

Khám phá các yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng sử dụng nguồn vốn đầu tư công trên địa bàn TP.HCM

Investigating crucial factors affecting compensation and resettlement activities of state-owned construction projects in HCMC

> NGUYỄN HOÀI NGHĨA^(1,3), TRẦN CHÍ NGUYỄN^(2,3,*), TRẦN ĐỨC HỌC^(2,3), PHẠM VĂN BẢO^(1,3)

⁽¹⁾ Bộ môn Kỹ thuật xây dựng, Trường Đại học Quốc tế

⁽²⁾ Bộ môn Thi công và Quản lý XD, Trường Đại học Bách khoa TP.HCM

⁽³⁾ Đại học Quốc gia TP.HCM

^(*) Corresponding author. Email: nhnghia@hcmiu.edu.vn; tcnguyen.sd19@hcmut.edu.vn; tdhoc@hcmut.edu.vn; pvbao@hcmiu.edu.vn.

TÓM TẮT

Trong những năm vừa qua, tiến độ thực hiện nhiều dự án xây dựng trên địa bàn TP.HCM kéo dài so thời gian thực hiện dự kiến ban đầu, trong số đó, vướng mắc lớn nhất ở khâu giải phóng mặt bằng (GPMB). Mặc dù, cơ quan quản lý nhà nước các cấp đã ban hành hàng loạt chính sách, văn bản hướng dẫn để giảm bớt vướng mắc cho công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn. Tuy nhiên, các chính sách này vẫn còn nhiều bất cập, tồn tại, chưa đáp ứng được nguyện vọng, mong muốn của người dân, đặc biệt là mức giá bồi thường thiệt hại và ổn định đời sống, sản xuất cũng như giải quyết triệt để các vấn đề liên quan chậm trễ tiến độ giải phóng mặt bằng. Nghiên cứu này hướng đến việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng sử dụng nguồn vốn đầu tư công trên địa bàn TP.HCM. Nghiên cứu được tiến hành với các đối tượng từ các đơn vị Ban Quản lý dự án (BQLDA), chủ đầu tư, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (BBTGPMB), các cơ quan quản lý nhà nước (QLNN), chính quyền địa phương (CQDP) và một số người dân có tài sản thuộc diện giải phóng, mặt bằng trực thuộc địa bàn TP.HCM. Dữ liệu thu về 236 bảng khảo sát hợp lệ, các yếu tố được xếp hạng theo mức độ quan trọng và sau đó tiến hành phân tích nhân tố khám phá (EFA). Kết quả có 32 yếu tố được nhóm thành bảy nhân tố chính ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng bao gồm: 1) Yếu tố tổ chức thực hiện; 2) Yếu tố tài chính; 3) Yếu tố cộng đồng; 4) Yếu tố chính sách pháp lý; 5) Yếu tố đặc điểm dân cư; 6) Yếu tố vận dụng chính sách; và 7) Yếu tố năng lực, kinh nghiệm. Kết quả nghiên cứu đã xác định được các yếu tố tác động đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng sử dụng nguồn vốn đầu tư công trên địa bàn TP.HCM, giúp các đơn vị liên quan có góc nhìn tổng quát, từ đó có kế hoạch, phương án thực hiện sắp tới nhằm nâng cao hiệu quả công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Từ khóa: Đền bù; giải phóng mặt bằng; yếu tố ảnh hưởng; vốn đầu tư công; phân tích nhân tố khám phá (EFA).

ABSTRACT

In recent years, the implementation progress of many construction projects in Ho Chi Minh City has been longer than expected, among them, the biggest problem is site clearance (GPMB). Although state agencies have issued many policies and guiding documents to reduce site clearance obstacles, these policies still have many shortcomings and do not afford people demand, for example the price of compensation for damage and living, the problems related to delay the clearance schedule. This study determines the factors affecting the compensation and site clearance of construction projects using public investment in Ho Chi Minh City. A survey questionnaire is designed to collect data from the Project Management (BQLDA), the investor, the Compensation and Land Clearance Board (BBTGPMB), the state agencies (QLNN) and some people with house in the area of clearance in Ho Chi Minh City. 236 valid responses were received, the factors are ranked according to level of influence and then using exploratory factor analysis (EFA). As a result, 32 factors are grouped into seven main factors affecting compensation and site clearance, including: 1) Organizational factors; 2) Financial factors; 3) Community factor; 4) Legal policy factors; 5) Resident characteristics factor; 6) Policy implementation factors and 7) Capability and experience factors. The results have identified the factors affecting the compensation and site clearance of construction projects using public investment in Ho Chi Minh City, helping the stakeholders have an overview so that they are able to plan to improve the efficiency of compensation and site clearance in the future.

Key words: Compensation; site clearance; influencing factors; public investment; exploring factor analysis (EFA)

GIỚI THIỆU

Trong những năm qua, lĩnh vực xây dựng ở nước ta đã có bước chuyển mình lớn, phát triển mới cả về số lượng, chất lượng và quy mô, đã có hàng chục dự án trọng điểm quốc gia do nhà nước trực tiếp đầu tư và quản lý như: công trình thủy điện, thủy lợi, nông nghiệp, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật,... với tổng mức đầu tư hàng chục tỷ đồng. Nhiều dự án lớn do nhà nước đầu tư thu hồi hàng trăm ha, phải di chuyển hàng nghìn hộ dân, quá trình thu hồi đất, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn.

Giải phóng mặt bằng là quá trình nhà nước thu hồi đất thực hiện di dời nhà cửa, cây cối và các công trình xây dựng trên phần đất nhất định của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất để chuyển giao cho chủ dự án (Chủ đầu tư). Sau đó chủ dự án sẽ bồi thường cho việc di dời các đối tượng gắn liền với đất như nhà ở, công trình xây dựng trên đất, cây cối hoa màu,... trả lại mặt bằng để thi công xây dựng công trình [1].

TỔNG QUAN

Trong năm 2021, TP.HCM đặt kỳ vọng sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác nhiều công trình hạ tầng giao thông trọng điểm, cấp bách. Tuy nhiên, nhiều dự án đang phải tạm dừng thi công trong thời gian dài do vướng giải phóng mặt bằng, thậm chí đã phải điều chỉnh kết thúc dự án.

Chỉ riêng năm 2021, TP.HCM có 412 dự án trọng điểm chuyển tiếp đầu tư trung hạn giai đoạn 2015 - 2020 sang giai đoạn 2021 - 2025, trong số đó hầu hết dự án liên quan đến vấn đề giải phóng mặt bằng. Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố thường xuyên chủ trì liên ngành họp xem xét, giải quyết các nội dung vướng mắc, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết, chấp thuận điều chỉnh bổ sung kịp thời nhiều cơ chế, chính sách phù hợp thực tế. Đồng thời, Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố cũng đã phối hợp Liên ngành tổ chức nhiều cuộc họp kiểm điểm công tác đền bù, giải phóng mặt bằng trực tiếp kiểm tra các dự án trọng điểm, nhằm đôn đốc tiến độ và kịp thời giải quyết tại chỗ nhiều nội dung vướng mắc trong việc áp dụng cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Song, bước đầu có hiệu quả đáng kể nhưng vẫn không giải quyết được hết các vướng mắc dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế, thậm chí báo cáo kết thúc dự án. Ngày 10/11/2021, Hội đồng nhân dân TP.HCM đã thông qua tờ trình về điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016 - 2020. Theo tờ trình được thông qua có 153 dự án và 1 chương trình đầu tư công giai đoạn 2016 - 2020 phải điều chỉnh vốn. Trong đó, giảm hơn 1.569 tỷ đồng cho 26 dự án và 245 tỷ đồng cho 1 chương trình do vướng đền bù, giải phóng mặt bằng, khối lượng thực hiện và quyết toán giảm so với kế hoạch [2]. Điều này đang báo động tình trạng kéo dài thời gian thực hiện dự án do tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng gây tổn thất nặng nề đến quá trình xây dựng.

Một số công trình nghiên cứu đã được tiến hành trên một số quốc gia để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Jothi Saravanan Thiagarajan và cộng sự (2020) đã nghiên cứu về cải thiện điều kiện kinh tế của các khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án: Nghiên cứu điển hình về tái định cư và phục hồi ở Ấn Độ. Quá trình phân tích đã cho thấy rằng điều kiện tại khu tái định cư là một trong những yếu tố quan trọng đảm bảo chất lượng cuộc sống người dân sau giải phóng mặt bằng [3]. Aboda và cộng sự (2019) đã phân tích hậu quả kinh tế xã hội của dịch chuyển và tái định cư: Một trường hợp trong kế hoạch phát triển dự án nhà máy lọc dầu tại khu vực Albertine của Uganda, bằng cách sử dụng phân tích các dữ liệu quá khứ, các yếu tố như "Chi phí bồi thường và ảnh hưởng sản xuất luôn là mối quan tâm của người dân trong khu vực ảnh hưởng dự án [4]. Ngoài ra, yếu tố "di chuyển chỗ ở" cũng phần

nào ảnh hưởng đến tâm lý dân cư trong vùng. Amarender Reddy và cộng sự (2018) nghiên cứu về tái định cư không tự nguyện như một cơ hội cho phát triển trong trường hợp của người tái định cư đô thị ở thị trấn Tehri [5]. Các nhà nghiên cứu đã đưa ra các yếu tố ảnh hưởng quan trọng đến công tác bồi đắp bù, giải phóng mặt bằng là "Giá bồi thường thấp và thường chậm trễ không đảm bảo thu nhập, an sinh xã hội cho người dân khu vực". Bên cạnh đó, Nikuze và cộng sự (2019) đã phân tích các tác động sinh kế của các dự án tái phát triển đô thị và giảm nhẹ rủi ro thiên tai gây ra, đối với các hộ tái định cư bị ảnh hưởng, cụ thể là "Cải thiện sinh kế, sự lựa chọn vị trí khu tái định cư không được thông qua người dân" [6]. Bên cạnh đó, Nghiên cứu của Frank Vanclay và (2017) "Di dời và tái định cư do dự án gây ra: từ rủi ro nghèo đói đến cơ hội phát triển". Nghiên cứu nâng cao các vấn đề chính đối mặt với thực tiễn tái định cư trong những điều kiện dự án và tiến hành tái định cư liên quan; những gì cấu thành bồi thường thích hợp; sinh kế có thể được phục hồi hoặc cải thiện; vai trò của chia sẻ lợi ích và giá trị chia sẻ là gì; và làm thế nào tái định cư thực hiện có thể được cải thiện" [7]. Jessica Chu (2015) đã thực hiện nghiên cứu "Mua đất quy mô lớn, di dời và tái định cư ở Zambia", kết quả cho thấy cộng đồng không được hỏi ý kiến và tham gia vào các quá trình ra quyết định quan trọng trước khi quyết định cho sự thay thế của họ đã ảnh hưởng lớn đến việc thu hồi đất của nhà nước [8]. Một nghiên cứu khác Oruonye và cộng sự (2012) đánh giá tác động kinh tế xã hội của đề án tái định cư do phát triển đô thị gây ra trong các thành phố ở Nigeria: Một nghiên cứu điển hình về Nyamusala - Xây dựng đường ATC ở Jalingo Metropolis, Bang Taraba, cụ thể các yếu tố được đưa ra "sự tham gia của những người bị ảnh hưởng vào quá trình ra quyết định; Tái định cư kém hiệu quả; Chính sách và thủ tục thỏa đáng" [9].

Vấn đề liên quan đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cũng được tiến hành ở một số nghiên cứu trong nước, Nguyễn Văn Tuấn và cộng sự (2020) đã nghiên cứu về "Hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng tại TP Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp" [10]. Bằng phương pháp phân tích thu thập số liệu (số liệu thứ cấp, số liệu sơ cấp), sau đó tổng hợp phân tích đánh giá, các nhà nghiên cứu đã kết luận các yếu tố ảnh hưởng: "Lập quy hoạch còn nhiều bất cập; tổ chức thực hiện còn chậm, chưa linh hoạt; xác định nguồn gốc đất; lập hồ sơ bồi thường, hội đồng bồi thường còn thiếu sót, sai lệch; bộ máy thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa công khai, nhất quán". Do đó, cần kiện toàn bộ máy nhà nước, tăng cường tính minh bạch, công khai trong thực hiện dự án. Trần Nguyễn Phương Minh (2019) đã nghiên cứu về "Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng: Nghiên cứu từ dự án Nâng cấp, cải tạo đường và lắp đặt hệ thống thoát nước tại đường Trần Bình Trọng, Phường 1, Quận 10, TP.HCM" [11]. Nghiên cứu tiến hành kiểm định, thang đo, phân tích nhân tố khám phá EFA và phân tích hồi quy tuyến tính xác định mối quan hệ của các yếu tố tác động đến sự hài lòng của người dân đối với dự án bao gồm: "Giá bồi thường; chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Tái định cư; Sự đồng cảm; Chuyển đổi nghề nghiệp; Năng lực phục vụ; cuối cùng là yếu tố độ tin cậy". Bên cạnh đó, TS.Nguyễn Liên Hương và cộng sự (2017) với đề tài "Một số biện pháp đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong giải phóng mặt bằng trên địa bàn TP.HCM" [12], nghiên cứu, tìm hiểu thực trạng, thuận lợi cũng như khó khăn trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện các dự án trên địa bàn TP Hà Nội. Kết luận đưa ra một số khuyến nghị tăng cường hiệu quả sử dụng tiền đền bù giải phóng mặt bằng của hộ gia đình. Một nghiên cứu khác của PGS.TS Đặng Thị Xuân Mai (2016) về "Một số vấn đề cần làm rõ xung quanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng" [13].

Nghiên cứu qua các số liệu dự án, chính sách pháp luật ban hành cho thấy các yếu tố ảnh hưởng: "Nguồn gốc đất phức tạp; quản lý đất đai chưa chặt chẽ; thiếu quỹ đất xây dựng Khu tái định cư; giá bồi thường chênh lệch xa so với thực tế".

Những nghiên cứu trên cho thấy việc xác định các yếu tố gây ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng vẫn chưa đưa ra được kế hoạch, phương án cụ thể. Bằng việc hệ thống hoá, làm rõ những cơ sở lý luận chung về công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, nghiên cứu này giúp nhận dạng, xếp hạng và đánh giá các nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng nhằm đạt kết quả khả quan trong các dự án sắp tới. Điều này cũng được xem là cơ sở cho các bên thực hiện dự án có thể nhìn nhận lại và xem xét lên kế hoạch phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Dựa trên sự tìm hiểu từ các nghiên cứu trước, các bài báo khoa học trong và ngoài nước, cùng với việc tham khảo ý kiến các chuyên gia trong ngành, bảng câu hỏi trắc nghiệm được thành lập bao gồm 48 yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Thang đo Likert 5 mức độ được sử dụng để đánh giá các mức độ từ 1 (không ảnh hưởng) đến 5 (ảnh hưởng rất lớn). Kết quả kiểm định hệ số Cronbach's Alpha của toàn bộ mục hỏi cho thấy có 43 yếu tố đạt yêu cầu (nằm trong khoảng từ 0.6 đến gần bằng 1). Năm biến được xác định có hệ số tương quan biến tổng < 0.3 nên đã được loại bỏ [14]. Như vậy, thang đo lường với 43 yếu tố ảnh hưởng còn lại được xác định là phù hợp.

Đối tượng thực hiện bảng khảo sát là những người đã có thời gian tham gia vào công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, có số năm kinh nghiệm từ dưới 3 đến trên 10 năm, đã và đang tham gia thực hiện các dự án xây dựng nguồn vốn đầu tư công tại TP.HCM cũng như một số người dân khu vực ảnh hưởng dự án. Dữ liệu được thu về theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện. Bảng khảo sát được gửi đến các đối tượng hiện đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng thuộc các đơn vị Ban Quản lý dự án, chủ đầu tư, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, các cơ quan quản lý nhà nước chính quyền địa phương trực thuộc TP.HCM và một số người dân có tài sản thuộc diện giải phóng, mặt bằng thông qua hai phương thức: trực tiếp (phỏng vấn/gửi bản cứng) và gián tiếp (gửi đường link biểu mẫu). Dữ liệu phân tích trong nghiên cứu bao gồm dữ liệu khảo sát của các bảng câu hỏi, được tiến hành trên địa bàn TP.HCM trong khoảng thời gian cho phép.

Phương pháp tương quan xếp hạng spearman được sử dụng để xếp hạng các yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) giúp xác định các nhóm nhân tố ảnh hưởng. Phần mềm SPSS 22.0 và Microsoft Excel là 2 công cụ được dùng để phân tích và xử lý dữ liệu.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Dữ liệu thu thập từ khảo sát được xử lý phân tích thống kê dựa trên giá trị trung bình cộng của 43 yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, kết quả cho thấy tất cả các yếu tố đều có mức độ quan trọng đến đối tượng nghiên cứu (lớn hơn 3.0). Xếp hạng các yếu tố theo mức độ quan trọng được thể hiện cụ thể trong Bảng 1.

Bảng 1. Bảng xếp hạng các yếu tố ảnh hưởng công tác đền bù, giải phóng mặt bằng

Tên biến	Mô tả	Tổng cộng		Ban Quản lý dự án và Ban BTGPMB		Cơ quan QLNN, CQĐP		Người dân	
		Mean	Rank	Mean	Rank	Mean	Rank	Mean	Rank
C8	Phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương	4,708	1	4,634	2	4,676	1	4,841	1
C6	Lòng tin của người dân đối với việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để thực hiện dự án đầu tư công	4,661	2	4,677	1	4,649	2	4,652	6
C3	Chính sách đền bù đối với các hộ sản xuất, kinh doanh phù hợp (đảm bảo cân đối thu nhập trước và sau khi di dời)	4,576	3	4,516	6	4,527	6	4,710	3
C2	Các phúc lợi xã hội bù đắp cho người dân bị ảnh hưởng (miễn giảm thuế, học phí, sử dụng điện miễn phí,...)	4,542	4	4,581	3	4,541	5	4,493	17
C7	Sự phù hợp quy hoạch với điều kiện kinh tế - xã hội, tập quán của địa phương	4,534	5	4,495	7	4,486	7	4,638	7
A6	Giải quyết đơn thư, khiếu nại kịp thời và dứt điểm	4,517	6	4,462	10	4,419	10	4,696	5
A2	Các quy định và chính sách bồi thường, GPMB	4,492	7	4,430	12	4,554	4	4,507	15
E3	Dự án được thanh tra, kiểm toán định kỳ và đột xuất	4,492	7	4,527	4	4,338	15	4,609	9
B2	Giá đền bù thấp so với giá thị trường cùng thời điểm	4,487	9	4,473	8	4,473	8	4,522	14
A1	Các quy định và chính sách tái định cư	4,462	10	4,344	16	4,581	3	4,493	18
C1	Người dân thay đổi lập trường (đồng ý sang không đồng ý) khi bị tác động từ những người xung quanh (người thân, bạn bè, hàng xóm)	4,441	11	4,462	9	4,432	9	4,420	28
A7	Sự chống chèo quy hoạch của các cấp chính quyền	4,436	12	4,333	17	4,405	11	4,609	10
A5	Chính sách khen thưởng người dân sớm bàn giao mặt bằng	4,415	13	4,441	11	4,365	13	4,435	22
D1	Tỷ lệ đất phi nông nghiệp (thổ cư, thổ vườn,...)	4,407	14	4,409	13	4,392	12	4,420	27

Tên biến	Mô tả	Tổng cộng		Ban Quản lý dự án và Ban BTGPMB		Cơ quan QLNN, CQĐP		Người dân	
		Mean	Rank	Mean	Rank	Mean	Rank	Mean	Rank
	chiếm phần lớn đất GPMB								
B3	Đơn giá đất đền bù cao ảnh hưởng chi phí thực hiện dự án	4,394	15	4,398	15	4,243	19	4,551	12
C10	Mật độ dân cư của khu vực thực hiện dự án	4,390	16	4,527	5	4,351	14	4,246	32
B1	Ngân sách chi trả cho việc bồi thường, GPMB của dự án phân bổ chậm, thiếu so với kế hoạch	4,360	17	4,312	18	4,243	20	4,551	13
A4	Tính phù hợp của văn bản pháp luật so với thực tiễn	4,314	18	4,258	19	4,257	18	4,449	21
E1	Trình độ chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm của người thực hiện bồi thường, GPMB	4,284	19	4,215	20	4,162	21	4,507	16
E8	Tính minh bạch trong quá trình thực hiện dự án ở các khâu, các cấp	4,280	20	4,215	21	4,284	17	4,362	31
C9	Tâm lý ngại di chuyển chỗ ở	4,275	21	4,398	14	4,324	16	4,058	36
B5	Kinh nghiệm ước tính ngân sách dành cho công tác bồi thường, GPMB để lập kế hoạch vốn thực hiện đền bù	4,237	22	4,215	22	4,041	25	4,478	19
B4	Thời gian thực hiện GPMB kéo dài quá lâu (≥ 02 năm) nhưng chưa có quy định điều chỉnh đơn giá	4,220	23	4,043	25	3,973	27	4,725	2
B6	Ví phạm trong định giá, áp đơn giá đền bù làm kéo dài thời gian thực hiện dự án	4,191	24	4,108	24	4,068	22	4,435	24
E11	Cộng đồng dân cư được tham gia lấy ý kiến trước khi ra các quyết định về GPMB	4,157	25	4,011	27	3,838	30	4,696	4
D3	Nguồn gốc đất không rõ ràng	4,131	26	4,000	28	4,041	24	4,406	30
E7	Sự phối hợp của đơn vị quản lý dự án và đơn vị thực hiện bồi thường, GPMB	4,076	27	4,011	26	4,041	23	4,203	33
E6	Hỗ trợ các thủ tục xin phép sửa chữa, xây mới, di dời đồng hồ điện, nước	4,051	28	4,118	23	4,041	26	3,971	38
E13	Sự chính xác và cập nhật kịp thời số liệu kiểm kê, đo đạc	4,051	29	3,903	30	3,892	28	4,420	25
D2	Ranh giới đất giữa các hộ liền kề không rõ ràng	4,047	30	3,925	29	3,797	31	4,478	20
E19	Dự án có diện tích sử dụng đất lớn	4,017	31	3,849	31	3,838	29	4,435	23
E10	Vị trí khu tái định cư so với khu vực trung tâm, nơi ở cũ, nơi làm việc,...	4,017	32	3,839	32	3,730	33	4,565	11
E4	Chủ đầu tư không tích cực, chậm trễ trong việc tổ chức đền bù, GPMB chậm trễ	3,979	33	3,742	35	3,689	35	4,609	8
E14	Khả năng điều phối, quan hệ của Chủ đầu tư với các cơ quan quản lý tại địa phương	3,958	34	3,796	34	3,730	32	4,420	26
E20	Điều kiện cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật tại Khu tái định cư đầy đủ, đảm bảo nhu cầu người dân	3,826	35	3,806	33	3,622	37	4,072	35
A9	Chính sách quan tâm, thăm hỏi sau khi thực hiện bồi thường, GPMB	3,775	36	3,419	39	3,622	38	4,420	29
E16	Công tác cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện quyết đoán, triệt để	3,758	37	3,656	38	3,581	39	4,087	34
E9	Khó khăn trong việc xác định người nhận tiền bồi thường	3,716	38	3,699	37	3,703	34	3,754	40
E5	Tinh thần trách nhiệm, tuân thủ quy định pháp luật của cán bộ thực thi kiểm kê, kiểm đếm, lập phương án đền bù	3,657	39	3,720	36	3,635	36	3,594	42
E12	Sự hỗ trợ của cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết vướng mắc, phát sinh	3,547	40	3,409	40	3,311	40	3,986	37
E18	Tổng kết rút kinh nghiệm về công tác bồi thường, GPMB sau khi dự án hoàn thành	3,381	41	3,258	42	3,081	43	3,870	39
E15	Công tác tuyên truyền, vận động người dân trong vùng GPMB	3,356	42	3,280	41	3,203	41	3,623	41
E2	Trình độ chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm của Chủ đầu tư	3,203	43	3,237	43	3,122	42	3,246	43

Yếu tố “Phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương” xếp hạng 1 (Mean = 4,708). Khi thực hiện dự án cần quan tâm đến phong tục tập quán, tính cách người dân địa phương để hiểu được tâm tư, nguyện vọng của người dân. Từ đó, có phương án vận động cho phù hợp. Như vậy sẽ làm tăng tính khả quan, hiệu quả trong thực hiện vận động, giải phóng mặt bằng.

Yếu tố “Lòng tin của người dân đối với việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để thực hiện dự án đầu tư công” xếp hạng 2 (mean = 4,661). Niềm tin người dân trong các dự án nguồn vốn đầu tư công rất quan trọng, khi có niềm tin vào chính quyền, nhà nước thì người dân sẵn sàng đồng ý bàn giao mặt bằng trước để thi công, sau đó bổ sung thủ tục đền bù. Yếu tố này phản ảnh đầy đủ và khách quan quá trình vận động người dân bàn giao mặt bằng.

Yếu tố “Chính sách đền bù đối với các hộ sản xuất, kinh doanh phù hợp (đảm bảo cân đối thu nhập trước và sau khi di dời)” xếp hạng 3 (Mean = 4,576). Người dân luôn quan tâm vấn đề kinh tế gia đình trước khi đồng ý bàn giao mặt bằng thực hiện dự án. Do đó, nhà nước cần có chính sách đền bù thỏa đáng, đảm bảo được thu nhập trước và sau thực hiện giải phóng mặt bằng.

Yếu tố “Các phúc lợi xã hội bù đắp cho người dân bị ảnh hưởng (miễn giảm thuế, học phí, sử dụng điện miễn phí,...)” xếp hạng 4 (Mean = 4,542). Các phúc lợi xã hội đi kèm giúp người dân cảm

thấy được quan tâm, hỗ trợ đến đời sống. Trên tinh thần đó, họ đã mạnh dạn ủng hộ triển khai thực hiện dự án.

Yếu tố “Sự phù hợp quy hoạch với điều kiện kinh tế - xã hội, tập quán của địa phương” xếp hạng 5 (Mean = 4,534). Quá trình khảo sát lập quy hoạch, dự án cần quan tâm sâu sắc đến sự phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội, tập quán của địa phương. Đã góp một phần vào việc đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng.

Bên cạnh đó, 43 yếu tố ảnh hưởng trên cũng được tiến hành với phép phân tích nhân tố khám phá (EFA) nhằm xác định các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Kiểm định KMO (Kaiser - Mayer - Olkin) và Bartlett’s Test of Sphericity được thực hiện trước tiên để kiểm tra sự phù hợp của dữ liệu. Kết quả phân tích cho thấy chỉ số KMO là 0.890 > 0.5, điều này chứng tỏ dữ liệu dùng để phân tích nhân tố là hợp lý. Kết quả kiểm định Bartlett’s là 3503,667 với mức ý nghĩa Sig. = 0.000 < 0.05, cho thấy các biến tương quan với nhau và thỏa điều kiện phân tích nhân tố. Phân tích EFA được thực hiện với 43 biến quan sát và được rút gọn bằng phương pháp phân tích thành tố chính (PCA) với phép quay Varimax. Sau 5 lần phân tích đã loại bỏ được 11 nhân tố vì hệ số tải nhân tố không đảm bảo được mức ý nghĩa thực tiễn của phép phân tích (< 0.05). Kết quả phân tích được thể hiện qua các bảng 2 và 3.

Bảng 2. Tổng phương sai giải thích của các thành tố

Component	Initial Eigenvalues			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	7,914	24,730	24,730	7,094	22,167	22,167
2	4,622	14,444	39,174	3,061	9,565	31,732
3	2,211	6,910	46,084	2,303	7,197	38,929
4	1,565	4,891	50,974	2,131	6,661	45,589
5	1,206	3,769	54,743	1,908	5,962	51,551
6	1,083	3,383	58,126	1,873	5,854	57,406
7	1,052	3,288	61,414	1,283	4,009	61,414
8	0,935	2,921	64,335			
9	0,920	2,876	67,211			
10	0,879	2,748	69,959			
11	0,801	2,503	72,462			
12	0,756	2,363	74,825			
13	0,720	2,249	77,074			
14	0,670	2,094	79,168			
15	0,652	2,038	81,206			
16	0,599	1,872	83,078			
17	0,549	1,715	84,793			
18	0,489	1,527	86,320			
19	0,473	1,478	87,798			
20	0,467	1,458	89,256			
21	0,433	1,352	90,608			
22	0,396	1,237	91,845			
23	0,358	1,120	92,965			
24	0,338	1,058	94,023			
25	0,327	1,022	95,045			
26	0,296	0,925	95,970			
27	0,266	0,831	96,801			
28	0,252	0,788	97,589			
29	0,228	0,714	98,303			
30	0,216	0,674	98,976			
31	0,185	0,578	99,554			
32	0,143	0,446	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Bảng 3. Ma trận xoay của các nhân tố ảnh hưởng

Rotated Component Matrix ^a							
	Component						
	1	2	3	4	5	6	7
E18	0,856						
E15	0,823						
E12	0,788						
E9	0,782						
E4	0,754						
E19	0,729						
E6	0,724						
E14	0,716						
E20	0,709						
E13	0,705						
E16	0,678						
B2		0,700					
B3		0,679					
B1		0,649					
B5		0,595					
B4		0,589					
B6		0,448					
C3			0,687				
C8			0,651				
C7			0,619				
C2			0,497				
A1				0,891			
A2				0,879			
C10					0,727		
C9					0,626		
D1					0,424		
A4						0,786	
A9						0,567	
A6						0,490	
A5						0,480	
E2							0,634
E1							0,465

Extraction Method: Principal Component Analysis.
 Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
 a. Rotation converged in 9 iterations.

Tất cả 32 biến đều có hệ số tải nhân tố (Factor Loading) lớn hơn 0.4 và được phân vào 7 nhóm:

Nhóm một có 11 yếu tố là E18, E15, E12, E9, E4, E19, E16, E14, E20, E13, E16 tương ứng với “Tổng kết rút kinh nghiệm về công tác bồi thường, GPMB sau khi dự án hoàn thành”, “Công tác tuyên truyền, vận động người dân trong vùng GPMB”, “Sự hỗ trợ của cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết vướng mắc, phát sinh”, “Khó khăn trong việc xác định người nhận tiền bồi thường”, “Chủ đầu tư không tích cực, chậm trễ trong việc tổ chức đền bù, GPMB chậm trễ”, “Dự án có diện tích sử dụng đất lớn”, “Hỗ trợ các thủ tục xin phép sửa chữa, xây mới, di dời đồng hồ điện, nước”, “Khả năng điều phối, quan hệ của Chủ đầu tư với các cơ quan quản lý tại địa phương”, “Điều kiện cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật tại khu tái định cư đầy đủ, đảm bảo nhu cầu người dân”, “Sự chính xác và cập nhật kịp thời số liệu kiểm kê, đo đạc”, “Công tác cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện quyết đoán, triệt để”. Nhóm yếu tố này thể hiện quá trình tổ chức thực hiện, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Tổ chức thực hiện”.

Nhóm hai có 6 yếu tố là B1, B3, B1, B5, B4, B6 tương ứng với “Giá đền bù thấp so với giá thị trường cùng thời điểm”, “Đơn giá đất đền bù cao ảnh hưởng chi phí thực hiện dự án”, “Ngân sách chi trả cho việc bồi thường, GPMB của dự án phân bổ chậm, thiếu so với kế hoạch”, “Kinh nghiệm ước tính ngân sách dành cho công tác bồi thường, GPMB để lập kế hoạch vốn thực hiện đền bù”, “Thời gian thực hiện GPMB kéo dài quá lâu (≥ 02 năm) nhưng chưa có quy định điều chỉnh đơn giá”, “Vi phạm trong định giá, áp đơn giá đền bù làm kéo dài thời gian thực hiện dự án”. Nhóm yếu tố này thể hiện các đặc điểm đơn giá, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Tài chính”.

Nhóm ba có 4 yếu tố là C3, C8, C7, C2 tương ứng với “Chính sách đền bù đối với các hộ sản xuất, kinh doanh phù hợp (đảm bảo cân đối thu nhập trước và sau khi di dời)”, “Phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương”, “Sự phù hợp quy hoạch với điều kiện kinh tế - xã hội, tập quán của địa phương”, “Các phúc lợi xã hội bù đắp cho người dân bị ảnh hưởng (miễn giảm thuế, học phí, sử dụng điện miễn phí,...)”. Nhóm yếu tố này thể hiện các đặc điểm xã hội, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Cộng đồng”.

Nhóm bốn có 2 yếu tố là A1, A2 tương ứng với “Các quy định và chính sách tái định cư”, “Các quy định và chính sách bồi thường, GPMB”. Nhóm yếu tố đánh giá tác động chính sách nhà nước, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Chính sách pháp lý”.

Nhóm năm có 3 yếu tố là C10, C9, D1 tương ứng với “Mật độ dân cư của khu vực thực hiện dự án”, “Tâm lý ngại di chuyển chỗ ở”, “Tỷ lệ đất phi nông nghiệp (thổ cư, thổ vườn,...) chiếm phần lớn đất GPMB”. Nhóm yếu tố này thể hiện tính chất đặc điểm dân cư khu vực dự án, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Đặc điểm dân cư”

Nhóm sáu có 4 yếu tố là A4, A9, A6, A5 tương ứng với “Tính phù hợp của văn bản pháp luật so với thực tiễn”, “Chính sách quan tâm, thăm hỏi sau khi thực hiện bồi thường, GPMB”, “Giải quyết đơn thư, khiếu nại kịp thời và dứt điểm”, “Chính sách khen thưởng người dân sớm bàn giao mặt bằng”. Nhóm yếu tố này thể hiện các đặc điểm thực tiễn triển khai các chính sách liên quan, do đó đặt tên cho nhóm này là nhóm “Vận dụng chính sách”.

Nhóm bảy cũng có 2 yếu tố là E2, E1 tương ứng với “Trình độ chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm của người thực hiện bồi thường, GPMB”, “Trình độ chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm của Chủ đầu tư. Nhóm yếu tố này thể hiện trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm của đơn vị trực tiếp thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Do đó đặt tên nhóm yếu tố này là nhóm “Năng lực - Kinh nghiệm”.

KẾT LUẬN

Mục tiêu chính của nghiên cứu là nhằm tổng hợp các yếu tố gây ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các dự án xây dựng sử dụng nguồn vốn đầu tư công trên địa bàn TP.HCM. Các biến độc lập hay các thang đo đã được tìm ra và trong quá trình phân tích đã xác định được mức độ quan trọng của các yếu tố này. Việc phân tích dữ liệu để xếp hạng các yếu tố này dựa trên kết quả tính toán theo phương pháp xếp hạng spearman cho thấy 5 yếu tố được đánh giá là ảnh hưởng nhiều hoặc rất nhiều đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là: (1) Phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương; (2) Lòng tin của người dân đối với việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để thực hiện dự án đầu tư công; (3) Chính sách đền bù đối với các hộ sản xuất, kinh doanh phù hợp (đảm bảo cân đối thu nhập trước và sau khi di dời); (4) Các phúc lợi xã hội bù đắp cho người dân bị ảnh hưởng (miễn giảm thuế, học phí, sử dụng điện miễn phí,...); (5) Sự phù hợp quy hoạch với điều kiện kinh tế - xã hội, tập quán của địa phương. Ngoài ra, qua phép phân tích EFA cũng đã xác định được 7 nhóm nhân tố ảnh hưởng chính đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng từ 32 nhân tố ban đầu, bao gồm (1) Tổ chức thực hiện; (2) Tài chính; (3) Cộng đồng; (4) Chính sách pháp lý (5) Đặc điểm dân cư; (6) Vận dụng chính sách; (7) Năng lực - kinh nghiệm. Trên cơ sở các kết quả trong nghiên cứu này, để nâng cao hiệu quả công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hạn chế tác động dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, một số kiến nghị được đề xuất như sau:

Thứ nhất, Chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước cần phối hợp các đơn vị quản lý địa phương để nắm rõ phong tục tập quán và tính cách của người dân địa phương. Từ đó đề xuất quy hoạch dự án phù hợp với thực tiễn.

Thứ hai, tăng cường lòng tin của người dân đối với việc thu hồi đất, bồi thường GPMB để thực hiện dự án đầu tư công bằng cách tăng tính minh bạch, công khai dự án cũng như giải quyết triệt để các vướng mắc, khiếu nại trong quá trình thực hiện, đảm bảo sự hài lòng người dân trong dự án.

Thứ ba, bộ máy nhà nước cần nhìn nhận, điều chỉnh chính sách đền bù đối với các hộ sản xuất, kinh doanh phù hợp (đảm bảo cân đối thu nhập trước và sau khi di dời). Qua đó, giải quyết được tâm tư nguyện vọng người dân tại các vùng đô thị lớn, thu nhập chính bằng việc kinh doanh, sản xuất. Đồng thời, cần xem xét các yếu tố điều chỉnh đơn giá cho phù hợp với thời điểm thực hiện dự án, tăng tính khách quan trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Q. Hội, "Luật đất đai số 45/2013/QH13 " 2013
- [2]. L. Anh, "Thành phố Hồ Chí Minh giảm vốn hàng ngàn tỷ đồng các dự án vướng giải phóng mặt bằng," Bất động sản Việt Nam, 2020.
- [3]. P. D. Jothi Saravanan Thiyagarajan, AMASCE và Syed Ahmed Kabeer Khudrathullah Iqbal, Ph.D, "Cải thiện điều kiện kinh tế của các khu vực bị ảnh hưởng bởi dự ánCon người: Nghiên cứu điển hình về tái định cư và phục hồi," Case study, 2020.
- [4]. P. V. C. Aboda, P. Byakagaba, F. Mugagga, G. Nabanoga, T. F. Ruguma, P. Mukwaya, "Hậu quả kinh tế xã hội của dịch chuyển và tái định cư: Một trường hợp trên kế hoạch phát triển nhà máy lọc dầu dự án tại khu vực Albertine của Uganda," Oxford University Pres, 2019.
- [5]. A. A. Reddy, "Tái định cư không tự nguyện như một cơ hội cho Phát triển: Trường hợp của Người tái định cư đô thị củaThị trấn Tehri mới," urnal of Land and Rural Studies, 2018.
- [6]. A. S. Nikuze, R. Flacke, J. v. Maarseveen, Martin, "Tác động sinh kế của việc di dời và tái định cư đối với không chính thức hộ gia đình - Một nghiên cứu trường hợp từ Kigali, Rwanda," Habitat International, 2019.
- [7]. F. Vanclay, "Di dời và tái định cư do dự án gây ra: từ rủi ro nghèo đói đến cơ hội phát triển," International associaction for impact assessment, 2017.
- [8]. K. Y. a. D. P. E. Chu, Z. L. Alliance, "Mua đất quy mô lớn, di dời và tái định cư ở Zambia," Policy Brief, 2015
- [9]. E. D. Oruonye, "Đánh giá tác động kinh tế xã hội của Đề án Tái định cư do Phát triển Đô thị gây ra trong Các thành phố ở Nigeria: Một nghiên cứu điển hình về Nyamusala -Xây dựng đường ATC ở Jalingo Metropolis,Bang Taraba," International Review of Social Sciences and Humanities, 2012.
- [10]. V. T. N. N. V. Tuấn, "Hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng tại Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp," Tạp chí công thương, 2020.
- [11]. T.N.P.Minh, "Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng: nghiên cứu từ Dự án Nâng cấp, cải tạo đường và lắp đặt hệ thống thoát nước tại đường Trần Bình Trọng, Phường 1, Quận 10, TP.HCM," Trường Đại học kinh tế TP.HCM, 2019.
- [12]. N. L. Hương, "Một số biện pháp đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố Hà Nội," Trường Đại học Xây dựng, 2017.
- [13]. G. T. Đ. T. X. Mai, "Một số vấn đề cần làm rõ xung quanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng," Trường Đại học Giao thông Vận tải, 2016.
- [14]. Hoàng, T. và Chu, M. N. (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS Tập 1, 2, NXB Hồng Đức.