

# 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

Đỗ Thị Tám<sup>1</sup>, Trần Văn Ngọc<sup>1</sup>, Phạm Anh Tuấn<sup>2</sup>, Nguyễn Bá Long<sup>3</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 Lâm nghiệp

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.171-180>

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp khắc phục những tồn tại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án xây dựng khu đô thị thị trấn Ngô Đồng. Nghiên cứu đã tiến hành điều tra 30 cán bộ viên chức, 90 hộ bị thu hồi đất (THĐ) tại dự án đã chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Sử dụng phương pháp so sánh và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Kết quả nghiên cứu cho thấy về cơ bản, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã thực hiện đúng tiến độ, đúng pháp luật và được đại đa số người bị THĐ đồng ý. Một số tồn tại là phương án bồi thường chủ yếu bằng tiền; chưa có định hướng sử dụng hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ. Để giải quyết các tồn tại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện các giải pháp sau: thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể; có hướng dẫn sử dụng hiệu quả các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ, tăng cường hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người bị THĐ.

**Từ khóa:** Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; huyện Giao Thủy, khu đô thị, thu hồi đất.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đô thị hóa là xu hướng tất yếu gắn liền với những biến đổi về kinh tế - xã hội và môi trường thiên nhiên. 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 (Bộ Xây dựng, 2019; Nguyễn Tố Lăng, 2021). Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là một trong những nhân tố có ảnh hưởng sâu sắc đến đời sống của con người trên các phương diện kinh tế, xã hội văn hóa và chính trị. Do vậy khi thực hiện thu hồi đất (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, vì vậy phải bồi thường sinh kế và thu nhập cho người bị mất đất; (iii) đất đai là tài sản, vì vậy phải bồi thường đúng quy luật thị trường.

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy được UBND tỉnh Nam Định phê duyệt tại Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 với tổng diện tích 93.560,1 m<sup>2</sup>, thực hiện trong giai đoạn 2016- 2018. Tại dự án có 111 hộ gia đình với 540 khẩu và 3 tổ chức bị ảnh hưởng, trong đó có 02 hộ phải tái định cư (TĐC). Nghiên cứu

này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp góp phần giảm thiểu những ảnh hưởng của THĐ đến người có đất bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thị trấn Ngô Đồng.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

**Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:** Kế thừa, thu thập tài liệu, số liệu, báo cáo chuyên ngành, kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, kinh tế xã hội, công tác quản lý đất đai... từ các phòng, ban, văn phòng tại huyện Giao Thủy. Tiến hành phỏng vấn tất cả 111 hộ gia đình có đất bị thu hồi để điều tra, kết quả thu được 90 phiếu hợp lệ. Các tiêu chí điều tra như trong bảng 2,4,5. Tiến hành điều tra 30 cán bộ (10 cán bộ địa chính và lãnh đạo xã, thị trấn, 20 cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất), tiêu chí điều tra như trong bảng 3.

**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 và TĐC 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: (1) xác định đối tượng bồi thường và hỗ trợ; (2) cách thức tiến hành; (3) kết quả thực hiện. Ảnh hưởng của THĐ đến người dân được đánh giá

thông qua tiêu chí đời sống và việc làm của người dân sau THĐ. Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932; Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008) 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.

### **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

#### **3.1. Công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước THĐ để xây dựng dự án khu đô thị thị trấn Ngô Đồng**

##### **a. Khái quát chung**

Huyện Giao Thủy có diện tích tự nhiên là 23.802,41 ha, phân bố trong 20 xã và 2 thị trấn (Ngô Đồng và Quát Lâm). Trong đó: đất nông nghiệp là 16.673,82 ha, chiếm 70,05%; đất phi nông nghiệp là 6.441,19 ha, chiếm 27,06%; đất chưa sử dụng là 687,4 ha, chiếm 2,89%. Năm 2020, huyện có 222.581 người; dân số đô thị là 17.263 người chỉ chiếm 8,41%, dân số nông thôn là 205.318 người chiếm 91,59%. Diện tích đất ở đô thị là 83,49 ha, chiếm 0,35%, đất ở nông thôn là 1.146,81 ha, chiếm 4,82% diện tích tự nhiên (Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy, 2021). Tốc độ tăng trưởng kinh tế là 3,94%. Cơ cấu kinh tế là ngành nông – lâm – thủy sản chiếm 33,10%, ngành công nghiệp – xây dựng chiếm 13,50%, ngành dịch vụ chiếm 53,4%. GDP bình quân đầu người năm 2020 đạt 65 triệu đồng. 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 (UBND huyện Giao Thủy, 2021).

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thị trấn Ngô Đồng thu hồi 93.560,1 m<sup>2</sup> đất. Tại thị trấn Ngô Đồng thu hồi 83.283 m<sup>2</sup> đất (đất trồng lúa: 78.643 m<sup>2</sup>, đất giao thông: 3846 m<sup>2</sup>, đất thủy lợi: 794 m<sup>2</sup>) của 101 hộ, trong đó có 11.579 m<sup>2</sup> do UBND thị trấn quản lý. Tại xã Hoàn Sơn thu hồi 10.277,1 m<sup>2</sup>, trong đó: 357,1 m<sup>2</sup> đất do UBND xã quản lý; 9190 m<sup>2</sup> đất 2 lúa của 8 hộ

và 730 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm của 2 hộ.

Các hạng mục chính trong khu đô thị gồm: đất ở chiếm tới 47,01% (Đất chia lô nhà ở liền kề và đất ở biệt thự), đất giao thông chiếm tới 42,22%. Ngoài ra còn có đất cây xanh, đất trạm y tế, đất trường mầm non, đất hạ tầng kỹ thuật.

Trình tự thủ tục THĐ, bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước THĐ để xây dựng khu đô thị thị trấn Ngô Đồng Căn cứ vào Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 30/7/2015 của UBND tỉnh Nam Định; Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND tỉnh Nam Định; Thông báo số 109/TB-UBND ngày 14/7/2016 của UBND huyện Giao Thủy. Cụ thể gồm 9 bước: (1) Thông báo THĐ; (2) THĐ; (3) Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất; (4) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC; (5) Niêm yết công khai phương án, lấy ý kiến của nhân dân; (6) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và TĐC; (7) Phê duyệt phương án chi tiết và tổ chức triển khai thực hiện; (8) Tổ chức chi trả bồi thường; (9) Bàn giao mặt bằng, cưỡng chế THĐ.

##### **b. Công tác bồi thường về 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 xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường căn cứ theo điều 75, 76 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND tỉnh Nam Định. Theo đó, sau khi đo đạc, thống kê, kiểm đếm đã xác định được 111 đối tượng bị THĐ; 02 cơ quan là UBND thị trấn Ngô Đồng và UBND xã Hoàn Sơn và 01 Công ty (NaViCo). Các đối tượng bị THĐ được hưởng bồi thường về đất, một số hạng mục cơ sở hạ tầng và cây trồng trên đất.

Việc bồi thường về 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; Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014

của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Công văn số 57/HĐND-TT ngày 19/4/2016 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016; Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của UBND tỉnh Nam Định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016. Kết quả bồi thường về đất tại dự án nghiên cứu là cả 114 trường hợp bị THĐ (111 hộ và 3 tổ chức) đã nhận tiền bồi thường. Mức bồi thường đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 50.000 đồng/m<sup>2</sup>. Có 2 hộ bị THĐ ở nhận bồi thường bằng tiền là 72 triệu đồng (số tiền chênh lệch còn lại) và 02 suất đất ở TĐC.

Về bồi thường tài sản trên đất: Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Nam Định.

**c. Về công tác hỗ trợ**

Mức giá hỗ trợ được căn cứ theo Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số

32/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Nam Định. Đơn giá Hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm theo quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của UBND tỉnh. Đối với đất nông nghiệp mức hỗ trợ là 150.000 đồng/m<sup>2</sup>. Diện tích bị thu hồi nhỏ hơn 30% được hỗ trợ 3 tháng, từ 30-70% được hỗ trợ 6 tháng, và trên 70% được hỗ trợ 12 tháng. Ngoài ra còn có hỗ trợ ổn định đời sống (528 nhân khẩu); hỗ trợ di chuyển tài sản; hỗ trợ thuê nhà (12 khẩu/6 tháng).

Tổng số tiền hồi thường, hỗ trợ GPMB là 21,203 tỷ đồng.

**3.2. Đánh giá của người dân và cán bộ về công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất**

**a. Đánh giá của người dân về công tác bồi thường, hỗ trợ**

Tiến hành điều tra 111 hộ về kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, TĐC các hộ bị THĐ. Kết quả điều có 90 phiếu trả lời hợp lệ được tổng hợp trong bảng 1.

**Bảng 1. Đánh giá của người bị thu hồi đất về công tác bồi thường, hỗ trợ**

Tiêu chí đánh giá	Thang điểm đánh giá					Trung bình chung	Mức đánh giá chung
	5 điểm	4 điểm	3 điểm	2 điểm	1 điểm		
<b>Công tác bồi thường</b>							
1. Xác định đối tượng được bồi thường về đất	46	34	10	0	0	4,40	Rất hợp lý
2. Xác định điều kiện được bồi thường về đất	32	36	12	8	2	3,98	Hợp lý
3. Xác định đối tượng được bồi thường về tài sản trên đất	18	29	31	11	1	3,58	Hợp lý
4. Xác định điều kiện được bồi thường về tài sản trên đất	18	30	30	8	4	3,56	Hợp lý
5. Giá bồi thường về đất	12	19	36	21	2	3,20	Trung bình
6. Giá bồi thường về tài sản trên đất	11	13	23	24	19	2,70	Trung bình
7. Chi trả tiền bồi thường	15	47	18	9	1	3,73	Hợp lý
8. Chi trả tiền thưởng tiến độ	13	45	31	1	0	3,78	Hợp lý
9. Đánh giá công tác bồi thường	19	29	36	5	1	3,67	Tốt
<b>Công tác hỗ trợ</b>							
1. Hỗ trợ ổn định đời sống	23	45	12	10	0	3,90	Tốt
2. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề	4	12	23	31	20	2,43	Kém
3. Hỗ trợ các thủ tục	20	37	21	12	0	3,72	Tốt

Kết quả điều tra cho thấy có duy nhất 1 tiêu chí được đánh giá ở mức rất hợp lý đó là việc xác định đối tượng được bồi thường với trung bình chung là 4,40 điểm. 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 bồi thường. Có 8/12 tiêu

chỉ được đánh giá ở mức hợp lý/tốt, đó là: Xác định điều kiện được bồi thường về đất (3,98 điểm); xác định đối tượng được bồi thường về tài sản trên đất (3,58 điểm); việc xác định điều kiện được bồi thường về tài sản trên đất (3,56 điểm); chi trả tiền bồi thường (3,73 điểm); chi trả tiền thưởng (3,78 điểm); đánh giá công tác bồi thường (3,67 điểm); hỗ trợ ổn định đời sống (3,90 điểm) và hỗ trợ các thủ tục (3,72 điểm).

Việc bồi thường tài sản trên đất đã xác định được đúng số lượng và chủng loại tài sản. Có 2 hộ chưa đồng tình với số lượng hoa màu mà ban bồi thường xác định và 8 hộ chưa đồng tình với đơn giá bồi thường tài sản trên đất. Theo họ, giá bồi thường phải cao hơn vì giá cả thị trường lúc THĐ đã tăng rất nhiều so với lúc họ đầu tư tài sản trên đất. Có 12 hộ chưa đồng tình với việc xác định nguồn gốc đất, đối tượng và thời gian tạo lập tài sản trên đất. Điều đó cho thấy công tác quản lý về xây dựng và xác định nguồn gốc đất rất quan trọng. Có 10 hộ đánh giá việc chi trả bồi thường ở mức thấp và rất thấp so với kỳ vọng của họ. Một số ý kiến mong muốn việc chi trả tiền thưởng nên tính theo tỉ lệ diện tích đất thu hồi chứ không nên tính theo hộ.

Huyện 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. Tuy nhiên vẫn còn 6/90 hộ đánh giá công tác bồi thường ở mức kém và rất kém. Còn 10/90 hộ đánh giá việc hỗ trợ ổn định đời sống ở mức kém và có tới 20/90 hộ đánh giá hỗ trợ đào tạo,

chuyên đổi nghề ở mức rất kém, 31/90 hộ đánh giá ở mức kém. Họ cho rằng mức hỗ trợ họ nhận được không đủ để ổn định cuộc sống bởi vì họ phải mất một khoảng thời gian rất lâu để có thể thích nghi với cuộc sống mới và tìm được một công việc khác phù hợp. Các hộ cho biết khi gặp những khó khăn đột xuất họ đều nhận được sự trợ giúp của UBND và Ban bồi thường.

Có 1 tiêu chí giá bồi thường về đất được đánh giá ở mức trung bình với 3,2 điểm. Chỉ có 31/90 hộ điều tra đánh giá giá bồi thường về đất là hợp lý, phù hợp với thực tế tại huyện. Còn 23 hộ điều tra đánh giá là chưa hợp lý, họ mong muốn giá đất được điều chỉnh cao hơn so với phương án bồi thường. Bởi vì số tiền được bồi thường được nhận họ rất khó để mua được chỗ đất có điều kiện tương tự. Giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường được xây dựng trên căn cứ giá đất trong bảng giá đất từ năm 2014 và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017.

Có 2 tiêu chí được đánh giá ở mức kém là mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề (với 2,43 điểm và giá bồi thường về tài sản trên đất với 2,70 điểm). 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 bồi thường 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.

**b. Đánh giá của người dân về trình tự thực hiện phương án bồi thường**

**Bảng 2. Đánh giá của người dân về trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ**

Tiêu chí đánh giá	Thang điểm đánh giá					Trung bình chung	Mức đánh giá chung
	5 điểm	4 điểm	3 điểm	2 điểm	1 điểm		
<b>Trung bình</b>						<b>3,80</b>	<b>Tốt</b>
1. Công khai thủ tục	44	24	20	2	0	4,22	Rất tốt
2. Công khai phương án bồi thường	37	45	5	3	0	4,29	Rất tốt
3. Cung cấp thông tin	23	31	15	20	1	3,61	Tốt
4. Chất lượng thông tin về dự án	19	32	18	17	4	3,50	Tốt
5. Trình tự thực hiện dự án so với công bố	17	26	24	18	5	3,36	Trung bình
6. Sự tham gia của các cấp chính quyền	40	32	16	2	0	4,22	Rất tốt
7. Sự tham gia của các tổ chức xã hội, đoàn thể	45	20	24	1	0	4,21	Rất tốt
8. Sự tham gia của người có đất thu hồi	21	22	45	2	0	3,69	Tốt
9. Thái độ của cán bộ	21	23	36	9	1	3,60	Tốt
10. Tiếp nhận ý kiến của dân	18	19	35	8	10	3,30	Trung bình

Kết quả cho thấy có 4/11 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt. Trong đó, việc công khai thủ tục và công khai phương án bồi thường được đánh giá ở mức độ rất tốt (trung bình chung > 4,20 điểm). Việc cung cấp thông tin về dự án và chất lượng cung cấp thông tin của dự án được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung > 3,40 điểm). Vẫn còn 21 hộ đánh giá việc cung cấp thông tin là kém và rất kém và 21 hộ đánh giá chất lượng thông tin được cung cấp ở mức kém và rất kém. Do vậy cần có giải pháp để nâng cao chất lượng cung cấp thông tin đến người bị THĐ.

Trình tự thực hiện dự án so với công bố được đánh giá ở mức trung bình với 3,36 điểm. Việc triển khai dự án chậm hơn so với kế hoạch đã được rút kinh nghiệm để việc THĐ diễn ra theo đúng dự kiến.

Sự tham gia của các cấp chính quyền trong thực hiện phương án bồi thường 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 bồi thường giải phóng mặt bằng của huyện trong những năm qua.

Sự tham gia của người có đất thu hồi được đánh giá là tốt với 3,69 điểm. 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.

Thái độ của cán bộ thực hiện dự án được đánh giá ở mức tốt. 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. Việc tiếp nhận ý kiến của người dân được đánh giá ở mức trung bình. Người dân cho biết việc tiếp nhận ý kiến là rất tốt nhưng việc phản hồi lại chưa được đầy đủ, kịp thời, chưa đáp ứng được mong muốn, nguyện vọng của người dân.

**c. Đánh giá của cán bộ về công tác bồi thường, hỗ trợ**

Kết quả trong bảng 3 cho thấy có 4/11 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt. Hầu hết cán bộ, công chức đánh giá việc công khai phương án bồi thường cùng như các văn bản hướng dẫn thực hiện được là rất đầy đủ, rõ ràng. Có 27/30 cán bộ đánh giá các văn bản hướng dẫn để thực hiện dự án sát với thực tế, được công khai. 26/30 cán bộ đánh giá sự phối hợp của các tổ chức xã hội, đoàn thể ở mức tốt và rất tốt. 5/11 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức tốt. Nhìn chung các cơ quan liên quan có sự phối hợp tốt khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC. Trình tự, thủ tục thực hiện đúng. Người dân có hiểu biết về pháp luật đất đai. Nhờ vậy mà tiến độ giải phóng mặt bằng (GPMB) được thực hiện đúng và không có đơn thư khiếu nại.

Có 2/11 tiêu chí là giải quyết thắc mắc và đơn thư khiếu nại và sự phối hợp của người dân được đánh giá ở mức trung bình với 2,87 điểm và 3,30 điểm. Rất cần có giải pháp cho việc này với các dự án tiếp theo.

**Bảng 3. Đánh giá của cán bộ về công tác bồi thường, hỗ trợ tại dự án nghiên cứu**

Nội dung đánh giá	Thang điểm đánh giá					Trung bình chung	Mức đánh giá chung
	5 điểm	4 điểm	3 điểm	2 điểm	1 điểm		
<b>Trung bình chung</b>							
1. Việc công khai phương án bồi thường	11	17	2	0	0	4,30	Rất đầy đủ
2. Về các văn bản hướng dẫn thực hiện	13	14	2	0	1	4,27	Rất đầy đủ
3. Trình tự thực hiện phương án bồi thường	8	16	5	1	0	4,03	Tốt
4. Sự phối hợp của các cơ quan liên quan	20	6	4	0	0	4,53	Rất tốt
5. Sự phối hợp của các tổ chức xã hội, đoàn thể	19	9	2	0	0	4,57	Rất tốt
6. Sự phối hợp của người dân bị THĐ	4	8	12	5	1	3,30	Trung bình
7. Việc giải đáp các vướng mắc của người dân	3	6	9	8	4	2,87	Trung bình
8. Về kết quả thực hiện phương án bồi thường	4	8	15	3	0	3,43	Tốt
9. Tiến độ giải phóng mặt bằng	7	8	13	2	0	3,67	Tốt
10. Giải quyết thắc mắc và đơn thư khiếu nại	2	19	6	3	0	3,67	Tốt
11. Sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân	11	10	8	1	0	4,03	Tốt

**3.3. Ảnh hưởng của thu hồi đất đến đời sống và việc làm của người dân**

**3.3.1. Hình thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ**

Cách thức và hiệu quả sử dụng nguồn tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ bị THĐ là rất quan trọng. Do điều kiện sống còn thấp nên một số hộ đã dùng số tiền đó để thỏa mãn nhu cầu thiết yếu trước mắt. Kết quả điều tra có tới 96,67% số hộ họ dùng số tiền đó để mua sắm đồ dùng sinh hoạt, 60% số hộ đầu tư sửa chữa nhà cửa. Có 74,44% 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. Một số hộ lần đầu tham gia nên chỉ đầu tư một phần nhỏ số tiền vào sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Chỉ có 40% số hộ điều tra đầu tư tiền vào mục đích học nghề nhưng họ lại gặp khó khăn trong việc tìm kiếm việc làm. Một số hộ lạc quan tin là sau khi dự án khu đô thị đi vào hoạt động, dân cư chuyển đến sống đông đúc có thể sẽ có một số cơ hội việc làm về dịch vụ. Chỉ có 37,78% số hộ điều tra dùng số tiền này để đầu tư cho con cái học hành. Còn 23,33% số hộ dùng 1 phần tiền này để gửi tiết kiệm lấy lãi và bảo toàn vốn do họ chưa tìm được cách đầu tư hiệu quả hơn.

**Bảng 4. Phương thức sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ của các hộ bị thu hồi đất**

Chỉ tiêu (n=90)	Số hộ trả lời có	Tỉ lệ (%)
1. Đầu tư cho sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	67	74,44
2. Sửa chữa nhà cửa	54	60,00
3. Mua đồ dùng sinh hoạt gia đình	87	96,67
4. Đầu tư học hành	34	37,78
5. Gửi tiết kiệm	21	23,33
6. Học nghề	36	40,00
7. Chi phí khác	90	100

Kết quả điều tra cho thấy chưa có chương trình hướng dẫn hộ sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp phù hợp với điều kiện của từng hộ. Vì vậy, việc định hướng sử dụng vốn sau bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị THĐ là nhiệm vụ cấp thiết mà các cấp lãnh đạo cần quan tâm.

**3.3.2. Ảnh hưởng của thu hồi đất đến đời sống của người dân**

Một số hộ sử dụng tiền bồi thường để mua sắm nên tài sản sở hữu của các hộ sau THĐ đều tăng và số lượng nhà cửa kiên cố cũng tăng lên, số lượng nhà cấp 4 giảm đáng kể.

**Bảng 5. Đánh giá của người dân về đời sống và việc làm sau thu hồi đất**

Nội dung đánh giá	Thang điểm đánh giá					Trung bình chung	Mức đánh giá chung
	5 điểm	4 điểm	3 điểm	2 điểm	1 điểm		
<b>Về đời sống</b>							<b>Tốt hơn</b>
1. Sức khỏe và tâm lý của hộ	9	15	47	15	4	3,11	Trung bình
2. Về nhà cửa	14	34	23	12	7	3,40	Tốt hơn
3. Thu nhập của hộ	14	25	38	9	4	3,40	Cao hơn
4. Việc học của các thành viên	3	56	23	5	3	3,57	Tốt hơn
5. Về đồ dùng trong nhà	34	23	32	1	0	4,00	Tốt hơn
6. Về cơ sở hạ tầng nơi sống	17	28	41	4	0	3,64	Tốt hơn
7. Về môi trường khu vực sống	21	20	32	10	7	3,42	Tốt hơn
8. An ninh trật tự nơi sống	3	32	34	20	1	3,18	Trung bình
<b>Về việc làm</b>						<b>3,17</b>	<b>Như cũ</b>
1. Số lượng việc làm	4	10	69	7	0	3,12	Như cũ
2. Sự đa dạng về việc làm	17	41	27	4	1	3,77	Nhiều hơn
3. Chất lượng việc làm	5	12	61	7	5	3,06	Như cũ
4. Khả năng tìm kiếm việc làm	4	13	43	15	15	2,73	Như cũ
5. Thu nhập từ việc làm	4	12	65	7	2	3,10	Như cũ

Về sức khỏe và tâm lý của hộ: Người bị THĐ dễ bị tổn thương trước những biến đổi của tự nhiên, kinh tế, xã hội. Việc THĐ nông nghiệp – công cụ lao động chính của họ - có thể khiến họ bị ảnh hưởng cả về sức khỏe và tâm lý. Kết quả điều tra cho thấy có 19/90 hộ rất lo lắng về cuộc sống sau THĐ. Phần lớn số hộ có đất thu hồi (47/90 hộ) có tâm lý ổn định vì họ nhận thấy Nhà nước đã hướng dẫn và phổ biến rất kỹ các chính sách nên họ yên tâm. Có 24/90 hộ có tâm lý và sức khỏe tốt hơn sau THĐ do họ biết cách sử dụng số tiền được nhận như một nguồn vốn để đầu tư mở rộng sản xuất, tạo sinh kế mới. Có 14/90 hộ tận dụng được cơ hội này và có việc làm tốt hơn trước nhờ đa dạng hóa các sinh kế.

Về nhà cửa: có tới 48/90 hộ có nhà cửa tốt hơn nhiều so với trước THĐ do họ dùng tiền được nhận để sửa chữa nhà cửa. Còn 19/90 hộ cho biết họ gặp khó khăn hơn về nhà ở do họ không có tiền để sửa chữa. Do vậy cần quan tâm tìm hiểu kỹ hơn những khó khăn của những hộ này để có giải pháp hỗ trợ “hậu THĐ”.

Về thu nhập: Có 39/90 số người được phỏng vấn trả lời là họ có thu nhập tốt hơn và tốt hơn rất nhiều sau khi bị THĐ. Đó là những hộ tìm được việc làm phù hợp sau khi bị THĐ và có đầu tư sản xuất kinh doanh. Còn 13/90 hộ trả lời rằng thu nhập của họ kém hơn do họ chưa biết đầu tư và tìm kiếm việc làm thế nào. Số tiền nhận được từ bồi thường, hỗ trợ bị giảm dần trong khi việc làm mới khó kiếm hơn và cho thu nhập không ổn định.

Việc học hành của con cái: việc học hành của con họ là tốt hơn sau khi bị THĐ do các hộ sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đã chú trọng đầu tư cho con em học tập tốt hơn. Đồ dùng trong gia đình được cải thiện đáng kể do họ có tiền bồi thường nhận được để mua sắm đồ dùng trong nhà nên đồ dùng tiện nghi hơn. Cơ sở hạ tầng và môi trường khu vực được tăng lên đáng kể do có sự xuất hiện của khu đô thị mới. Tuy nhiên công tác an ninh trật tự có phần phức tạp hơn.

### **3.3.3. Ảnh hưởng của thu hồi đất đến việc làm của hộ**

Khi đất - tư liệu sản xuất của người dân bị mất nên một số hộ cố gắng tìm cách thay đổi sinh kế với phần diện tích đất còn lại. Một số hộ cố gắng tìm kiếm sinh kế mới, đa dạng việc làm. Các tiêu chí việc làm được đánh giá là: số lượng việc làm, sự đa dạng về việc làm, chất lượng việc làm, khả năng tìm kiếm việc làm, thu nhập từ việc làm.

Việc làm là hoạt động lao động hợp pháp để tạo ra thu nhập, đó là chỉ tiêu quan trọng để đánh giá sự phát triển kinh tế xã hội, nó chi phối mọi hoạt động của cá nhân và xã hội. Số lượng việc làm là một tiêu chí căn bản để đánh giá kết quả việc làm, đặc biệt với các vùng nông thôn. Gia tăng số lượng việc làm để giải quyết tình trạng thất nghiệp cho các hộ bị THĐ đang rất được các địa phương quan tâm. Mặt khác, do thiếu việc làm, thị trường lao động sẽ tăng tính cạnh tranh nên người lao động luôn có ý thức nâng cao năng lực, giảm tính ỷ lại. Kết quả cho thấy người dân đánh giá về số lượng việc làm ở mức trung bình với 3,12 điểm. Có tới 69/90 hộ điều tra cho biết việc làm của gia đình họ gần như không thay đổi trong khi tư liệu sản xuất chính lại giảm; một số hộ hy vọng sau khi dự án hoàn thành sẽ có thêm các hoạt động dịch vụ. Có 4 hộ trả lời việc làm của họ nhiều hơn trước đây do họ đã dùng hầu hết số tiền được nhận để mở cửa hàng kinh doanh. Có 10 hộ trả lời việc làm của họ nhiều hơn trước nhờ đa dạng sinh kế bằng việc đầu tư một phần tiền vào sản xuất phi nông nghiệp, buôn bán nhỏ. Nhìn tổng thể thì việc làm của hộ không có sự thay đổi nhiều sau THĐ. Do vậy cần có giải pháp thu hút các nhà đầu tư lớn để mở rộng sản xuất, tạo việc làm cho địa phương.

Lao động thuộc diện THĐ thường có trình độ học vấn và chuyên môn thấp; làm việc và thu nhập chính từ nông nghiệp; đất đai là tư liệu sản xuất chính; khả năng tích lũy thấp; dễ bị tổn thương trước những biến đổi của tự nhiên, kinh tế và xã hội do đó sự đa dạng về việc làm là một trong những lựa chọn cần thiết đối với họ. Số liệu bảng 5 cho thấy sự đa dạng việc làm của hộ được đánh giá ở mức cao hơn

cũ (trung bình chung là 3,77 điểm). Điều đó phản ánh những nỗ lực của mỗi hộ trong việc đa dạng hóa sinh kế, việc làm sau khi bị THĐ. Các hộ đều có chung ý kiến là họ sẵn sàng làm bất kỳ việc gì để có thu nhập, bù lại thu nhập cố định từ nông nghiệp. Phổ biến nhất là các hoạt động buôn bán nhỏ, dịch vụ và đi làm thuê theo thời vụ, theo công việc.

Về chất lượng việc làm: Ở Việt Nam nói chung và ở vùng nông thôn huyện Giao Thủy nói riêng tỷ lệ thất nghiệp không cao nhưng chất lượng việc làm lại đang là một thách thức. Lao động dư thừa bán thời gian (thời vụ), có việc làm nhưng thu nhập thấp là tương đối phổ biến. Số liệu bảng 5 cho thấy chất lượng việc làm của hộ sau THĐ được đánh giá ở mức trung bình với 3,03 điểm. Điều đó cho thấy dự án không có tác động lớn đến hộ bị THĐ về khía cạnh chất lượng việc làm. Có 18/90 hộ trả lời chất lượng việc làm của hộ là kém hơn và kém hơn rất nhiều, đây là các hộ thuần nông và diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi lớn.

Khả năng tìm kiếm việc làm là cơ hội mà người lao động có thể tìm kiếm được công việc hợp pháp, phù hợp với kỹ năng họ có và tạo ra thu nhập họ kỳ vọng. Người dân đánh giá khả năng tìm kiếm việc làm ở mức trung bình với 2,73 điểm. Có tới 30/90 hộ cho biết khả năng tìm kiếm việc làm là khó khăn hơn trước. Do vậy rất cần những giải pháp để hỗ trợ những hộ này tìm kiếm việc làm.

Thu nhập là khoản tiền lương hợp pháp mà người lao động được hưởng sau một quá trình làm việc. Người lao động có thể nhận tiền lương hoặc vật phẩm theo hợp đồng. Họ cũng có thể làm việc để tự trang trải và nâng cao đời sống hoặc tự kinh doanh các sản phẩm do mình tạo ra... hoặc tham gia vào các hoạt động của làng nghề. Họ có thể tham gia các công việc theo kiểu thời vụ hoặc theo ngày, tuy thu nhập không cao song cũng phần nào giúp họ giải quyết khó khăn tức thời và có thêm kinh nghiệm lao động. Các nguồn thu nhập có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, hình thành nên các tiêu chí đánh giá việc làm của lao động ở các huyện. Người dân đánh giá thu nhập từ việc

làm ở mức trung bình với 3,10 điểm. Chỉ có 16/90 hộ trả lời thu nhập từ việc làm là tốt hơn trước, đó là những hộ linh động, nhạy bén trong tìm kiếm việc làm và đầu tư. Do vậy rất cần những giải pháp để hướng dẫn người dân sử dụng hợp lý tiền bồi thường, hỗ trợ vào việc tìm kiếm việc làm và nâng cao thu nhập.

### **3.4. Đề xuất một số giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng của thu hồi đất đến người dân**

#### **3.4.1. Những tồn tại**

Việc xác định nguồn gốc, chủ sử dụng đất để xác định chế độ bồi thường, hỗ trợ còn gặp nhiều khó khăn do việc lưu trữ các thông tin đất đai chưa được chặt chẽ.

Một số tiêu chí được đánh giá ở mức kém và trung bình, đó là: hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, giá bồi thường tài sản trên đất và giá bồi thường về đất, trình tự thực hiện dự án so với công bố và tiếp nhận ý kiến của dân.

Một số lao động nông nghiệp gặp khó khăn khi họ không còn đất để sản xuất và cũng không tìm được việc làm phù hợp do chưa tạo được việc làm cho người bị THĐ mà chủ yếu bồi thường bằng tiền. Có tới 30/90 hộ bị THĐ trả lời khả năng tìm kiếm việc làm là rất khó khăn so với trước. Mặt khác, giá trị quy đổi thành tiền đối với các khoản hỗ trợ còn thấp. Người bị THĐ đa số là thuần nông nên họ khó có khả năng tự sử dụng các khoản hỗ trợ để ổn định sản xuất, chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm. Một số hộ vẫn cố gắng duy trì việc làm như cũ nhưng chất lượng việc làm kém đi (có 12/90 hộ) nên thu nhập giảm đáng kể so với trước.

Chưa thực hiện hiệu quả việc đào tạo nghề cho người bị THĐ, việc tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất chưa thực hiện. Việc ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi chủ yếu thực hiện bằng việc trả tiền.

Có 2/8 tiêu chí đánh giá tác động của THĐ đến đời sống của người có đất thu hồi là tiêu chí sức khỏe và tâm lý của người dân và tiêu chí an ninh trật tự nơi sống được đánh giá ở mức trung bình. Trong đó có 19/90 hộ trả lời họ có tâm lý lo lắng và sức khỏe bị ảnh hưởng bởi THĐ. Có tới 21/90 hộ bị THĐ đánh giá



tình hình an ninh, trật tự nơi sống kém đi và kém đi nhiều so với trước THĐ.

Việc trả lời, giải đáp các vướng mắc của người dân chưa được kịp thời.

### **3.4.2. Đề xuất giải pháp giảm thiểu tác động đến người có đất thu hồi**

Để góp phần giải quyết các tồn tại nêu trên, cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp sau:

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 bồi thường, hỗ trợ. Hướng dẫn đến xu thế bồi thường về đất (đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp) với những người có đủ điều kiện bồi thường 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 kỹ thuật: 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 bồi thường 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 bồi thường. Nâng cao trình độ của cán bộ để có thể giải đáp được đầy đủ, kịp thời các thắc mắc của dân.

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, được hỗ trợ chi phí đào tạo ngoại ngữ nếu đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng. Đồng thời được ưu tiên vay vốn từ Ngân hàng Chính sách xã hội để học

nghề, tạo việc làm và đi xuất khẩu lao động theo hợp đồng. Đa dạng hóa các hình thức đảm bảo sinh kế cho người bị THĐ: 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 đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm. Tăng cường các phương án tạo việc làm tại địa phương.

Yêu cầu đảm bảo sinh kế cho người bị THĐ đã được quy định cụ thể, rõ ràng, đầy đủ hơn và mang tính bắt buộc cao. Bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp chậm chi trả bồi thường do lỗi của cơ quan Nhà nước và do lỗi của người bị THĐ gây ra để đảm bảo trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong thực thi công vụ, cũng như tăng cường ý thức chấp hành pháp luật của nhân dân.

## **4. KẾT LUẬN**

Kết quả nghiên cứu cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước THĐ tại dự án khu đô thị thị trấn Ngô Đồng đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục quy định. Diện tích đất bị thu hồi là 93.560,1 m<sup>2</sup> với 111 hộ và 3 tổ chức bị THĐ. Công tác bồi thường được người dân đánh giá ở mức hợp lý (trung bình chung là 3,62 điểm). Công tác hỗ trợ được đánh giá ở mức trung bình với 3,35 điểm. Người bị THĐ đánh giá về trình tự thủ tục ở mức tốt (trung bình chung là 3,8 điểm) với 4 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt, 4 tiêu chí ở mức tốt và 2 tiêu chí ở mức trung bình. Kết quả điều tra cán bộ công chức, viên chức cho thấy có 4 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt và rất đầy đủ. Có 5 tiêu chí ở mức tốt và có 2 tiêu chí ở mức trung bình.

Người bị THĐ chủ yếu dùng tiền được bồi thường, hỗ trợ để đáp ứng các nhu cầu thiết yếu như mua sắm đồ dùng, sửa chữa nhà cửa... Đầu tư cho việc học hành của con cái và học nghề ít hơn. Về đời sống của người dân sau khi bị THĐ có 6/8 tiêu chí được đánh giá ở mức tốt hơn trước, có 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức như cũ. Sự đa dạng về việc làm sau THĐ được đánh giá ở mức nhiều hơn. Số lượng việc làm, chất lượng việc làm, khả năng tìm kiếm việc làm và thu nhập từ việc làm được đánh giá

ở mức trung bình, nghĩa là không có sự thay đổi nhiều so với trước khi bị THĐ.

Để giải quyết các tồn tại trong công tác bồi thường, hỗ trợ, TĐC cần thực hiện các giải pháp sau: 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 bồi thường, hỗ trợ, tăng cường hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người bị THĐ.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. 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, tr. 82
2. Chính phủ (2014). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. Nxb Thống kê, Hà Nội.

4. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55

5. 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). Truy cập ngày 20/02/2022 tại [https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/media-story/-/asset\\_publisher/V8hhp4dK31Gf/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.tapchicongsan.org.vn/web/guest/media-story/-/asset_publisher/V8hhp4dK31Gf/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)

6. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Giao Thủy (2021). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Giao Thủy năm 2020.

7. UBND huyện Giao Thủy (2021). Báo cáo kết quả kinh tế - xã hội năm 2021 và phương hướng thực hiện năm 2022.

8. UBND huyện Giao Thủy (2021). Niên giám thống kê huyện Giao Thủy năm 2020.

## **IMPACTS OF LAND ACQUISITION FOR URBAN AREA ON PEOPLE: A CASE STUDY IN GIAO THUY DISTRICT, NAM DINH PROVINCE**

**Do Thi Tam<sup>1</sup>, Tran Van Ngoc<sup>1</sup>, Pham Anh Tuan<sup>2</sup>, Nguyen Ba Long<sup>3</sup>**

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

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

<sup>3</sup>*Vietnam National University of Forest*

### **SUMMARY**

The study aims to assess the current situation and propose solutions to overcome the shortcomings in compensation, support, and resettlement in the construction project of the Ngo Dong township urban area. The study conducted a survey of 30 officials, and 90 households suffering from the syndrome at the project selected by random sampling method. Using the comparative method and Likert's 5-level scale to assess compensation, support, and resettlement. Research results show that compensation, support, and resettlement have been carried out on schedule and according to the law and approved by the majority of people. Some exist as compensation options mainly in money; there is no orientation for the effective use of compensation and support money. To solve the problems in compensation, support, and resettlement, it is necessary to implement the following solutions: perform well land management, especially land change registration; build a master land database; guide the effective use of compensation, support, and job search support for people with the syndrome.

**Keywords: Compensation, Giao Thuy district, land acquisition, support and resettlement, urban area.**

Ngày nhận bài : 12/8/2022

Ngày phản biện : 16/9/2022

Ngày quyết định đăng : 27/9/2022