúp người dân ổn định cuộc sống.

- Về đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi: Cần tăng cường độ chính xác trong kiểm kê và đo đạc thông qua ứng dụng GIS và bản đồ số. Quy trình đánh giá tài sản phải được chuẩn hóa và thực hiện công khai, có thẩm định chéo để hạn chế tranh chấp. Việc niêm yết kết quả kiểm kê và đối thoại khi có chênh lệch giúp bảo đảm khách quan và nâng cao sự đồng thuận của người dân.

Việc triển khai đồng bộ các giải pháp này sẽ góp phần giảm khiếu nại, nâng cao hiệu quả chi trả bồi thường và thúc đẩy tiến độ các dự án phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ).

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác bồi thường, thu hồi đất tại khu vực phía Nam Thái Nguyên (thành phố Phổ Yên cũ) chịu tác động của ba nhóm yếu tố khác nhau: Đặc điểm đất đai và tài sản bị thu hồi, Quy định của pháp luật về bồi thường, Giá trị đất thu hồi và giá trị đất tái định cư. Những yếu tố này không tồn tại độc

lập mà có mối quan hệ tương hỗ, tác động trực tiếp đến tiến độ, chi phí và hiệu quả triển khai các dự án giải phóng mặt bằng. Nghiên cứu đã chỉ ra rằng việc áp dụng giá đất chưa sát với thị trường, công tác tuyên truyền và tham vấn cộng đồng còn hạn chế, cùng với sự khác biệt về nhu cầu và kỳ vọng của người dân là những nguyên nhân chính gây khó khăn trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trên cơ sở đó, việc hoàn thiện cơ chế định giá đất theo hướng linh hoạt, khách quan; tăng cường trao đổi thông tin giữa chính quyền, chủ đầu tư và người dân; đồng thời nâng cao năng lực thực thi của đội ngũ cán bộ là những giải pháp quan trọng nhằm cải thiện hiệu quả bồi thường thu hồi đất trong thời gian tới. Bên cạnh đó, cần xây dựng hệ thống giám sát và phản hồi minh bạch để giảm thiểu các tranh chấp, tạo dựng niềm tin và thúc đẩy sự đồng thuận xã hội. Những khuyến nghị này góp phần tạo tiền đề để các dự án tại khu vực phía Nam tỉnh Thái Nguyên được triển khai thuận lợi, bền vững và đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Bồng (2018). Quản lý đất đai trong bối cảnh đô thị hóa. Nxb KHXH.
2. Trần Trọng Phương, Trần Đức Viên và Nguyễn Trần Tuấn (2024). Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học Đất* (74/2024): 35 - 40.
3. Võ Thị Thanh Lộc (2010). Giáo trình phương pháp nghiên cứu khoa học và Viết đề cương nghiên cứu. NXB Đại học Cần Thơ.
4. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Phổ Yên (2020, 2021, 2022, 2023, 2024). Báo cáo tình hình giải phóng mặt bằng năm 2021, 2022, 2023, 2024.
5. Nguyễn Tấn Hưng, Võ Quang Minh và Nguyễn Thị Tường Vy (2022). Đánh giá thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án phát triển đô thị trên địa bàn quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *Tạp chí Khoa học Đất* (66/2022): 99 - 105.
6. Thanh tra Chính phủ (2022). Báo cáo tổng kết công tác giải quyết khiếu nại tố cáo.

7. Nguyễn Khắc Thái Sơn, Nguyễn Thế Hoàng và Hà Văn Tuyền (2020). Nghiên cứu công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên. *Tạp chí Khoa học Đất* (58/2020): 117 - 123.
8. Hair, J.F. et al. (2019). *Multivariate Data Analysis* (8th ed.): 136
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021). Báo cáo công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
10. Yan, Zhongcheng; Wei, Feng; Deng, Xin; Li, Chuan and Qi, Yanbin (2021). Does Land Expropriation Experience Increase Farmers' Farmland Value Expectations? Empirical Evidence from the People's Republic of China. *Journal Land*, 10(6): 646.
11. Phillips, Katherine E., Rutebemberwa, Elizeus, Molyneux, Sassy, & Zwi, Anthony B. (2023). *Exploratory factor analysis of constructs used for investigating research uptake for public healthcare practice and policy in a resource-limited setting. BMC Health Services Research*, 23(1): 1220 - 1233.
12. Edwards, J. R., and Cao, X. (2023). *Reporting reliability, convergent and discriminant validity with structural equation modeling: A review and best-practice recommendations. Asia Pacific Journal of Management*, 40(2): 583 - 612.
13. Al-Khalid, A. A., & Al-Naim, M. A. (2016). Factors influencing land acquisition cost in infrastructure projects. *Journal of Construction Engineering and Management*, 142(7): 04016025.
14. Quốc hội (2013). Luật Đất đai 2013.
15. Alzahrani, A., & Al-Sobhi, K. (2021). Critical success factors for public sector projects. *International Journal of Project Management*, 39(6): 629 - 642.

**RESEARCH ON FACTORS AFFECTING LAND RECOVERY COMPENSATION FOR PROJECTS
IN THE SOUTHERN AREA OF THAI NGUYEN PROVINCE (FORMER PHO YEN CITY)
IN THE PERIOD 2020 - 2024**

Nguyễn Trung Hiếu¹, Nguyễn Ngọc Anh¹

¹*University of Agriculture and Forestry - Thai Nguyen University*

Abstract

The study aims to find out the factors affecting land recovery compensation of projects in the southern area of Thai Nguyen province. The study used the survey method of 200 households whose land was recovered in the period 2020 - 2024. The survey data after being compiled was statistically analyzed on SPSS software. The research results show that: Compensation and land recovery in the southern area of Thai Nguyen province is affected by three different groups of factors: Characteristics of land and assets recovered, Legal regulations on compensation, Value of recovered land and value of resettlement land. These factors do not exist independently but have a mutual relationship, directly affecting the progress, cost and effectiveness of implementing site clearance projects. Land prices that are not close to the market, limited communication and community consultation, and differences in people's needs and expectations are the main causes of difficulties in site clearance. Perfecting the land pricing mechanism in a flexible and objective manner; enhancing information exchange between the government, investors and people; and improving the implementation capacity of the staff are important solutions to improve the effectiveness of land compensation and recovery. At the same time, it is necessary to build a transparent monitoring and feedback system to minimize disputes, build trust and promote social consensus.

Keywords: *Site clearance, compensation, land recovery, influencing factors, former Pho Yen city.*

Ngày nhận bài: 3/11/2025

Ngày chuyển phản biện: 10/12/2025

Ngày thông qua phản biện: 31/12/2025

Ngày duyệt đăng: 12/02/2026