

QUẢN TRỊ THU HỒI ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN HẠ TẦNG CHIẾN LƯỢC: TRƯỜNG HỢP ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 4 - VÙNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hải Yến^{1,*}, Nguyễn Thị Huệ¹

¹Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

*Email: nthyen@hunre.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu phân tích hoạt động quản trị thu hồi đất trong các dự án hạ tầng quy mô lớn thông qua nghiên cứu trường hợp dự án đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội trên địa bàn phường Phú Lương. Trên cơ sở xây dựng khung phân tích quản trị gồm các tiêu chí: Minh bạch thông tin, trách nhiệm giải trình, sự tham gia của người dân, hiệu quả thực thi chính sách và mức độ đồng thuận xã hội, nghiên cứu tiến hành đánh giá thực trạng công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Dữ liệu được thu thập từ khảo sát 88 hộ dân có đất bị thu hồi và 25 cán bộ trực tiếp tham gia tổ chức thực hiện. Kết quả cho thấy công tác thu hồi đất được triển khai tương đối hiệu quả, với điểm đánh giá trung bình dao động từ 3,25 - 3,66; trong đó tiêu chí minh bạch thông tin đạt mức cao nhất. Tuy nhiên, một số nội dung như tiến độ thực hiện và khả năng xử lý kịp thời phản ánh của người dân còn hạn chế; đồng thời vẫn tồn tại những băn khoăn liên quan đến mức giá bồi thường và chính sách hỗ trợ chuyển đổi sinh kế. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện thể chế, tăng cường quản trị minh bạch, nâng cao năng lực điều phối liên cấp và phát huy vai trò giám sát cộng đồng trong thu hồi đất đối với các dự án hạ tầng chiến lược.

Từ khóa: Dự án hạ tầng, quản trị thu hồi đất, sự tham gia của người dân.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, các dự án hạ tầng chiến lược, đặc biệt là hạ tầng giao thông, giữ vai trò quan trọng trong kết nối vùng và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tại Việt Nam, việc phát triển các tuyến đường vành đai, cao tốc quy mô lớn đang được đẩy mạnh, kéo theo yêu cầu thu hồi diện tích đất lớn và tác động trực tiếp đến đời sống, sinh kế của người dân [1].

Mặc dù hệ thống pháp luật về đất đai ngày càng hoàn thiện, tiêu biểu, song công tác thu hồi đất vẫn là lĩnh vực nhạy cảm, tiềm ẩn nhiều xung đột. Những vấn đề nổi bật bao gồm: sự chênh lệch giữa giá bồi thường và giá thị trường, hạn chế trong minh bạch thông tin, mức độ tham gia của người dân còn chưa đầy đủ, cũng như những khó khăn trong đảm bảo sinh kế bền vững sau thu hồi đất [2]. Do đó, tiếp cận công tác thu hồi đất dưới góc độ quản trị - với trọng tâm là minh bạch, trách nhiệm giải trình, sự tham gia và đồng thuận xã hội - trở thành yêu cầu cấp thiết trong bối cảnh hiện nay [3].

Hiện nay, trong bối cảnh các dự án hạ tầng

chiến lược trên địa bàn thủ đô gặp nhiều khó khăn, vướng mắc khiến công tác thu hồi đất, giao đất chậm tiến độ, Quốc hội có Nghị quyết số 258/2025/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn thủ đô; đây là cơ sở quan trọng tạo cơ chế đột phá giúp thành phố Hà Nội chủ động, đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm trên địa bàn [4].

Dự án đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội là một trường hợp điển hình của dự án hạ tầng chiến lược có quy mô lớn và phạm vi ảnh hưởng rộng. Tại phường Phú Lương, công tác thu hồi đất để thực hiện dự án đã được triển khai với khối lượng lớn, đặt ra yêu cầu cao về hiệu quả quản trị. Nghiên cứu trường hợp này cho phép phân tích thực tiễn quản trị thu hồi đất trong bối cảnh cụ thể. Trên cơ sở đó, nghiên cứu này được thực hiện nhằm phân tích hoạt động quản trị thu hồi đất tại khu vực nghiên cứu thông qua các tiêu chí: Minh bạch thông tin, trách nhiệm giải trình, sự tham gia của người dân, hiệu quả thực thi và mức độ đồng thuận xã hội. Nghiên cứu tập trung trả lời các câu hỏi: (i) Công tác thu hồi đất được triển khai như thế nào dưới góc độ quản trị? (ii)

Mức độ đáp ứng các tiêu chí quản trị ra sao? và
(iii) Cần có những giải pháp nào để nâng cao hiệu quả trong các dự án hạ tầng chiến lược?

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Các văn bản pháp luật liên quan, báo cáo của UBND Thành phố Hà Nội, UBND quận Hà Đông (trước đây); các nghiên cứu, tài liệu khoa học trong và ngoài nước liên quan đến quản trị đất đai và thu hồi đất.

2.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp

Thực hiện điều tra các đối tượng bị thu hồi đất theo số lượng mẫu xác định theo công thức của Yamane (1967) [5]:

$$n = \frac{N}{1+N*(e)^2}$$

Trong đó: n là số mẫu cần điều tra; N là tổng dung lượng mẫu (số hộ bị thu hồi đất tại dự án); e là sai số cho phép (e = 8%).

Với tổng số lượng các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại 3 đợt nghiên cứu điểm là 205 hộ, từ đó xác định mẫu tối thiểu cần điều tra là: 88 phiếu. Như vậy, nghiên cứu tiến hành điều tra ngẫu nhiên hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất với tổng số phiếu điều tra là 88 phiếu.

- Đối với cán bộ làm công tác thu hồi đất: Điều tra 25 cán bộ, công chức và những người liên quan đến việc thu hồi đất tại dự án, trong đó 20 cán bộ thuộc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng; 5 cán bộ thuộc Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị phường Phú Lương.

Dựa trên cách tiếp cận quản trị tốt [6] và hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam [7], nghiên cứu xây dựng khung phân tích gồm 5 nhóm tiêu chí và 18 tiêu chí được thể hiện ở bảng 1:

Bảng 1. Hệ thống tiêu chí đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất

STT	Nhóm tiêu chí	Ký hiệu	Mô tả tiêu chí đánh giá
1	Minh bạch thông tin	MT1	Thông tin về phạm vi, kế hoạch thu hồi đất được công khai đầy đủ
		MT2	Nội dung về giá, đối tượng bồi thường, hỗ trợ được công bố rõ ràng
		MT3	Thông tin được cung cấp kịp thời trước khi thực hiện thu hồi đất
		MT4	Hình thức công khai thông tin (niêm yết, họp dân...) phù hợp và dễ tiếp cận
2	Trách nhiệm giải trình	GT1	Cơ quan chức năng giải thích rõ các chính sách liên quan
		GT2	Ý kiến, kiến nghị của người dân được tiếp nhận đầy đủ
		GT3	Các phản ánh của người dân được xử lý kịp thời
		GT4	Cơ quan thực hiện chịu trách nhiệm rõ ràng đối với quyết định thu hồi đất
3	Sự tham gia của người dân	TG1	Người dân được tham gia ý kiến trước khi phê duyệt phương án
		TG2	Người dân được tham gia giám sát quá trình thực hiện
		TG3	Ý kiến của người dân được xem xét và phản ánh vào quyết định
4	Hiệu quả thực thi chính sách	HQ1	Công tác thu hồi đất được thực hiện đúng tiến độ
		HQ2	Chính sách bồi thường, hỗ trợ được áp dụng đúng quy định
		HQ3	Phương án bồi thường, hỗ trợ phù hợp với thực tế địa phương

STT	Nhóm tiêu chí	Ký hiệu	Mô tả tiêu chí đánh giá
		HQ4	Các chính sách hỗ trợ (đặc biệt sinh kế) phát huy hiệu quả
5	Đồng thuận xã hội	DT1	Người dân chấp nhận phương án thu hồi đất
		DT2	Người dân hợp tác trong quá trình thực hiện
		DT3	Công tác thu hồi đất không phát sinh khiếu kiện đáng kể

2.3. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

Các tiêu chí đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất (Hình 1) được đánh giá theo thang đo Likert 5 mức độ với mức điểm tương ứng cho từng mức đánh giá: 1 điểm (rất kém), 2 điểm (kém), 3 điểm (trung bình), 4 điểm (tốt), 5 điểm (rất tốt). Sử dụng phần mềm Excel và SPSS 27.0 để tổng hợp phiếu điều tra, phân tích, so sánh và vẽ biểu đồ đánh giá điểm trung bình (mean) của các nhóm tiêu chí khảo sát.

Các nhóm tiêu chí được tính điểm dựa trên điểm của từng tiêu chí trong nhóm. Mức độ quản trị được xác định căn cứ vào giá trị tiêu chí đánh giá của từng nhóm nhân tố (Hi) (rất tốt: $Hi > 4,20$; tốt: $3,40 < Hi \leq 4,20$; trung bình: $2,60 < Hi \leq 3,40$; kém: $1,80 < Hi \leq 2,60$; rất kém $Hi \leq 1,80$) [8].



Hình 1. Hệ thống các tiêu chí đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất

Phân tích độ tin cậy của thang đo: Các tiêu chí đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's Alpha và đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng 0,7 - 0,95 [8] cùng hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ [9].

Phân tích nhân tố khám phá: Nội dung phân tích nhân tố khám phá nhằm nhóm các nhân tố có điểm tương đồng và phép quay varimax để tăng cường khả năng giải thích các nhân tố trong quá trình ảnh hưởng đến kết quả quản trị thu hồi đất tại Dự án đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội. Điều kiện để có thể tiến hành tiếp phân tích nhân tố khám phá là phải thỏa mãn các yêu cầu: Hệ số tải nhân tố (Factor loading) $> 0,5$; $0,5 \leq KMO \leq 1$; tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) phải đảm bảo lớn hơn 50%; hệ số Barlett's với mức ý nghĩa sig. $< 0,05$; hệ số Eigenvalue ≥ 1 [10].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng công tác thu hồi đất thực hiện Dự án đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội trên địa bàn phường Phú Lương

3.1.1. Tiến độ công tác thu hồi đất

Tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện giải phóng mặt bằng dự án trên địa bàn phường Phú Lương đến hết năm 2025 là 328.453,4 m². Trong đó, diện tích thu hồi đất thực hiện dự án giai đoạn 1: 326.626,5 m², diện tích thu hồi đất thực hiện dự án giai đoạn 2: 1.826,9 m².

Bảng 2. Tổng hợp diện tích thu hồi đất của dự án

TT	Loại đất	Diện tích thu hồi (m ²)	Giai đoạn 1		Giai đoạn 2	
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp (hàng năm)	270.443,7	268.766,9	82,3	1.676,8	91,8
2	Đất nông nghiệp công ích do UBND phường quản lý	16.538,4	16.538,4	5,1		

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

3	Đất giao thông, thủy lợi nội đồng	35.551,4	35.401,3	10,8	150,1	8,2
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	14,0	14,0	0,0		
5	Đất nuôi trồng thủy sản	5.045,5	5.045,5	1,5		
6	Đất tín ngưỡng	234,9	234,9	0,1		
7	Đất năng lượng	625,5	625,5	0,2		
	Tổng số	328.453,4	326.626,5	100,0	1.826,9	100,0

Nguồn: Phòng Kinh tế - Hạ tầng - Đô thị phường Phú Lương (2025) [11].

Kết quả giai đoạn 1: Diện tích đã thực hiện tích chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng là 7.249,3 m².
xong việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án là 319.377,2 m²; diện

Bảng 3. Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ của dự án

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giai đoạn 1		Giai đoạn 2	
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đã thực hiện xong	320.693,2	319.377,2	97,8	1.316,0	72,0
2	Chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ	7.760,2	7.249,3	2,2	510,9	28,0
	Tổng số	328.453,4	326.626,5	100,0	1.826,9	100,0

Nguồn: Phòng Kinh tế - Hạ tầng - Đô thị phường Phú Lương (2025) [11].

Kết quả giai đoạn 2: Diện tích đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án là 1.316,0 m²; diện tích chưa thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng là 510,9 m². Tổng diện tích còn phải thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ để thu hồi đất của hai giai đoạn là 7.760,2 m².

Như vậy, về cơ bản công tác giải phóng mặt bằng đã hoàn thành, chỉ còn một tỉ lệ nhỏ 2,2% đối với giai đoạn 1 và 28% đối với giai đoạn 2.

3.1.2. Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất

Do quy mô dự án quá lớn nên trong nghiên cứu này chỉ tổng hợp kết quả bồi thường của 3 đợt bao gồm: Đợt 1 (năm 2023), đợt 2 (năm 2024) và đợt 12 (năm 2025) là những đợt thu hồi đất điển hình của giai đoạn 2023 - 2025

+ Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đợt 1 (năm 2023) với 200 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được bồi thường theo loại đất nông nghiệp với đơn giá 252.000 đồng/m² và tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất là 19.591.259.300 đồng (Bảng 4).

Bảng 4. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đợt 1 (năm 2023)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỉ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
I	Tổng về đất	82.253,5			19.526.875.200
1	Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân	60.993,0	252.000	100,0	15.370.236.000
2	Đất nông nghiệp công ích do UBND phường quản lý	16.216,5	252.000	100,0	4.086.558.000

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỉ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
-	Hộ gia đình, cá nhân			10	408.655.800
-	UBND phường			90	3.677.902.200
3	Đất nông nghiệp công ích do UBND phường quản lý không giao canh tác	278,1	252.000	100,0	70.081.200
4	Đất giao thông, thủy lợi nội đồng	4.765,9			0
II	Về cây và hoa màu trên đất				64.384.100
	Tổng	82.253,5			19.591.259.300

Nguồn: UBND quận Hà Đông (2023) [12].

+ Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đợt 2 (năm 2024): Có 2 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được bồi thường theo loại đất nông nghiệp với đơn giá 252.000 đồng/m². Tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất là 469.346.650 đồng (Bảng 5).

Bảng 5. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đợt 2 (năm 2024)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỉ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
I	Tổng về đất	7.630,6			256.762.800
1	Đất nông nghiệp của hộ gia đình	946,1	252.000	100,0	238.417.200
2	Đất nông nghiệp công ích do UBND phường quản lý	72,8	252.000	100,0	18.345.600
-	Hộ gia đình, cá nhân			10	1.834.560
-	UBND phường			90	16.511.040
3	Đất giao thông, thủy lợi nội đồng	496,0			0
4	Đất nông nghiệp hàng năm khác do UBND phường quản lý	380,3			0
5	Đất mặt nước chuyên dùng do UBND phường quản lý	5.735,4			0
II	Về cây và hoa màu trên đất				15.198.250
III	Về công trình, vật kiến trúc				197.385.600
	Tổng	7.630,6			469.346.650

Nguồn: UBND quận Hà Đông (2024) [13].

+ Kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đợt 12 (năm 2025): Có 3 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được bồi thường theo loại đất nông nghiệp với đơn giá 290.000 đồng/m². Tổng số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất là 947.517.000 đồng (Bảng 6).

Bảng 6. Kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất đợt 12 (năm 2025)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỉ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
I	Tổng về đất	3.395,3			947.517.000
1	Đất nông nghiệp cá thể	3.187,3	290.000	100,0	924.317.000
2	Đất nông nghiệp được giao theo Nghị định số 64-CP	80,0	290.000	100,0	23.200.000
3	Đất giao thông, thủy lợi nội đồng	128,0			0
	Tổng	3.395,3			947.517.000

Qua kết quả bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất của dự án đường vành đai 4 - vùng Thủ đô Hà Nội trên địa bàn phường Phú Lương qua các đợt thực hiện cho thấy, về phạm vi và quy mô bồi thường, diện tích đất bị thu hồi chủ yếu là đất nông nghiệp. Đơn giá bồi thường đất nông nghiệp năm 2023 và 2024 là 252.000 đồng/m²; đến năm 2025, đơn giá được điều chỉnh tăng lên 290.000 đồng/m². Điều này cho thấy, chính sách bồi thường đã có sự điều chỉnh phù hợp với biến động giá đất và điều kiện thực tế tại thời điểm thu hồi đất, góp phần bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất.

Nhìn chung, công tác bồi thường về đất tại dự án được thực hiện tương đối đầy đủ, đúng quy định pháp luật, có sự công khai, minh bạch trong kiểm kê, xác định diện tích và chi trả tiền bồi thường. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế như sự chênh lệch giữa giá bồi thường và giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, chính sách hỗ trợ đối với đất công ích chưa thực sự đáp ứng kỳ vọng của người dân, dẫn đến khó khăn nhất định trong quá trình tạo sự đồng thuận và đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng.

3.1.3. Kết quả hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

+ Kết quả hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đợt 1 (năm 2023):

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân bằng 5 lần, theo giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của UBND thành phố.

- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân xác định theo tỉ lệ thu hồi đất của hộ gia

Nguồn: UBND phường Phú Lương (2025) [14].
đình. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/tháng/nhân khẩu. Với đơn giá gạo được tính là 16.000 đồng/kg.

- Thường bàn giao mặt bằng cho hộ gia đình, cá nhân: Khi bàn giao đúng quy định là 3.000 đồng/m². Tuy nhiên, không quá 3.000.000 đồng/chủ sử dụng.

+ Kết quả hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đợt 2 (năm 2024):

- Mức hỗ trợ tương tự như đợt 1 (năm 2023). Tuy nhiên, thường bàn giao mặt bằng cho hộ gia đình, cá nhân có điều chỉnh khi bàn giao đúng quy định là 10.000 đồng/m², nhưng không quá 10.000.000 đồng/chủ sử dụng đất.

+ Kết quả hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đợt 12 (năm 2025):

- Giá đất nông nghiệp bồi thường đã tăng từ 252.000 đồng/m² lên 290.000 đồng/m². Các mức hỗ trợ khác tương tự như đợt 2 (năm 2024).

Qua kết quả hỗ trợ tại các đợt thực hiện (năm 2023, 2024 và 2025) cho thấy, chính sách hỗ trợ chủ yếu tập trung vào ba nhóm chính: Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; thường bàn giao mặt bằng, phản ánh định hướng bảo đảm sinh kế lâu dài và ổn định đời sống cho người dân có đất bị thu hồi. Công tác hỗ trợ tại dự án được triển khai đồng bộ, đa dạng về hình thức và có quy mô tài chính lớn, thể hiện rõ vai trò của chính sách hỗ trợ như một công cụ quan trọng nhằm ổn định đời sống, bảo đảm an sinh xã hội và tạo sự đồng thuận trong nhân dân. Tuy nhiên, thực tiễn cũng cho thấy một số hạn chế như: Việc hỗ trợ chủ yếu mang tính tài chính trực tiếp, trong khi các giải pháp hỗ

trợ phi tài chính (đào tạo nghề thực chất, kết nối việc làm, chuyển đổi sinh kế bền vững) còn chưa được thể hiện rõ nét; sự khác biệt trong mức hỗ trợ

giữa các nhóm hộ theo tỷ lệ đất bị thu hồi dễ phát sinh tâm lý so bì, ảnh hưởng đến mức độ đồng thuận xã hội trong quá trình triển khai dự án.

Bảng 7. Kết quả bồi thường, hỗ trợ của dự án qua 3 đợt

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Đợt 1 năm 2023	Đợt 2 năm 2024	Đợt 12 năm 2025
I	Bồi thường	19.591.259.300	469.346.650	947.517.000
1	Bồi thường về đất	19.526.875.200	256.762.800	947.517.000
2	Bồi thường cây và hoa màu	64.384.100	15.198.250	
3	Bồi thường công trình, vật kiến trúc		197.385.600	
II	Hỗ trợ	78.418.503.000	1.230.347.000	4.796.305.000
1	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	76.851.180.000	1.192.086.000	4.737.585.000
2	Hỗ trợ ổn định đời sống	1.385.280.000	28.800.000	28.800.000
3	Thưởng giải phóng mặt bằng nhanh	182.043.000	9.461.000	29.920.000
	Tổng	98.009.762.300	1.699.693.650	5.743.822.000

Nguồn: UBND quận Hà Đông (2023, 2024), UBND phường Phú Lương (2025) [12], [13], [14].

3.2. Đánh giá công tác quản trị thu hồi đất

3.2.1. Xác định các nhân tố trong quản trị thu hồi đất và kiểm định chất lượng thang đo

Nghiên cứu đã điều tra 88 người dân có đất thu hồi và 25 cán bộ liên quan trong quá trình thực hiện Dự án đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội tại phường Phú Lương trên cơ sở 18 tiêu chí và chia thành 5 nhóm (Bảng 1) nhằm đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất tại địa bàn nghiên cứu.

Nghiên cứu sử dụng hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item -

Total Correlation) để kiểm định độ tin cậy của thang đo. Kết quả kiểm định cho thấy: Hệ số Cronbach's Alpha của 5 nhân tố đều lớn hơn 0,7 (dao động từ 0,799 - 0,923) là phù hợp, đảm bảo độ tin cậy để thực hiện phân tích các bước tiếp theo. Tất cả các biến quan sát trong cả 5 nhân tố có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn 0,3; như vậy các biến quan sát này có đóng góp xây dựng độ tin cậy của 5 nhóm tương ứng [10].

Case Processing Summary

	N	%
Cases	88	100.0
Valid	88	100.0
Excluded ^a	0	.0
Total	88	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.880	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
MT1	10.4886	5.563	.688	.868
MT2	10.5455	5.538	.709	.859
MT3	10.5227	5.655	.774	.836
MT4	10.5114	5.241	.800	.823

Case Processing Summary

	N	%
Cases	88	100.0
Valid	88	100.0
Excluded ^a	0	.0
Total	88	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.868	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
GT1	10.4318	5.742	.715	.834
GT2	10.4318	5.903	.636	.864
GT3	10.4091	5.233	.774	.809
GT4	10.4545	5.239	.758	.816

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	88	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	88	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	88	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	88	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	88	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	88	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	N of Items	
.859	3	

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	N of Items	
.923	3	

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	N of Items	
.799	4	

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
TG1	6.9545	2.825	.667	.862
TG2	7.0455	2.527	.773	.764
TG3	7.0000	2.621	.763	.775

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
DT1	6.9545	2.642	.866	.869
DT2	6.9659	2.884	.807	.916
DT3	6.9659	2.907	.858	.877

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
HQ1	10.4432	4.893	.526	.789
HQ2	10.4886	4.368	.626	.742
HQ3	10.4659	4.367	.611	.750
HQ4	10.4659	4.413	.692	.711

Hình 2. Kết quả kiểm định thang đo của 5 nhóm nhân tố

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá (EFA)

Nghiên cứu đã vận dụng phân tích nhân tố khám phá để phân tích ảnh hưởng của 18 nhân tố (biến quan sát) phân làm 5 nhóm đánh giá về quản trị thu hồi đất.

+ Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

Mức độ phù hợp của số liệu điều tra khi sử dụng mô hình phân tích nhân tố khám phá EFA được đánh giá thông qua hệ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) với $1995\ 0,5 < KMO < 1$ [10]. Kết quả kiểm định hệ số KMO của nghiên cứu là 0,731 là thỏa mãn. Kiểm định Bartlett để đánh giá mức độ tương quan giữa các biến quan sát trong tổng thể có mức ý nghĩa (Sig.) là $0,001 \leq 0,05$ (Hình 3). Như vậy, số liệu điều tra phù hợp với mô hình phân tích.

► Factor Analysis

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.731
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	859.580
	df	153
	Sig.	<.001

Hình 3. Kết quả kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

+ Kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát

Giá trị phương sai trích (cumulative %) dùng để chỉ mức độ giải thích của các biến quan sát đối với nhân tố nghiên cứu, nghiên cứu có tính thực tiễn khi giá trị này lớn hơn 50%. Giá trị phương sai trích tích lũy của nghiên cứu là 75,412 nghĩa là các

biến quan sát sẽ giải thích được 75,412% kết quả nghiên cứu (Hình 4).

Total Variance Explained									
Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	3.752	20.845	20.845	3.752	20.845	20.845	2.988	16.654	16.654
2	3.161	17.561	38.406	3.161	17.561	38.406	2.947	16.373	33.027
3	2.540	14.112	52.518	2.540	14.112	52.518	2.702	15.009	48.036
4	2.251	12.508	65.026	2.251	12.508	65.026	2.552	14.176	62.212
5	1.870	10.387	75.412	1.870	10.387	75.412	2.376	13.200	75.412
6	.706	3.925	79.337						
7	.551	3.060	82.397						
8	.497	2.759	85.156						
9	.456	2.533	87.689						
10	.375	2.083	89.772						
11	.340	1.890	91.662						
12	.304	1.689	93.351						
13	.268	1.489	94.841						
14	.239	1.328	96.169						
15	.212	1.179	97.348						
16	.187	1.040	98.388						
17	.178	.988	99.376						
18	.112	.624	100.000						
Extraction Method: Principal Component Analysis									

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Hình 4. Kết quả kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát

+ Kết quả phân tích nhân tố khám phá

Phân tích nhân tố khám phá để xác định các nhóm nhân tố có ảnh hưởng đến quản trị thu hồi đất. Sử dụng nhân tố xoay trong phân tích nhân tố khám phá cho phép nhóm các nhân tố ban đầu có quan hệ tuyến tính hình thành nhân tố đại diện. Với 18 biến quan sát ban đầu được sắp xếp thành 5 nhóm không theo thứ tự ban đầu nhờ xác định trọng số tải của ma trận xoay. Theo Hair và cs (1998) [10], hệ số tải của các biến phải có giá trị > 0 , nếu hệ số tải $> 0,5$ thì các biến có ý nghĩa thực tiễn, hệ số tải $> 0,4$ thì các biến được xem là quan trọng và hệ số tải $> 0,3$ là thì các biến đạt mức tối thiểu. Kết quả cho thấy, hệ số tải khi

chạy ma trận nhân tố xoay của các biến đặc trưng đều lớn hơn 0,5.

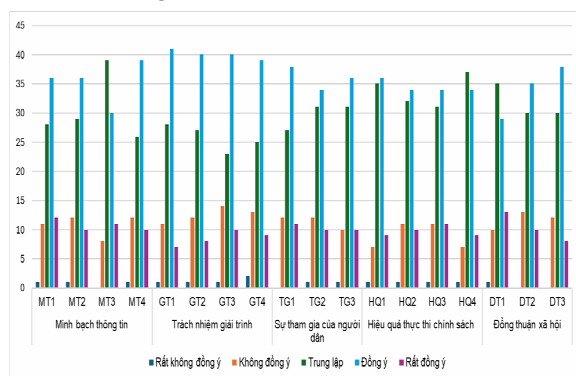
Rotated Component Matrix^a

	1	2	3	4	5
MT4	.887				
MT3	.880				
MT1	.828				
MT2	.819				
GT3		.878			
GT4		.867			
GT1		.819			
GT2		.783			
DT1			.931		
DT3			.931		
DT2			.895		
HQ4				.852	
HQ2				.809	
HQ3				.783	
HQ1				.701	
TG2					.894
TG3					.893
TG1					.840

Hình 5. Kết quả phân tích nhân tố khám phá

Như vậy, có thể kết luận các biến lựa chọn trong mô hình đều có ý nghĩa thực tiễn, các nhân tố đã được lựa chọn đưa vào mô hình đều có ảnh hưởng trong việc đánh giá quản trị thu hồi đất. 5 thang đo đại diện cho 18 nhân tố đều có ảnh hưởng và được sắp xếp lại theo thứ tự sau: “minh bạch thông tin”; “trách nhiệm giải trình”; “đồng thuận xã hội”; “hiệu quả thực thi chính sách”; “sự tham gia của người dân”.

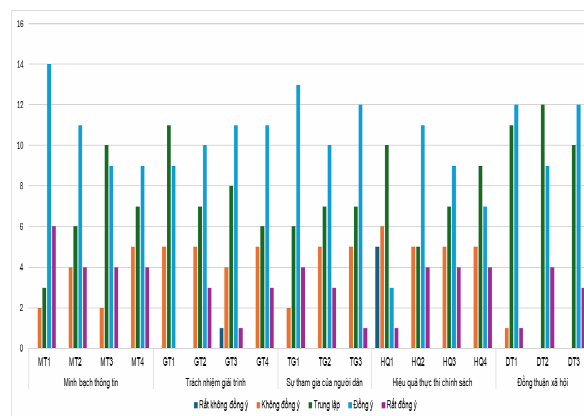
3.2.3. Kết quả đánh giá mức độ quản trị thu hồi đất của người dân và cán bộ



Hình 6. Kết quả đánh giá của người dân về quản trị thu hồi đất

Kết quả khảo sát 88 người dân cho thấy, mức độ đánh giá các tiêu chí quản trị thu hồi đất dao động từ 3,40 - 3,55 điểm, phản ánh công tác quản trị thu hồi đất được đánh giá ở mức tốt. Các tiêu chí có mức điểm tương đối đồng đều, cho thấy người dân có cách nhìn tương đối thống nhất về quá trình thu hồi đất. Trong khi đó, kết quả khảo sát 25 cán bộ có mức dao động lớn hơn, từ 2,56 - 3,96 điểm. Tiêu chí “thông tin về phạm vi, kế

hoạch thu hồi đất được công khai đầy đủ” được cán bộ đánh giá cao nhất với 3,96 điểm, thể hiện mức độ minh bạch thông tin tương đối tốt. Ngược lại, tiêu chí “công tác thu hồi đất được thực hiện đúng tiến độ” chỉ đạt 2,56 điểm, cho thấy quá trình tổ chức thực hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn và chưa đáp ứng được yêu cầu về tiến độ.



Hình 7. Kết quả đánh giá của cán bộ về quản trị thu hồi đất

Về giá trị trung bình của các nhóm tiêu chí, người dân đánh giá “minh bạch thông tin” đạt 3,51 điểm; “trách nhiệm giải trình” đạt 3,48 điểm; “sự tham gia của người dân” đạt 3,50 điểm; “hiệu quả thực thi chính sách” đạt 3,49 điểm; “đồng thuận xã hội” đạt 3,48 điểm. Kết quả này cho thấy, người dân nhìn nhận công tác quản trị thu hồi đất theo hướng tương đối tích cực nhưng chưa thực sự nổi bật. Đặc biệt, nhóm tiêu chí về trách nhiệm giải trình có mức điểm thấp hơn các tiêu chí còn lại, phản ánh việc tiếp nhận, giải đáp kiến nghị và phản hồi ý kiến của người dân vẫn còn những hạn chế nhất định.

Đối với nhóm cán bộ, điểm trung bình các nhóm tiêu chí lần lượt gồm: “minh bạch thông tin” đạt 3,66 điểm; “trách nhiệm giải trình” đạt 3,34 điểm; “sự tham gia của người dân” đạt 3,52 điểm; “hiệu quả thực thi chính sách” đạt 3,25 điểm; “đồng thuận xã hội” đạt 3,64 điểm. Kết quả cho thấy, cán bộ đánh giá khá cao tính minh bạch thông tin và mức độ đồng thuận xã hội trong quá trình thu hồi đất. Tuy nhiên, tiêu chí “hiệu quả thực thi chính sách” có mức điểm thấp nhất, cho thấy ngay cả cán bộ cũng thừa nhận vẫn tồn tại những khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện như tiến độ thực hiện, sự phối hợp giữa các cơ quan và công tác xử lý vướng mắc phát sinh.

Descriptive Statistics						
	N Statistic	Minimum Statistic	Maximum Statistic	Mean Statistic	Std. Error Statistic	Std. Deviation Statistic
MT1	88	1.00	5.00	3.5341	.09825	.92163
MT2	88	1.00	5.00	3.4773	.09695	.90943
MT3	88	2.00	5.00	3.5000	.09853	.93045
MT4	88	1.00	5.00	3.5114	.09697	.90965
GT1	88	1.00	5.00	3.4773	.09140	.85739
GT2	88	1.00	5.00	3.4773	.09421	.88379
GT3	88	1.00	5.00	3.5000	.09963	.93465
GT4	88	1.00	5.00	3.4545	.10082	.94576
TG1	88	2.00	5.00	3.5455	.09412	.88290
TG2	88	1.00	5.00	3.4545	.09685	.90857
TG3	88	1.00	5.00	3.5000	.09424	.88409
HQ1	88	1.00	5.00	3.5114	.08852	.83038
HQ2	88	1.00	5.00	3.4659	.09555	.89634
HQ3	88	1.00	5.00	3.4886	.09697	.90965
HQ4	88	1.00	5.00	3.4886	.08852	.83038
DT1	88	1.00	5.00	3.4886	.09831	.92220
DT2	88	2.00	5.00	3.4773	.09421	.88379
DT3	88	2.00	5.00	3.4773	.08996	.84387
Valid N (listwise)	88					

Statistics						
	MinhBach_N D	GiaiTrinh_ND	ThamGia_ND	HieuQua_ND	DongThuan_ND	
N	Valid Missing	88 0	88 0	88 0	88 0	88 0
Mean		3.5057	3.4773	3.5000	3.4886	3.4811
Minimum		1.75	1.50	1.33	1.50	1.67
Maximum		5.00	4.75	5.00	5.00	5.00

Statistics						
	MinhBach_C B	GiaiTrinh_CB	ThamGia_CB	HieuQua_CB	DongThuan_CB	
N	Valid Missing	25 0	25 0	25 0	25 0	25 0
Mean		3.6600	3.3400	3.5200	3.2500	3.6400
Minimum		2.00	1.75	2.00	1.75	2.67
Maximum		5.00	4.75	5.00	5.00	5.00

Hình 8. Kết quả thống kê giá trị trung bình các tiêu chí quản trị thu hồi đất của người dân và cán bộ

Nhìn chung, kết quả khảo sát của cả hai nhóm cho thấy, công tác quản trị thu hồi đất được đánh giá ở mức trung bình đến tốt, với điểm dao động từ 2,56 - 3,96 điểm. Trong đó, tiêu chí “người dân được tham gia ý kiến trước khi phê duyệt phương án” được người dân đánh giá cao nhất với 3,54 điểm, phản ánh mức độ tham gia của người dân đã được chú trọng hơn trong quá trình thực hiện thu hồi đất. Đối với nhóm cán bộ, tiêu chí “thông tin về phạm vi, kế hoạch thu hồi đất được công khai đầy đủ” đạt mức cao nhất với 3,96 điểm, thể hiện nhận thức tích cực của cán bộ về tính công khai, minh bạch trong quản lý. Tuy nhiên, người dân chưa thực sự hài lòng về cơ chế giải trình và khả năng tham gia giám sát trong quá trình thu hồi đất. Về phía cán bộ, tiêu chí “công tác thu hồi đất được thực hiện đúng tiến độ” có điểm thấp nhất (2,56 điểm), phản ánh những khó khăn thực tế trong tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, cán bộ có xu hướng đánh giá tích cực hơn người dân ở các nội dung liên quan đến minh bạch thông tin và đồng thuận xã hội, cho thấy vẫn tồn tại sự khác biệt nhất định trong nhận thức giữa cơ quan quản lý và người dân bị thu hồi đất.

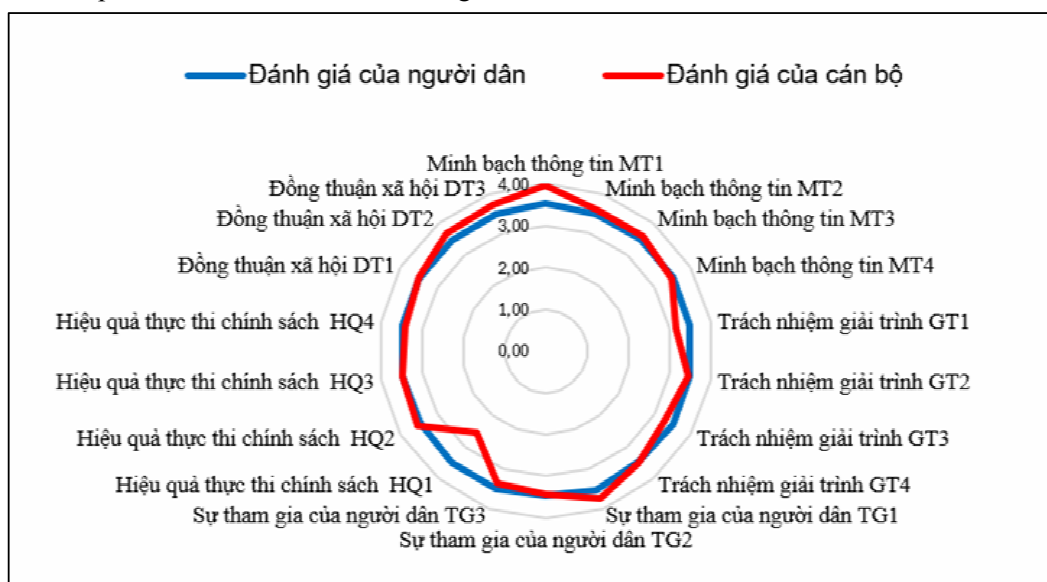
Bảng 8. Kết quả đánh giá của người dân và cán bộ về quản trị thu hồi đất

Nhóm tiêu chí	Đánh giá của người dân		Đánh giá của cán bộ	
	Điểm trung bình của tiêu chí	Đánh giá mức độ quản trị	Điểm trung bình của tiêu chí	Đánh giá mức độ quản trị
1. Minh bạch thông tin	3,51	Tốt	3,66	Tốt
MT 1	3,53	Tốt	3,96	Tốt
MT 2	3,48	Tốt	3,60	Tốt
MT 3	3,50	Tốt	3,60	Tốt
MT 4	3,51	Tốt	3,48	Tốt
2. Trách nhiệm giải trình	3,48	Tốt	3,34	Trung bình
GT1	3,48	Tốt	3,16	Trung bình
GT2	3,48	Tốt	3,44	Tốt
GT3	3,50	Tốt	3,28	Trung bình
GT4	3,40	Trung bình	3,48	Tốt
3. Sự tham gia của người dân	3,50	Tốt	3,52	Tốt
TG1	3,55	Tốt	3,76	Tốt
TG2	3,40	Trung bình	3,44	Tốt
TG3	3,50	Tốt	3,36	Trung bình
4. Hiệu quả thực thi chính sách	3,49	Tốt	3,25	Trung bình

HQ1	3,51	Tốt	2,56	Kém
HQ2	3,47	Tốt	3,56	Tốt
HQ3	3,49	Tốt	3,48	Tốt
HQ4	3,49	Tốt	3,40	Trung bình
5. Đồng thuận xã hội	3,48	Tốt	3,64	Tốt
DT1	3,49	Tốt	3,52	Tốt
DT2	3,48	Tốt	3,68	Tốt
DT3	3,48	Tốt	3,72	Tốt

Phân bố điểm đánh giá tập trung chủ yếu trong khoảng từ 3,4 - dưới 4,0, tương ứng với mức cận trên của mức trung bình đến mức tốt. Các giá trị thấp dưới 2,6 xuất hiện rất ít, trong khi

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả phân tích (2026).
điểm trên 3,4 chiếm tỷ lệ đáng kể. Tuy nhiên, sự xuất hiện của các giá trị gần 4,0 cũng tương đối ít phản ánh một số khía cạnh đã được thực hiện tốt, nhưng chưa phổ biến.



Hình 9. Mức độ phân bố điểm đánh giá về quản trị thu hồi đất

Từ kết quả trên có thể nhận định rằng, công tác quản trị thu hồi đất đã đạt được một số kết quả tích cực về minh bạch thông tin và sự tham gia của các bên liên quan. Tuy nhiên, cần tiếp tục nâng cao trách nhiệm giải trình, hiệu quả thực hiện và cơ chế đối thoại với người dân nhằm tăng mức độ đồng thuận xã hội và giảm phát sinh khiếu nại trong quá trình thu hồi đất.

3.3. Đề xuất các nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản trị thu hồi đất

3.3.1. Hoàn thiện thể chế về thu hồi đất

Trước hết, cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến thu hồi đất theo hướng đồng bộ, thống nhất và minh bạch. Các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần

được cụ thể hóa hơn, đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn địa phương [15]. Đồng thời, cần quy định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị trong từng khâu của quá trình thu hồi đất nhằm hạn chế tình trạng chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm, đặc biệt là cơ chế giải trình của cơ quan nhà nước đối với người dân.

3.3.2. Tăng cường quản trị minh bạch trong thu hồi đất

Minh bạch thông tin là nhân tố then chốt góp phần nâng cao niềm tin của người dân đối với chính quyền. Do đó, cần đẩy mạnh công khai, minh bạch toàn bộ thông tin liên quan đến thu hồi đất như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phương án bồi thường, tiến độ thực hiện dự án. Đa dạng

hóa các kênh cung cấp thông tin và việc cung cấp thông tin cần đảm bảo kịp thời, đầy đủ và dễ tiếp cận đối với người dân.

Ngoài ra, cần tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và công khai dữ liệu đất đai, góp phần hạn chế sai sót và nâng cao hiệu quả giám sát.

3.3.3. Nâng cao năng lực điều phối liên cấp trong quản trị thu hồi đất

Quản trị thu hồi đất đối với các dự án hạ tầng chiến lược thường liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành, do đó yêu cầu cao về năng lực điều phối. Cần thiết lập cơ chế phối hợp rõ ràng giữa các cơ quan từ cấp tỉnh đến cấp xã, đảm bảo thông tin được trao đổi kịp thời và thống nhất trong quá trình triển khai. Cần nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ trong giải quyết xung đột và xử lý tình huống phát sinh trong quá trình thu hồi đất. Xây dựng cơ chế giám sát, đánh giá hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan nhằm kịp thời phát hiện và khắc phục những bất cập trong quá trình thực hiện.

3.3.4. Phát huy vai trò giám sát của cộng đồng

Sự tham gia của người dân và cộng đồng đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả quản trị thu hồi đất. Do đó, cần tạo điều kiện để người dân tham gia vào các khâu của quá trình thu hồi đất, từ việc góp ý phương án bồi thường đến giám sát quá trình thực hiện. Cần phát huy vai trò của các tổ chức đoàn thể, tổ dân phố, ban giám sát đầu tư cộng đồng trong việc theo dõi, phản biện và giám sát các hoạt động liên quan đến thu hồi đất. Đồng thời, cần thiết lập các kênh tiếp nhận phản ánh, kiến nghị của người dân một cách thuận tiện, minh bạch và hiệu quả.

Việc tăng cường giám sát cộng đồng không chỉ góp phần hạn chế tiêu cực mà còn nâng cao tính đồng thuận xã hội, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án hạ tầng chiến lược.

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy, dự án đường vành đai 4 - vùng Thủ đô Hà Nội trên địa bàn phường Phú Lương đến nay có tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện giải phóng mặt bằng là 328.453,4 m², trong đó đã thực hiện xong là 320.693,2 m²; chưa thực hiện xong là 7.760,2 m². Về cơ bản công tác giải phóng mặt bằng đã hoàn thành, chỉ còn một tỉ lệ nhỏ 2,2% đối với giai đoạn 1 và 28% đối với giai đoạn 2.

Công tác quản trị thu hồi đất đối với các dự án hạ tầng chiến lược được đánh giá theo 5 thang đo đại diện cho 18 nhân tố theo thứ tự “minh bạch thông tin”; “trách nhiệm giải trình”; “đồng thuận xã hội”; “hiệu quả thực thi chính sách”; “sự tham gia của người dân”. Qua khảo sát 88 người dân và 25 cán bộ cho thấy, các nhóm tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình đến tốt, với điểm trung bình dao động từ 3,25 - 3,66. Trong đó, tiêu chí “minh bạch thông tin” đạt mức cao nhất (người dân: 3,51; cán bộ: 3,66), phản ánh những nỗ lực tích cực của chính quyền trong công khai thông tin. Tuy nhiên, các tiêu chí như “hiệu quả thực thi chính sách” (3,49 đối với người dân; 3,25 đối với cán bộ) và “trách nhiệm giải trình” (3,48 đối với người dân so với 3,34 đối với cán bộ) vẫn còn hạn chế, cho thấy chưa đáp ứng đầy đủ kỳ vọng của các bên liên quan. Đáng chú ý, có sự khác biệt nhất định giữa đánh giá của 88 người dân và 25 cán bộ, điều này cho thấy cần có các giải pháp đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả thực thi, tăng cường minh bạch và cải thiện cơ chế giải trình. Nhìn chung, việc hoàn thiện quản trị thu hồi đất là yêu cầu cấp thiết để đảm bảo tính công bằng, hiệu quả và đồng thuận xã hội trong quá trình triển khai các dự án hạ tầng chiến lược.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam (đồng chủ biên) và cs (2022). *Quản lý đất đai tại Việt Nam - Lý luận và thực tiễn*. Sách chuyên khảo. Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.
- [2]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). *Báo cáo số 115/BC-BTNMT ngày 26 tháng 9 năm 2022 báo cáo đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*.
- [3]. Nguyễn Thị Hải Yến (2021). *Giáo trình phân tích chính sách đất đai*. Nxb Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam.
- [4]. Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô*.
- [5]. Yamane, T (1967). *Statistics: An Introductory Analysis* (2nd ed.). Harper and Row.
- [6]. World Bank (2004). *Involuntary Resettlement Sourcebook: Planning and Implementation in Development Projects*.
- [7]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai năm 2024*. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

- [8]. Likert, R. A (1932). A technique for measurements a attitudes. Archives of Psychology. Vol. 140, No 55.
- [9]. Hoàng Trọng và Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nhà xuất bản Hồng Đức.
- [10]. Hair Jr. J. F., Anderson R. E., Tatham R. L. and Black W. C (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
- [11]. Phòng Kinh tế - Hạ tầng - Đô thị phường Phú Lương (2025). Báo cáo công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Dự án đường vành đai 4 - vùng Thủ đô Hà Nội trên địa bàn phường Phú Lương.
- [12]. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông (2023). Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 16/1/2023.
- [13]. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông (2024). Quyết định số 5491/QĐ-UBND ngày 18/8/2024.
- [14]. Ủy ban nhân dân phường Phú Lương (2025). Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 15/11/2025.
- [15]. Nguyễn Đình Bồng (2020). *Quản lý đất đai ở Việt Nam (1980 - 2020) thực tiễn và nhận thức*. Nxb Khoa học tự nhiên và Công nghệ.

LAND ACQUISITION GOVERNANCE IN STRATEGIC INFRASTRUCTURE PROJECTS: THE CASE OF THE HANOI CAPITAL REGION RING ROAD NO. 4 PROJECT

Nguyen Thi Hai Yen¹, Nguyen Thi Hue¹

¹ *Faculty of Land Management, Hanoi University of Natural Resources and Environment*

Abstract

This paper analyzes land acquisition governance in large-scale infrastructure projects through a case study of the Hanoi Capital region ring road No. 4 project implemented in Phu Luong ward. Based on a governance analytical framework comprising transparency, accountability, public participation, policy implementation effectiveness and social consensus, the study evaluates the current practices of land acquisition, compensation, support and resettlement. Data were collected from surveys of 88 affected households and 25 officials directly involved in the implementation process. The results indicate that land acquisition activities have been carried out relatively effectively, ensuring openness and transparency, with mean evaluation scores ranging from 3.25 to 3.66; in which transparency is the highest-rated dimension. However, several limitations remain, particularly in terms of implementation progress and the timeliness of handling citizens' feedback. In addition, there are still concerns related to compensation rates and livelihood transition support mechanisms. Based on these findings, the paper proposes a set of policy recommendations aimed at improving institutional frameworks, strengthening transparent governance, enhancing intergovernmental coordination capacity and promoting community monitoring in land acquisition for strategic infrastructure projects.

Keywords: *Infrastructure projects, land acquisition governance, public participation.*

Ngày nhận bài: 6/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 29/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 14/5/2026

Ngày duyệt bài: 19/6/2026