

Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

Nguyễn Thị Nga¹

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

Email tác giả liên hệ: ntnga.qldd@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.5281/zenodo.21073231>

Tóm tắt:

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng về công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đồng thời đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần nâng cao hiệu quả công tác này trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội. Tác giả đã đánh giá kết quả bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại 03 dự án gồm: (1) Dự án nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427; (2) Dự án nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B từ ngã ba Thạch Bích đi Chương Mỹ; và (3) Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 – vùng thủ đô Hà Nội. Bên cạnh đó, tác giả cũng đánh giá được về công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại các dự án trên thông qua điều tra xã hội học với 72 phiếu điều tra trong tổng số 256 đối tượng sử dụng đất có đất bị thu hồi. Theo đó, kết quả đánh giá về công tác bồi thường đạt 79,72% ở mức rất hài lòng; đánh giá về công tác hỗ trợ đạt 59,26% ở mức rất hài lòng; đánh giá về quy trình thực hiện đạt mức 79,34% ở mức rất hài lòng. Tuy nhiên, công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn nghiên cứu vẫn còn một số tồn tại cần được khắc phục trong thời gian tới.

Từ khóa: Bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất, giải pháp.

Ngày nhận bài: 26/05/2026 Ngày sửa lại: 19/06/2026 Ngày chấp nhận đăng: 25/06/2026 Ngày xuất bản: 30/06/2026

Evaluation of compensation, assistance Policies upon State land acquisition: A Case Study of Binh Minh Commune, Hanoi City

Nguyen Thi Nga¹

¹Land Administration, Hanoi University of Natural Resources and Environment, Ha Noi, Viet Nam

Corresponding Author Email: ntnga.qldd@hunre.edu.vn

Abstract:

This study aims to evaluate the current status of compensation, assistance activities upon State land acquisition for project implementation, while proposing strategic solutions to enhance the efficiency of these processes in Binh Minh Commune, Hanoi City. The author conducted an assessment of outcomes across three key projects: (1) The upgrading and expansion of National Highway 21B (Thach Bich Bridge to Provincial Road 427 intersection); (2) The upgrading and expansion of National Highway 21B (Thach Bich junction to Chuong My); and (3) The construction of the Ring Road 4 – Hanoi Capital Region. Furthermore, the evaluation was supplemented by a sociological survey involving 72 respondents out of 256 land users affected by acquisition. The findings indicate high satisfaction levels, with 'Very Satisfied' ratings of 79.72% for compensation, 59.26% for assistance policies, and 79.34% for implementation procedures. Nevertheless, the study identifies several lingering shortcomings in the local land acquisition framework that necessitate remedial measures in the near future.

Keywords: Compensation, assistance, Land Acquisition, Solution.

Submission received: 26/05/2026

Revised: 19/06/2026

Accepted: 25/06/2026

Published: 30/06/2026

1. Giới thiệu

Đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia giới hạn, giữ vai trò then chốt trong bảo đảm sinh kế, an ninh lương thực và an sinh xã hội bền vững [1]. Trong bối cảnh đô thị hóa mạnh mẽ tại các quốc gia đang phát triển như Việt Nam, việc Nhà nước thu

hội đất để phát triển hạ tầng và kinh tế - xã hội là tất yếu, song thường đi kèm xung đột lợi ích về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư [2]. Luật Đất đai 2024 cùng Nghị định 88/2024/NĐ-CP và các quy định địa phương (như Quyết định 56/2024/QĐ-UBND của Hà Nội) đã chuyển dịch sang cơ chế tiệm cận giá thị trường và nguyên tắc “cuộc sống sau thu hồi phải bằng hoặc tốt hơn”. Tuy nhiên, khoảng cách giữa chính sách và thực thi tại cấp cơ sở vẫn tồn tại, đặc biệt ở khu vực hậu sáp nhập hành chính.

Xã Bình Minh là một xã mới được thành lập của thành phố Hà Nội trên cơ sở sáp nhập từ 1 phường thuộc quận Hà Đông (cũ) và 6 xã thuộc huyện Thanh Oai và huyện Chương Mỹ (cũ) từ 01/7/2025. Xã Bình Minh là xã điển hình trong tiến trình phát triển với những thách thức lớn và áp lực kép từ tái cấu trúc hành chính và các dự án hạ tầng lớn. Các nghiên cứu trước đây thường tập trung vào địa bàn ổn định hoặc chỉ phân tích một chiều từ báo cáo hành chính, thiếu đánh giá động về sinh kế và nhận thức người dân trong bối cảnh Luật mới [2]. Nghiên cứu này lấp khoảng trống bằng cách đánh giá thực chứng tại 3 dự án trên địa bàn xã Bình Minh, kết hợp dữ liệu thứ cấp, khảo sát sơ cấp theo công thức Taro Yamane (1967) [3] và phân tích đa chiều. Kết quả cung cấp bằng chứng cho lý thuyết quản trị đất đai chuyển đổi và khuyến nghị chính sách thực tiễn cho xã Bình Minh, thành phố Hà Nội và các địa phương tương tự.

2. Phương pháp nghiên cứu

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

Đề tài tiến hành thu thập các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, KTXH; tình hình quản lý và sử dụng đất; các tài liệu, số liệu về các dự án; về thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ của xã Bình Minh, thành phố Hà Nội tại UBND xã Bình Minh và các phòng ban liên quan như phòng Kinh tế hạ tầng, Văn phòng ủy ban.....

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

Để thực hiện phương pháp này, tác giả đã tiến hành điều tra bằng phiếu điều tra được thiết kế sẵn để điều tra đối tượng có đất bị thu hồi được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ tại 03 dự án nghiên cứu, cụ thể:

+ DA 1: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427

+ DA 2: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B từ ngã ba Thạch Bích đi Chương Mỹ

+ DA 3: Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 – vùng thủ đô Hà Nội.

Để quá trình đánh giá đạt được kết quả khách quan và chính xác, công thức tính mẫu của Taro Yamane [3] được sử dụng để chọn số phiếu điều tra như sau:

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

Trong đó: n là cỡ mẫu phiếu điều tra; N là tổng số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức tại 3 DA nghiên cứu; e là sai số cho phép (nghiên cứu này lựa chọn $e = 10\%$).

Theo kết quả nghiên cứu, tổng số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi là 256 hộ gia đình và 2 tổ chức; cụ thể: tại dự án 1 có 162 hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức; tại dự án 2 có 16 hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức; tại dự án 3 có 76 hộ gia đình, cá nhân. Từ đó ta lấy tổng thể là $N = 256$, sai số tiêu chuẩn $e = 10\%$, do đó xác định mẫu tối thiểu cần điều tra là: 72 phiếu. Tiến hành lựa chọn 72 đối

tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong tổng số 256 đối tượng có đất bị thu hồi tại 3 dự án để tiến hành khảo sát. Toàn bộ dữ liệu sơ cấp này được xử lý trên excel [4].

2.3. Phương pháp thống kê, xử lý và phân tích

Dữ liệu liên quan đến đề tài được thu thập từ các nguồn khác nhau sẽ được tổng hợp, phân loại và xử lý bằng các phương pháp thống kê để đảm bảo tính chính xác và khoa học. Quá trình này bao gồm việc lập bảng, phân tích số liệu về hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai và các yếu tố KTXH có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ diễn ra trên địa bàn nghiên cứu. Các công cụ như Excel và phần mềm thống kê sẽ được sử dụng để tính toán, so sánh, đánh giá,... từ đó đưa ra nhận xét và kết luận phù hợp. Trên cơ sở các tài liệu, số liệu đã thống kê, xử lý, tiến hành tổng hợp và phân tích theo các bảng, biểu kết hợp với các dữ liệu thu thập. Đánh giá ảnh hưởng của việc thu hồi đất thông qua các số liệu, dữ liệu về chính sách bồi thường, hỗ trợ đến các đối tượng thông qua các tiêu chí cụ thể.

Tiến hành điều tra xã hội học để so sánh sự ảnh hưởng của việc thu hồi đất tại các dự án đến đời sống của người dân trước sau khi thu hồi đất, để từ đó đánh giá ưu điểm và hạn chế của công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất diễn ra trên địa bàn nghiên cứu.

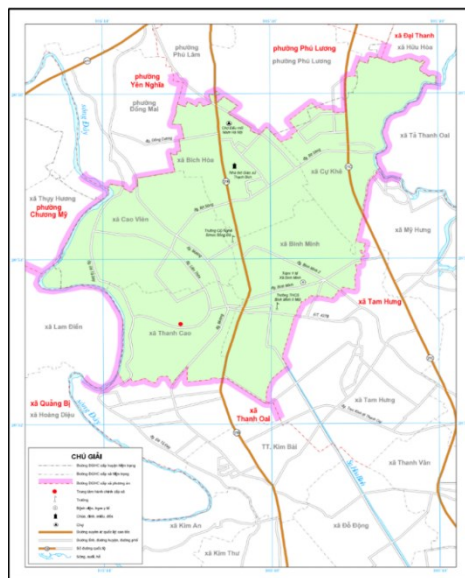
3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đặc điểm cơ bản của xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

Xã Bình Minh chính thức hoạt động từ ngày 1/7/2025 trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các xã: Bích Hòa, Cao Viên, Thanh Cao, Bình Minh, Cự Khê (thuộc huyện Thanh Oai cũ); một phần diện tích tự nhiên và dân số của phường Phú Lương (thuộc quận Hà Đông cũ) và xã Lam Điền (thuộc huyện Chương Mỹ cũ).

Xã Bình Minh có diện tích tự nhiên là 29,86 km²; quy mô dân số là 80.066 người.

Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, Bình Minh là một xã có quy mô tương đối lớn của thành phố Hà Nội. Xã là một vùng đất giàu truyền thống văn hóa, có tiềm năng lớn về phát triển nông nghiệp công nghệ cao và du lịch sinh thái ở cửa ngõ phía Tây Nam Thủ đô.



Hình 1. Sơ đồ vị trí xã Bình Minh

3.2. Thực trạng công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

Trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất được xây dựng dựa trên căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 của UBND thành phố Hà Nội về Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội [5], [6].

3.2.1. Dự án 1: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427 (các giai đoạn)

a. Khái quát chung về dự án

- Tên dự án: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427.

- Địa điểm: Xã Bích Hòa (cũ), xã Bình Minh

- Quy mô: Gồm các giai đoạn

+ Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427 và đoạn nút giao ngã tư Vác đến hết địa phận huyện Thanh Oai (khu Chân Chiềng và thôn Thanh Lương xã Bích Hoà)

+ Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B đoạn từ cầu Thạch Bích đến nút giao đường tỉnh lộ 427 và đoạn nút giao ngã tư Vác đến hết địa phận huyện Thanh Oai (thuộc xã Bình Minh)

- Chủ đầu tư: UBND huyện Thanh Oai (cũ), UBND xã Bình Minh

- Tiến độ thực hiện: 2025 - 2028

- Phạm vi ảnh hưởng của dự án: Tổng diện tích đất bị thu hồi là 5.151,7m². Tổng số hộ bị ảnh hưởng do bị thu hồi đất là 162 hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức.

b. Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 1

(1). Xác định diện tích các loại đất bị thu hồi và đối tượng được bồi thường

Việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường căn cứ theo các quy định hiện hành, theo đó, sau khi đo đạc, thống kê, kiểm đếm đã xác định được đối tượng được bồi thường của dự án gồm: Tổng diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án là 5.151,7m², thu hồi của 162 hộ gia đình, cá nhân và đất do UBND xã Bích Hòa quản lý. Kết quả xác định diện tích các loại đất bị thu hồi được thể hiện qua bảng 1 như sau:

Bảng 1. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ tại dự án 1

STT	Loại đất bị thu hồi	Đối tượng bị thu hồi đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm	Hộ gia đình, cá nhân	379,2	Khu Chân Chiềng
			1.525,8	Thôn Thanh Lương
			1.583,9	Xã Bình Minh (đợt 2)
		UBND xã Bích Hòa quản lý	38,3	Bà Nguyễn Thị Quyên đang sử dụng
2	Đất giao thông, thủy lợi	UBND xã Bích Hòa quản lý	1.624,5	
Tổng			5.151,7	

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Bảng 1 cho thấy diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án 1 là 5.151,7m². Trong đó, phần lớn diện tích đất thu hồi lấy từ đất trồng cây hàng năm (3.527,2m²), chiếm 68,47% tổng diện tích thu hồi chủ yếu là của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Đối với diện tích đất do UBND xã Bích Hòa (cũ) quản lý chủ yếu là đất có mục đích công cộng (lấy từ đất giao thông, thủy lợi) với diện tích là 1.624,5m².

(2). Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 1

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB và các hỗ trợ khác là 3.080.926.280

đồng cho 162 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất. Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB chi tiết như sau:

Bảng 2. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án 1

TT	Danh mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	Bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại khu Chân Chiềng, xã Bích Hòa	m ²	2042,0		68.772.600
1	<i>Các khoản bồi thường</i>				61.430.400
	a) Bồi thường về đất nông nghiệp bị thu hồi của 18 hộ gia đình, cá nhân (Đơn giá theo QĐ 9312/QĐ-UBND)	m ²	379,2	162.000	61.430.400
	b) Đất do UBND xã Bích Hòa quản lý				
	+ Đất nông nghiệp công ích do Bà Nguyễn Thị Quyên đang sử dụng	m ²	38,3		0
	+ Đất giao thông, thủy lợi	m ²	1624,5		0
2	<i>Các khoản hỗ trợ</i>				7.342.200
	Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	379,2	3.000	1.137.600
	Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do UBND xã quản lý	m ²	38,3	162.000	6.204.600
II	Bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại thôn Thanh Lương, xã Bích Hòa				1.534.374.980
1	<i>Các khoản bồi thường</i>				258.216.000
	Bồi thường về đất nông nghiệp bị thu hồi của 64 hộ gia đình, cá nhân (Đơn giá theo QĐ 9312/QĐ-UBND)	m ²	1.525,8	162.000	247.179.600
	Bồi thường về tài sản trên đất: 01 vụ lúa đối với diện tích thu hồi bị ảnh hưởng	m ²	1.491,4	7.400	11.036.400
2	<i>Các khoản hỗ trợ</i>				1.245.994.400
	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm với định mức 5 lần (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	1.525,8	162.000	1.235.898.000
	Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	1.525,8	3.000	4.577.400
	Hỗ trợ tài sản, cây cối, hoa màu khác				5.519.000
3	Chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, GPMB	%	(1)+(2)	2	30.164.580
III	Bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại xã Bình Minh (đợt 2)				1.477.778.700
1	<i>Bồi thường về đất</i>				245.504.500
	Bồi thường về đất nông nghiệp bị thu hồi của 79 hộ gia đình, cá nhân (Đơn giá theo QĐ 9312/QĐ-UBND)	m ²	1.583,9	155.000	245.504.500
2	<i>Các khoản hỗ trợ</i>				1.232.274.200
	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm với định mức 5 lần (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	1.583,9	155.000	1.227.522.500
	Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	1.583,9	3.000	4.751.700
IV	Tổng (I+II+III)				3.080.926.280
1	Tiền bồi thường về đất, tài sản trên đất				565.150.900
2	Các khoản hỗ trợ				2.515.775.380

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất bị thu hồi từ các loại đất của dự án là 3.080.926.280 đồng, trong đó số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất cho 162 hộ dân là 565.150.900 đồng (chiếm 18,34% tổng kinh phí). Phần còn lại là các khoản hỗ trợ đạt 2.515.775.380 đồng (chiếm 81,66% tổng kinh phí). Tất cả các hộ gia đình, cá nhân đều đã nhận được chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất và về tài sản trên đất. Riêng diện tích đất do UBND xã Bích Hòa (cũ) quản lý (gồm đất trồng cây hàng năm do bà Nguyễn Thị Quyên đang sử dụng và đất giao thông, thủy lợi) không được bồi thường về đất.

3.2.2. Dự án 2: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B từ ngã ba Thạch Bích đi Chương Mỹ

a. Khái quát chung về dự án

- Tên dự án: Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 21B từ ngã ba Thạch Bích đi Chương Mỹ.
- Địa điểm: xã Bình Minh
- Chủ đầu tư: UBND huyện Thanh Oai (cũ), UBND xã Bình Minh
- Tiến độ thực hiện: 2025 - 2028
- Phạm vi ảnh hưởng của dự án: Tổng diện tích đất bị thu hồi là 3.340,1m². Tổng số hộ bị ảnh hưởng do bị thu hồi đất là 16 hộ gia đình, cá nhân và một phần diện tích do UBND xã quản lý [7].

b. Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 2

(1). Xác định diện tích các loại đất bị thu hồi và đối tượng được bồi thường

Việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường căn cứ theo các quy định hiện hành. Theo đó, sau khi đo đạc, thống kê, kiểm đếm đã xác định được đối tượng được bồi thường của dự án gồm: Tổng diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án là 3.340,1m², thu hồi của 16 hộ gia đình, cá nhân và đất giao thông thủy lợi, đất nông nghiệp công ích do UBND xã Cao Viên (cũ, nay là xã Bình Minh) quản lý.

Kết quả xác định diện tích các loại đất bị thu hồi được thể hiện qua bảng 3:

Bảng 3. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ tại dự án 2

STT	Loại đất bị thu hồi	Đối tượng bị thu hồi đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm	Hộ gia đình, cá nhân	1.679,5	
2	Đất giao thông, thủy lợi, đất nông nghiệp công ích	UBND xã Cao Viên (cũ) quản lý	1.660,6	Không được bồi thường, hỗ trợ
Tổng			3.340,1	

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Bảng 3 cho thấy diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án 2 chỉ có 3.340,1m² là không lớn. Thực tế, đây chỉ là một dự án nhỏ trong dự án tổng nâng cấp, cải tạo tuyến đường 21B đi qua địa bàn xã Bình Minh trong giai đoạn 2025 – 2030.

(2). Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 2

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB và các hỗ trợ khác là 1.881.219.150 đồng cho 16 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất. Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB chi tiết như sau:

Bảng 4. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án 2

TT	Danh mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	Bồi thường về đất				272.079.000
1	Bồi thường về đất nông nghiệp bị thu hồi của 16 hộ gia đình, cá nhân (Đơn giá theo QĐ 9312/QĐ-UBND)	m ²	1.679,5	162.000	272.079.000
2	Đất do UBND xã Bình Minh quản lý: Đất giao thông, thủy lợi, đất nông nghiệp công ích	m ²	1.660,6		0
II	Các khoản hỗ trợ				1.572.253.500
1	Thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng (Đơn giá theo QĐ 56/2024/QĐ-UBND)	m ²	1.679,5	3.000	5.038.500
2	Hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất: Hỗ trợ 6 tháng của 02 hộ có tỷ lệ thu hồi từ 30% đến 70% (07 nhân khẩu x 30kg gạo x 6 tháng x 16.000đ/kg)				20.160.000
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của 16 hộ (trừ 16m ² đất NN tự ý chuyển đổi sang XD công trình không hợp pháp nên không được hỗ trợ): Hỗ trợ 5 lần (Đơn giá theo QĐ 71/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND TP Hà Nội)	m ²	1.663,5	186.000	1.547.055.000
III	Chi phí thực hiện công tác GPMB	%	(I)+(II)	2	36.886.650
	Tổng (I+II+III)				1.881.219.150

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất bị thu hồi từ các loại đất của dự án là 1.881.219.150 đồng, trong đó số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất cho 16 hộ dân là 272.079.000 đồng (chiếm 14,46% tổng kinh phí). Phần còn lại là các khoản hỗ trợ đạt 1.572.253.500 đồng (chiếm 83,58% tổng kinh phí), phần còn lại là các chi phí cho thực hiện công tác GPMB tại dự án. Tất cả các hộ gia đình, cá nhân đều đã nhận được chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất và về tài sản trên đất. Riêng diện tích đất do UBND xã Bình Minh quản lý (gồm đất nông nghiệp công ích và đất giao thông, thủy lợi) không được bồi thường về đất.

3.2.3. Dự án 3: Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - vùng thủ đô Hà Nội

a. Khái quát chung về dự án

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - vùng thủ đô Hà Nội (Đoạn qua địa phận xã Cự Khê, huyện Thanh Oai cũ, nay là xã Bình Minh, TP Hà Nội).

- Địa điểm: xã Cự Khê (cũ). Hiện nay phần diện tích này đều thuộc xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

- Chủ đầu tư: UBND huyện Thanh Oai (cũ)

- Tiến độ thực hiện: 2025 - 2028

- Phạm vi ảnh hưởng của dự án: Tổng diện tích đất bị thu hồi là 16.940,8 m². Tổng số hộ bị ảnh hưởng do bị thu hồi đất là 76 hộ gia đình, cá nhân.

b. Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 3

(1). Xác định diện tích các loại đất bị thu hồi và đối tượng được bồi thường

Sau khi đo đạc, thống kê, kiểm đếm đã xác định được đối tượng được bồi

thường của dự án gồm: Tổng diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án là 16.940,8m², thu hồi của 76 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Cự Khê (cũ) và phần diện tích đất nông nghiệp công ích do UBND xã Cự Khê (cũ) nay là xã Bình Minh, TP Hà Nội quản lý. Kết quả xác định diện tích các loại đất bị thu hồi được thể hiện qua bảng 5 như sau:

Bảng 5. Kết quả xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ tại dự án 3

STT	Loại đất bị thu hồi	Đối tượng bị thu hồi đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm	Hộ gia đình, cá nhân	8.278,9	DT được giao theo ND64
			5.870,1	DT được giao năm 2008
2	Đất nông nghiệp công ích	UBND xã Cự Khê (cũ) quản lý	2.064,9	Được hỗ trợ bằng mức giá đất nông nghiệp
	Đất giao thông		726,9	Không được bồi thường về đất
Tổng			16.940,8	

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Bảng 5 cho thấy diện tích đất bị thu hồi để thực hiện dự án 3 đạt 16.940,8m² là tương đối lớn. Phần lớn diện tích bị thu hồi là đất trồng cây hàng năm của các hộ gia đình, cá nhân lên tới 14.149,0 m² (chiếm 83,5% tổng diện tích của dự án). Phần diện tích còn lại bị thu hồi gồm 726,9m² đất giao thông và 2.064,9m² đất nông nghiệp công ích do UBND xã quản lý. Theo đó, khi tiến hành thu hồi đất, phần diện tích 726,9m² không được bồi thường, hỗ trợ. Còn phần diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tuy không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng mức giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất của UBND thành phố Hà Nội (được quy định tại quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 15/4/2024).

Đối với đất nông nghiệp bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì được hỗ trợ 10.000đ/m² nhưng tối đa không quá 10.000.000đ/chủ sử dụng đất (quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 15/4/2024).

(2). Kết quả bồi thường, hỗ trợ tại dự án 3

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB và các hỗ trợ khác là 9.657.444.456 đồng cho 76 hộ gia đình, cá nhân và UBND bị thu hồi đất. Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB chi tiết như sau:

Bảng 6. Tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án 3

TT	Danh mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	Các khoản bồi thường				2.292.138.000
1	Bồi thường về đất nông nghiệp bị thu hồi của 76 hộ gia đình, cá nhân (Đơn giá theo QĐ 9312/QĐ-UBND)	m ²	14.149,0	162.000	2.292.138.000
2	Đất do UBND xã Bình Minh quản lý				
	+ Đất giao thông	m ²	726,9		0
	+ Đất nông nghiệp công ích	m ²	2.064,9		0
II	Các khoản hỗ trợ				7.175.944.800
1	Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng (Theo QĐ 3526/QĐ-UBND)	m ²	13.552,2	10.000	135.522.000
2	Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp do UBND xã quản lý (QĐ3526/QĐ-UBND)	m ²	2.064,9	162.000	334.513.800

TT	Danh mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
3	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của 76 hộ: mức hỗ trợ 5 lần (Đơn giá theo QĐ 71/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND TP Hà Nội)	m ²	8.278,9	162.000	6.705.909.000
III	Chi phí thực hiện công tác GPMB	%	(I)+(II)	2	189.361.656
	Tổng (I+II+III)				9.657.444.456

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất bị thu hồi từ các loại đất của dự án là 9.657.444.456 đồng, trong đó số tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất cho 76 hộ dân là 2.292.138.000 đồng (chiếm 23,73% tổng kinh phí). Phần còn lại là các khoản hỗ trợ đạt 7.175.944.800 đồng (chiếm 74,3% tổng kinh phí), phần còn lại là các chi phí cho thực hiện công tác GPMB tại dự án. Tất cả các hộ gia đình, cá nhân đều đã nhận được chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất và về tài sản trên đất. Riêng diện tích đất do UBND xã Bình Minh quản lý (gồm đất nông nghiệp công ích và đất giao thông, thủy lợi) không được bồi thường về đất.

3.3. Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thông qua điều tra xã hội học

3.3.1. Đánh giá về công tác thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

Kết quả điều tra 72 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Bình Minh về công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB trong bảng 7 như sau:

Bảng 7. Đánh giá chung về công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất tại các dự án trên địa bàn xã Bình Minh

TT	Tiêu chí	Tổng số phiếu KS	Mức độ đánh giá				
			Rất hài lòng	Hài lòng	Bình thường	Ít hài lòng	Không hài lòng
1	Công tác bồi thường	72	79,72%	16,11%	3,33%	0,83%	0,00%
a	Xác định đối tượng được bồi thường	(72)	66	6	0	0	0
b	Xác định điều kiện được bồi thường	(72)	57	8	5	2	0
c	Giá bồi thường về đất	(72)	49	23	0	0	0
d	Giá bồi thường về nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu	(72)	44	20	7	1	0
e	Thời gian chi trả tiền bồi thường đúng hạn	(72)	71	1	0	0	0
2	Công tác hỗ trợ	72	59,26%	25,93%	12,04%	2,31%	0,46%
a	Hỗ trợ ổn định đời sống	(72)	38	25	8	1	0
b	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp	(72)	48	10	9	4	1
c	Hỗ trợ khác	(72)	42	21	9	0	0

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Về công tác bồi thường nói chung: mức đánh giá cao nhất là rất hài lòng với 79,72% tổng số tiêu chí điều tra, trong đó tiêu chí đánh giá về thời gian chi trả tiền bồi thường đúng hạn có mức hài lòng cao nhất (71/72 phiếu).

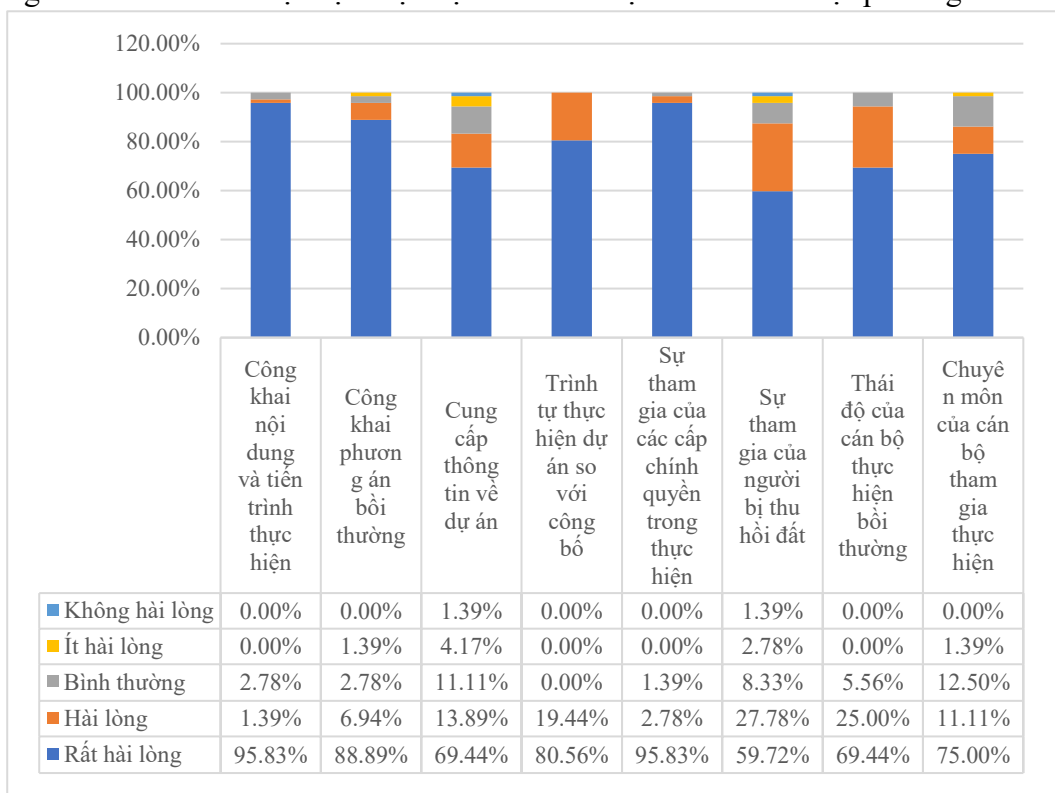
Giá bồi thường, hỗ trợ là yếu tố tạo dựng sự hài hòa trong công tác GPMB xây dựng của dự án. Tiêu chí giá bồi thường về đất có 49/72 phiếu đánh giá mức rất hài lòng, 23/72 phiếu đánh giá hài lòng về mức giá bồi thường. Điều đó cho thấy họ đã chấp nhận và hài lòng với mức giá bồi thường do chủ đầu tư đưa ra.

Về điều kiện và diện tích đất được bồi thường: 57/72 phiếu (chiếm 72,22% số hộ được hỏi) đều đồng tình với việc xác định diện tích đất, loại đất được bồi thường.

Công tác hỗ trợ được đánh giá tương đối cao với mức rất hài lòng trung bình của các tiêu chí đạt 59,26%; mức hài lòng đạt 25,93%. Số ít các hộ đánh giá ở mức ít hài lòng và không hài lòng cho rằng việc chuyển đổi nghề không chỉ dừng lại ở việc dạy nghề mới cho họ hay trả tiền cho họ đi học nghề, mà là sau khi học xong thì họ sẽ làm gì. Trong khi đó các hộ dân gặp khó khăn trong việc chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm theo nghề nghiệp đã được học [9].

Quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tại các dự án trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội được đánh giá bình quân với mức rất hài lòng là 79,34%; trong đó có tiêu chí công khai nội dung, tiến trình thực hiện cũng như sự tham gia của các cấp chính quyền trong quá trình thực hiện được đánh giá rất cao.

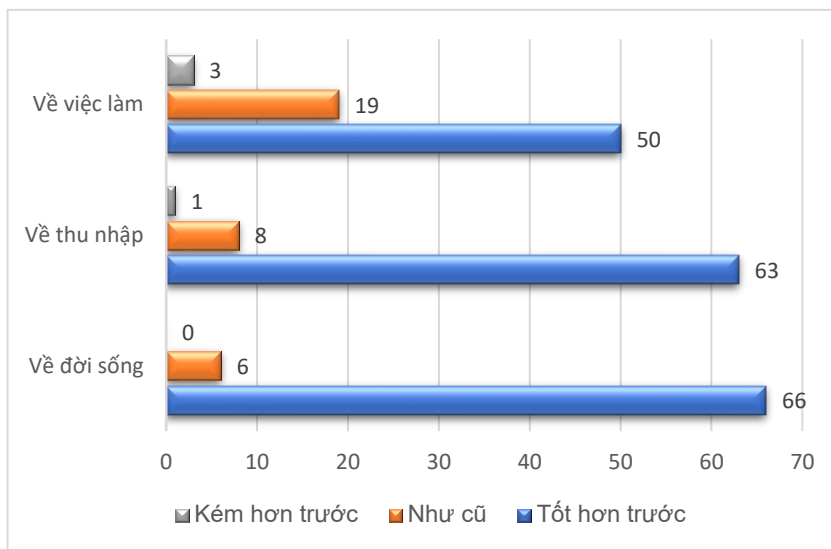
Tuy nhiên, vẫn còn 1,39% số hộ điều tra đánh giá về quy trình thực hiện ở mức không hài lòng với tiêu chí đánh giá về sự tham gia của người có đất bị thu hồi. Do vậy cần phải có giải pháp phù hợp để đảm bảo 100% số hộ bị thu hồi đất được biết rõ về phương án bồi thường, được tham gia trong tiến trình bồi thường cũng như nắm rõ trình tự thực hiện dự án so với thực tế diễn ra ở địa phương.



Hình 2. Đánh giá quy trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

3.3.2. Đánh giá về đời sống của hộ gia đình, cá nhân sau khi bị nhà nước thu hồi đất

Hình 3.
Đánh giá
về đời sống
của hộ sau
khi bị thu
hồi đất



Kết quả nghiên cứu cho thấy đời sống và việc làm của người dân sau khi bị thu hồi đất đa phần là trở nên tốt hơn thông qua đánh giá về tiêu chí thu nhập và tiêu chí đời sống.

Trong tổng số hộ điều tra về các tiêu chí, có bình quân 82,87% số hộ đánh giá cho rằng cuộc sống của họ sau khi bị thu hồi đất trở nên tốt hơn thông qua những nguồn thu mới từ việc bồi thường, chuyển đổi việc làm và tìm được việc làm phù hợp. Có 15,28% số hộ cho rằng cuộc sống của họ vẫn ổn định như cũ, việc thu hồi đất diễn ra cũng không ảnh hưởng quá nhiều đến đời sống của họ vì tỷ lệ bị mất đất nông nghiệp của họ cũng không cao.

Tuy nhiên, vẫn còn 1,85% số hộ cho rằng đời sống của họ trở nên kém hơn so với trước khi bị thu hồi; một phần là do chưa kiếm được việc làm phù hợp sau khi bị thu hồi phần lớn diện tích đất nông nghiệp hiện có, một phần là do họ sử dụng số tiền được bồi thường, hỗ trợ chưa đúng cách nên chưa hiệu quả.

3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại xã Bình Minh, thành phố Hà Nội

Để góp phần hoàn thiện hơn công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trong những năm tới, xã Bình Minh cần lưu ý tập trung vào một số giải pháp:

3.4.1. Giải pháp về chế độ, chính sách

Cần có bảng giá đất cụ thể cho từng loại đất và tính giá trị cho các tài sản gắn liền với đất sao cho phù hợp với giá thị trường nhất. Để làm được điều đó, cần khẩn trương hoàn thiện các quy định của pháp luật, theo hướng dựa trên cơ sở thị trường để giải quyết vấn đề bồi thường cho người bị thu hồi đất và sớm hoàn thiện hơn công tác định giá tài sản trên đất, đặc biệt là trong bối cảnh thực hiện chính quyền 02 cấp như hiện nay.

Quan tâm, đẩy mạnh việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm cho người dân bị thu hồi đất [10]. Có thể thực hiện việc liên kết với các doanh nghiệp để đào tạo và cung cấp nghề phù hợp cho người có đất bị thu hồi.

Cần hoàn chỉnh hồ sơ địa chính, quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình trên địa bàn, hạn chế việc xây dựng lấn chiếm của các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức. Ngoài ra, cần phải cập nhật chỉnh lý biến động kịp thời và bảo quản hồ sơ địa chính thật tốt để tránh thất thoát, lạc mất tài liệu.

Xây dựng được cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh, chính xác, trên cơ sở đó thường xuyên theo dõi, cập nhật biến động phù hợp với hiện trạng và biến động sử dụng đất.

3.4.2. Giải pháp về tổ chức triển khai thực hiện

Công khai dự án tại các địa bàn trước khi thu hồi đất để người dân có sự chuẩn bị về tinh thần và phương án di chuyển.

Công tác lập hồ sơ thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ ngay bước đầu phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật được quy định cụ thể tại các văn bản pháp lý hiện hành. Quá trình lập hồ sơ phải chính xác, chặt chẽ đảm bảo công khai, minh bạch không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người bị thu hồi đất.

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến chính sách pháp luật về quy hoạch; bồi thường, hỗ trợ trên các phương tiện thông tin đại chúng, báo chí, qua các tổ chức đoàn thể,... để nhân dân nắm vững được chính sách, chủ trương của Nhà nước. Tăng cường các cuộc đối thoại, chất vấn giữa lãnh đạo của các cấp, các ngành, cơ quan chuyên môn với người bị thu hồi đất [11].

Việc áp dụng giá tính bồi thường cần được điều chỉnh, bổ sung theo điều kiện cụ thể của từng vùng, từng dự án và từng thời điểm. Đối với 76 hộ dân tại Dự án 3 (Đường Vành đai 4) bị thu hồi lượng lớn đất nông nghiệp, thay vì chỉ bồi thường bằng tiền mặt và hỗ trợ chuyển đổi nghề gấp 05 lần, chính quyền cần thí điểm phương án bồi thường bằng đất dịch vụ, đất thương mại, dịch vụ tại các khu đô thị mới hình thành dọc trục Vành đai 4 đối với các hộ mất trên 70% đất sản xuất. Điều này giải quyết tận gốc việc người dân “sử dụng tiền bồi thường chưa đúng cách dẫn đến hiệu quả kém (1,85%)” như kết quả điều tra đã chỉ ra.

3.4.3. Giải pháp về tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật

Thực hiện tốt công tác dân vận chiếm vai trò lớn trong việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động người dân thực hiện chủ trương, chính sách của Nhà nước và tinh về GPMB.

Tăng cường vai trò của các đoàn thể, hội (UB MTTQ, Hội phụ nữ, Hội cựu chiến binh, đoàn Thanh niên...) trong việc xây dựng mối quan hệ tốt với người dân thông qua các buổi gặp gỡ trò chuyện, lắng nghe ý kiến của người dân.

3.4.4. Xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai

Việc số hóa hồ sơ địa chính và các giấy tờ liên quan đất đai từ dạng giấy sang dạng số để dễ dàng quản lý đất đai, hạn chế việc thất thoát các giấy tờ liên quan. Ngoài ra, việc xây dựng một cơ sở dữ liệu đất đai cho địa phương còn giúp việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB trở nên đơn giản hơn, giảm thời gian đi lại xác minh và tra thông tin nhanh chóng, chính xác hơn [4].

Do xã Bình Minh mới sáp nhập từ nhiều đơn vị hành chính cũ (Thanh Oai, Hà Đông, Chương Mỹ) dẫn đến việc giá đất ở các vùng giáp ranh có sự chênh lệch phi lý dù cùng vị trí. UBND xã Bình Minh cần chủ động phối hợp với đơn vị tư vấn

định giá độc lập để xây dựng dữ liệu thị trường, điều chỉnh hệ số K (Hệ số điều chỉnh giá đất) riêng cho từng khu vực giáp ranh cụ thể thay vì cào bằng một mức giá nông nghiệp toàn xã là $155.000\text{đ}/\text{m}^2 - 162.000\text{đ}/\text{m}^2$.

4. Kết luận

Bình Minh là một xã mới nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Hà Nội sau khi thực hiện chính quyền 02 cấp, có tiềm năng lớn về phát triển nông nghiệp công nghệ cao và du lịch sinh thái, có tổng diện tích đất tự nhiên là $29,86\text{ km}^2$ với tổng dân số là 80.066 người. Thông qua quá trình phân tích, nghiên cứu thực tế tại 03 dự án và khảo sát mức độ hài lòng của người dân, kết quả nghiên cứu cho thấy công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án trên địa bàn xã Bình Minh, thành phố Hà Nội đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất. Mức độ hài lòng của người dân về công tác bồi thường, hỗ trợ tại các dự án đạt tỷ lệ 79,72% ở mức rất hài lòng, phản ánh sự đồng thuận tương đối cao. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế, như chênh lệch giữa giá bồi thường và giá thị trường, khó khăn trong xác định nguồn gốc đất, một số trường hợp chưa hài lòng với công tác hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân khi bị nhà nước thu hồi đất.

Để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng hiệu quả, nhanh chóng hơn, chính quyền các cấp cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: giải pháp về chế độ, chính sách; giải pháp về tổ chức triển khai thực hiện; giải pháp về tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật; xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai.

Lời cảm ơn

Tác giả xin chân thành gửi lời cảm ơn tới UBND xã Bình Minh, thành phố Hà Nội đã cung cấp số liệu cho bài báo; gửi lời cảm ơn chân thành tới đồng nghiệp, bạn bè và nhóm sinh viên đã hỗ trợ để tác giả hoàn thành nghiên cứu này.

Cam kết của các tác giả

Tác giả cam kết bài báo này là sản phẩm của chính tác giả, không có xung đột lợi ích trong công bố khoa học tại bài báo này.

Tài liệu tham khảo

- [1] Nguyễn Đình Bồng (2024), “Luật Đất đai 2024: Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng” <https://sonnmt.phutho.gov.vn/vi/dat-dai/luat-dat-dai-2024-day-nhanh-tien-do-giai-phong-mat-bang>.
- [2] Quang Nguyễn, Doo Chul Kim (2020), “Reconsidering rural land use and livelihood transition under the pressure of urbanization in Vietnam: A case study of Hanoi”, Land Use Policy số 99, December 2020, 104896, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104896>
- [3] Taro Yamane (1967), “Statistics: An Introductory Analysis”, NXB Harper and Row (New York).
- [4] Nguyễn Thị Nga (2024), “Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh”, *Đề tài NCKH hỗ trợ kinh phí, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*.
- [5] UBND thành phố Hà Nội (2024), “Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”.
- [6] UBND thành phố Hà Nội (2025), “Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”

- [7] UBND thành phố Hà Nội (2021), “Quyết định số 3134/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án Đường quốc lộ 21B đoạn từ ngã ba Thạch Bích đi Chương Mỹ”
- [8] UBND thành phố Hà Nội (2024), “Công văn số 2987/SNN-KHTC ngày 18/9/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Hà Nội về việc tiếp tục thực hiện mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất”.
- [9] Nguyễn Khánh Linh (2024), “Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam hiện nay”,
http://hvta.toaan.gov.vn/portal/page/portal/hvta/27676686/27677461?p_page_id=27677461&pers_id=28346379&folder_id=&item_id=314513881&p_details=1
- [10] Phạm Anh Tuấn và cs (2022), “Giáo trình Giao đất và thu hồi đất”, NXB GTVT Hà Nội.
- [11] Phan Trung Hiền, Lâm Vĩ Khang (2024), “Giải pháp áp dụng quy định về thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tái định cư để thành lập trung tâm nông sản vùng đồng bằng sông Cửu Long”, *Tạp chí khoa học Đại học Cần Thơ*, doi: <https://doi.org/10.22144/ctujos.2024.442>.