

Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai

Phạm Thanh Quế¹, Huỳnh Hoài Vũ², Vũ Thị Quỳnh Nga¹, Phùng Văn Hảo³

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Ủy ban kiểm tra huyện ủy Kông Chro, tỉnh Gia Lai

³Trường Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ Tài nguyên và Môi trường

Studying factors affecting residential land price in Kong Chro district, Gia Lai province

Pham Thanh Que¹, Huynh Hoai Vu², Vu Thi Quynh Nga¹, Phung Van Hao³

¹Vietnam National University of Forestry

²Inspection Committee of Kong Chro District Party Committee, Gia Lai Province

³Institute of Natural Resources and Environment Training

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.1.2024.144-153>

TÓM TẮT

Nghiên cứu thực hiện điều tra 144 hộ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cán bộ có liên quan đến công tác định giá đất, nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai. Trong giai đoạn 2020 - 2022, giá đất ở thị trường luôn có xu thế tăng và luôn cao hơn so với giá đất ở do nhà nước quy định, mức độ dao động từ 2,1 đến 7,3 lần. Giá đất tại các khu vực trung tâm là cao nhất và giảm dần về khu vực lân cận. Sử dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy đa biến, nghiên cứu đã xác định được 25 yếu tố thuộc 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện. Trong đó, nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất là nhóm yếu tố vị trí (24,76%), sau đó là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (21,79%), tiếp đến là nhóm yếu tố kinh tế (20,37%), nhóm yếu tố cá biệt (12,92%), nhóm yếu tố xã hội (11,23%) và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý (8,93%). Khi định giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro cần phải xem xét kỹ hơn đối với các yếu tố vị trí và cơ sở hạ tầng để giá đất đưa ra phù hợp với giá thị trường.

ABSTRACT

The study is carried out on 114 participating households doing the transfer of land use rights and the related authorized staff in order to give an insight into factors and their levels of affecting land prices in Kong Chro District, Gia Lai Province. During the period of 2020-2022, the land prices in the market were on a constant increase and tended to be higher than the state's regulated ones, ranging from 2.1 to 7.3 times higher. The land prices in the district's urban centre areas were the highest and there was a decreasing tendency in their neighbouring areas. The researchers applied the methodology of exploratory factor analysis and multivariate regression model and the results identified 25 factors belonging to 6 groups affecting the land prices in the district. Among these factors, the most significant group was the location factor (24.76%) and this was followed by the infrastructure factor group (21.79%). The third biggest group was an economic factor with a proportion of 20.37%, then the specific factor group accounted for 12.92%, the social factor group was 11.23% and the smallest one stood at 8.93%. As a result, when pricing land in the District of Kong Chro, it is crucial to take more careful consideration into factors of location and infrastructure to decide acceptable prices as opposed to the ones in the market.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 09/11/2023

Ngày phản biện: 12/12/2023

Ngày quyết định đăng: 29/12/2023

Từ khóa:

giá đất, hồi quy tuyến tính, huyện Kông Chro, yếu tố ảnh hưởng.

Keywords:

factors affecting, Kong Chro district, Land price, linear regression.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là một trong những căn cứ rất quan trọng trong việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê

đất, thuế, tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất... Đối với việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, khi có chênh lệch so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp [1]. Giá đất là công cụ quan trọng để điều tiết thị trường bất động sản, là công cụ kinh tế để nhà nước quản lý tài chính về đất đai.

Huyện Kông Chro là huyện miền núi của tỉnh Gia Lai, đã từng là huyện nghèo nhất tỉnh. Trong những năm gần đây đã có những bước tiến nhảy vọt về kinh tế, xã hội, đặc biệt là từ khi xuất hiện các dự án lớn như dự án điện gió, dự án bến xe huyện, dự án nhà máy chế biến gỗ dăm, các tuyến đường được nâng cấp, mở rộng [2]. Điều này đã dẫn đến các hoạt động liên quan đến đất đai tại địa phương ngày càng sôi động, giá đất ở trên địa bàn huyện luôn có xu hướng tăng cao. Mặc dù, công tác xác định giá đất ở đã được thực hiện theo đúng các quy định của nhà nước, song vẫn còn tồn tại những hạn chế làm ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất và gây khó khăn cho việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... Do vậy, nghiên cứu được thực hiện nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại huyện Kông Chro làm cơ sở cho việc định giá đất phù hợp với giá thị trường và góp phần tăng cường hiệu quả công tác quản lý đất đai.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp chọn điểm nghiên cứu*: Căn cứ Quyết định số 58/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Kông Chro [3] kết hợp nghiên cứu tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Kông Chro, nghiên cứu được thực hiện trên 3 khu vực: (i) khu vực I: đất ở đô thị (chọn thị trấn Kông Chro), (ii) khu vực II: đất ở nông thôn (khu vực cận thị trấn, thuộc vùng thung lũng có địa hình tương đối bằng phẳng chọn xã Yang Trung), (iii) khu vực III: Đất ở nông thôn (là khu vực xa trung tâm, có địa hình đồi núi cao, tập trung về hai phía Đông - Bắc và Đông - Nam của huyện, chọn xã Chư Krey).

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*:

Điều tra, thu thập số liệu liên quan đến bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 được thu thập tại UBND huyện Kông Chro. Các tài liệu, số liệu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Kông Chro.

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp*: Sử dụng phiếu điều tra được thiết kế sẵn để điều tra các hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các điểm nghiên cứu. Tổng số hộ điều tra phỏng vấn là 144 hộ (Bảng 1). Tại mỗi điểm nghiên cứu chọn các đường phố, khu vực có tính đại diện. Đối với các đường phố tại thị trấn Kông Cho, mỗi đường (đoạn đường) chọn cả 4 vị trí (tương ứng 7 vị trí do các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 được chia làm 2 vị trí). Mỗi vị trí chọn 3 hộ điều tra. Ngoài ra theo [4] kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát theo công thức $n = 5 * m$ (m : số biến độc lập); kích cỡ mẫu tối thiểu cho phân tích hồi quy đa biến xác định theo công thức $n = 50 + 8 * k$ (k : số nhóm yếu tố) [5]. Do vậy, dung lượng mẫu tối thiểu đảm bảo là $n > \max(5 * 25; 50 + 8 * 6) = (125; 98) = 125$ quan sát. Với số hộ điều tra là 144 hộ hoàn toàn đảm bảo độ tin cậy cho nghiên cứu. Sử dụng thang đo Likert 5 mức độ để đánh giá mức độ ảnh hưởng [6] (1) Không ảnh hưởng; (2) Ít ảnh hưởng; (3) Bình thường; (4) Ảnh hưởng; (5) Rất ảnh hưởng.

- *Phương pháp thống kê, xử lý số liệu*:

+ Kiểm định thang đo: Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng (0,6 - 0,95) [4], hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ [4], [7].

+ Phân tích nhân tố khám phá (EFA - Exploratory Factor Analysis): Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - OIKIN) nằm trong khoảng (0,5 – 1) và các trọng số tải $> 0,35$ [8] hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau $> 0,3$ [4], nếu chọn trọng số tải $> 0,3$ thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu

cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải > 0,5 và nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải > 0,75. Đối với nghiên cứu này trọng số tải được chọn là > 0,5 vì số mẫu điều tra là 144 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) > 50%; hệ số Bartlett's với mức ý nghĩa sig < 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt.

+ Phân tích hồi quy: Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + \dots + \beta_nX_n + e$ để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất. Trong đó: Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất; X_1, X_2, \dots, X_n là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất; β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0; $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ là các hệ số hồi quy; e là sai số chuẩn.

Bảng 1. Số lượng hộ điều tra tại các điểm điều tra

STT	Tên đường	Đoạn đường	Số vị trí	Số lượng hộ điều tra
I Thị trấn Kông Chro				
1	Nguyễn Huệ	Đoạn từ Kpă Klong đến hết cầu Yang Trung	4 (tương ứng 7 VT)	21
2	Lê Hồng Phong	Từ Nguyễn Huệ đến Trần Phú	4 (tương ứng 7 VT)	21
3	Anh Hùng Núp	Đoạn từ Trường Sơn Đông (QL 662) đến hết ranh giới trường PTTH Hà Huy Tập	4 (tương ứng 7 VT)	21
4	Nguyễn Văn Trỗi	Đoạn từ ranh giới ngã 3 khu quy hoạch giết mổ tập trung đến Lê Lai	4 (tương ứng 7 VT)	21
5	Nguyễn Thị Minh Khai nối dài	Từ đầu đường Nguyễn Thị Minh Khai nối dài đến hết ranh giới Nhà máy cấp nước sinh hoạt thị trấn	4 (tương ứng 7 VT)	21
II Xã Yang Trung				
	Khu vực 1	Dọc theo tuyến đường Trường Sơn Đông (TL 662)	4	12
	Khu vực 2	Dọc tuyến liên xã và các đường trong thôn, làng khu dân cư	2	6
III Xã Chư Krey				
	Khu vực 1	Đường liên xã	3	9
	Khu vực 2	Các đường liên thôn, làng	4	12
Tổng				144

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro

Kông Chro là đơn vị hành chính nằm ở phía Đông của tỉnh Gia Lai, gồm 01 thị trấn và 13 xã [2]. Tổng diện tích tự nhiên là 143.970,57 ha. Trong đó, diện tích đất nông nghiệp là 135.944,00 ha (chiếm 94,46%); diện tích đất phi nông nghiệp là 4.797,68 ha (chiếm 3,33%), diện tích đất chưa sử dụng là 3.178,89 ha (chiếm 2,21%). Diện tích đất ở là 838,83 ha (chiếm 0,6% tổng diện tích tự nhiên) [9]. Đất ở của các xã, thị trấn phân bố tập trung tại trung

tâm xã, thị trấn, theo từng cụm dân cư dọc theo tuyến đường chính như tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, liên huyện, liên xã [9].

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất, ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai tại Quyết định 58/2019/QĐ-UBND [3]. Trong giai đoạn 2020 - 2022, giá đất quy định tại tất cả điểm nghiên cứu không có sự biến động. Đối với giá đất ở đô thị dao động từ 115.000 đồng/m² đến 1.100.000 đồng/m² tùy theo vị trí

và tuyến đường. Đất ở nông thôn giá dao động từ 15.000 đồng/m² đến 154.000 đồng/m² tùy theo vị trí và khu vực.

Kết quả điều tra thị trường cho thấy giá đất ở trên thị trường có sự biến động lớn và cao hơn nhiều lần so với giá đất trong bảng giá. Đối với đất ở đô thị (Bảng 2), sự chênh lệch giá đất cao nhất là vị trí 1 tại đoạn đường Nguyễn Huệ giá thị trường là 8,03 triệu đồng/m² cao gấp 7,3 lần so với giá quy định của nhà nước. Chênh

lệch thấp nhất là vị trí 4 đường Lê Hồng Phong giá thị trường là 420 nghìn đồng/m² cao gấp 2,1 lần so với giá quy định. Đối với đất ở nông thôn (Bảng 3), chênh lệch cao nhất là vị trí 1 xã Xã Chư Krey giá thị trường là 244 đồng/m² cao gấp 6,1 lần so với giá quy định của nhà nước. Vị trí 1 xã Xã Yang Trung cũng cao nhất gấp 5,1 lần so với giá quy định. Chênh lệch thấp nhất cũng cao gấp 3,1 lần so với quy định (vị trí 4, khu vực 2 của xã Xã Yang Trung).

Bảng 2. So sánh giá đất ở đô thị theo bảng giá và giá đất thị trường

TT	Tên đường	Đoạn		Vị trí	Giá đất quy định (1.000 đ/m ²)	Giá đất thị trường (1.000 đ/m ²)	Chênh lệch (lần)
		Từ	Đến				
1	Nguyễn Huệ	Kpả Klơng	Trần Phú (hết cầu Yang Trung)	1	1.100	8.030	7,3
				2	880	4.488	5,1
				3	705	3.666	5,2
				4	565	3.842	6,8
				5	450	2.340	5,2
2	Lê Hồng Phong	Nguyễn Huệ	Trần Phú	1	750	3.600	4,8
				2	600	2.280	3,8
				3	480	1.680	3,5
				4	385	1.194	3,1
				5	310	775	2,5
3	Anh Hùng Núp	Trường Sơn Đông (QL 662)	Hết ranh giới trường THPT Hà Huy Tập	1	420	1.764	4,2
				2	335	1.541	4,6
				3	270	1.161	4,3
				4	215	817	3,8
				5	170	663	3,9
4	Nguyễn Văn Trỗi	Ranh giới ngã 3 đường vào khu quy hoạch giết mổ tập trung	Lê Lai	1	200	1.240	6,2
				2	180	990	5,5
				3	170	1.037	6,1
				4	150	675	4,5
				5	130	468	3,6
5	Nguyễn Thị Minh Khai nối dài	Đầu đường Nguyễn Thị Minh Khai nối dài	Hết ranh giới nhà máy cấp nước sinh hoạt thị trấn	1	250	1.375	5,5
				2	200	1.140	5,7
				3	175	822,5	4,7
				4	150	645	4,3
				5	140	350	2,5
				4	130	351	2,7
				5	118	295	2,5

Bảng 3. So sánh giá đất ở nông thôn theo bảng giá và giá đất thị trường

STT	Khu vực	Vị trí	Giá đất quy định (1.000 đ/m ²)	Giá đất thị trường (1.000 đ/m ²)	Chênh lệch (lần)
I	Xã Yang Trung				
1	Khu vực 1	1	110	605	5,5
2		2	80	368	4,6
3		3	65	292,5	4,5
4		4	45	184,5	4,1
5	Khu vực 2	1	70	252	3,6
6		2	50	155	3,1
III	Xã Chư Krey				
1	Khu vực 1	1	40	244	6,1
2		2	35	189	5,4
3		3	25	112,5	4,5
4		1	35	206,5	5,9
5	Khu vực 2	2	25	127,5	5,1
6		3	20	98	4,9
7		4	15	63	4,2

3.2. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Kông Chro

3.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở

Theo kết quả điều tra ý kiến những cán bộ, công chức trong ngành tài nguyên và môi

trường kết hợp với những nghiên cứu của các tác [10-14]... đã xác định được 25 yếu tố thuộc 6 nhóm có ảnh hưởng lớn đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro (Bảng 4).

Bảng 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro

STT	Nhóm yếu tố/yếu tố	Ký hiệu	TT	Nhóm yếu tố/yếu tố	
I	Nhóm yếu tố vị trí		VT	IV	Nhóm yếu tố pháp lý
1	Khoảng cách đến trung tâm huyện, thị trấn	VT1	14	Tình trạng pháp lý của thửa đất	PL
2	Khoảng cách đến trường học	VT2	15	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2
3	Khoảng cách đến bệnh viện	VT3	16	Hạn chế quy hoạch	PL3
4	Khoảng cách đến chợ	VT4	V	Nhóm yếu tố cá biệt	CB
II	Nhóm yếu tố kinh tế		KT	17	Hình dáng
5	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	KT1	18	Diện tích	CB2
6	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT2	19	Chiều rộng mặt tiền	CB3
7	Thu nhập đem lại của thửa đất	KT3	20	Chiều sâu thửa đất	CB4
8	Mức lãi suất ngân hàng	KT4	21	Độ dốc của thửa đất	CB5
III	Nhóm yếu tố xã hội		XH	VI	Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng
9	Tốc độ đô thị hóa	XH1	22	Hệ thống giao thông	HT
10	Mật độ dân số	XH2	23	Hệ thống điện nước	HT1
11	Chất lượng y tế - giáo dục	XH3	24	Hệ thống thông tin liên lạc	HT2
12	Trình độ dân trí	XH4	25	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT3
13	An ninh xã hội	XH5			HT4

3.2.2. Phân tích độ tin cậy của thang đo

Mục đích của phân tích hệ số tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha để loại các biến không phù hợp vì các biến này có

thể tạo ra các yếu tố giả [15]. Kết quả phân tích cho thấy, hệ số Alpha của nghiên cứu nằm trong khoảng từ 0,660 - 0,886. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng, hệ số Alpha lớn hơn 0,8 là

thang đo lường tốt; từ 0,7 đến 0,8 là sử dụng được; từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng trong trường hợp biến nghiên cứu là mới hoặc là mới trong bối cảnh nghiên cứu [16]. Như vậy, các biến đo lường có sự liên kết với nhau và đảm bảo độ tin cậy. Tuy nhiên, hệ số này không cho biết biến quan sát nào cần bỏ đi và biến quan sát nào cần giữ lại nên cần phải xem xét đến hệ

số tương quan biến tổng. Hệ số tương quan biến tổng giúp loại những biến quan sát nào không đóng góp nhiều cho sự mô tả của biến cần đo [5]. Trong nghiên cứu này, cả 25 biến quan sát đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 nên đạt yêu cầu về độ tin cậy, phù hợp cho phân tích tiếp theo.

Bảng 5. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo

TT	Nhóm yếu tố/yếu tố	Tương quan biến tổng	TT	Nhóm yếu tố/yếu tố	Tương quan biến tổng
I	Nhóm yếu tố vị trí	0,773	IV	Nhóm yếu tố pháp lý	0,752
1	Khoảng cách đến trung tâm huyện, thị trấn	0,757	14	Tình trạng pháp lý của thửa đất	0,718
2	Khoảng cách đến trường học	0,758	15	Hạn chế về quyền sử dụng đất	0,708
3	Khoảng cách đến bệnh viện	0,758	16	Hạn chế quy hoạch	0,751
4	Khoảng cách đến chợ	0,756	V	Nhóm yếu tố cá biệt	0,742
II	Nhóm yếu tố kinh tế	0,709	17	Hình dáng	0,714
5	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	0,687	18	Diện tích	0,735
6	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	0,692	19	Chiều rộng mặt tiền	0,729
7	Thu nhập đem lại của thửa đất	0,680	20	Chiều sâu thửa đất	0,731
8	Mức lãi suất ngân hàng	0,684	21	Độ dốc của thửa đất	0,731
III	Nhóm yếu tố xã hội	0,790	VI	Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng	0,751
9	Tốc độ đô thị hóa	0,774	22	Hệ thống giao thông	0,746
10	Mật độ dân số	0,775	23	Hệ thống điện nước	0,768
11	Chất lượng y tế - giáo dục	0,777	24	Hệ thống thông tin liên lạc	0,753
12	Trình độ dân trí	0,782	25	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	0,762
13	An ninh xã hội	0,773			

3.2.3. Phân tích nhân tố khám phá (EFA)

- Hệ số KMO và kiểm định Bartlett's Test: Số liệu phân tích cho thấy hệ số KMO thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ là thích hợp để phân

tích nhân tố; kiểm định Barlett có ý nghĩa thống kê với giá trị sig Bartlett's Test $< 0,05$, chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong nhân tố.

Bảng 6. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

TT	Hệ số	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO	0,846
	Approx. Chi-Square	2821.121
2	Bartlett's Test of Sphericity	Df
	Sig.	453
		0,000

- Trị số Eigenvalue và tổng phương sai giải thích: Trị số Eigenvalue được sử dụng để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA. Những nhân tố có Eigenvalue ≥ 1 mới được giữ

lại trong mô hình phân tích. Kết quả chạy mô hình cho thấy, có 6 nhân tố phù hợp với yêu cầu này. Giá trị tổng phương sai giải thích đạt 60,711% ($\geq 50\%$) cho thấy mô hình EFA là phù

hợp, điều này có nghĩa rằng các biến quan sát giá đất ở tại huyện Kông Chro. đã giải thích được 60,711% sự biến thiên của

Bảng 7. Trị số Eigenvalue và tổng phương sai giải thích

Yếu tố	Trị số Eigenvalue			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	8,456	29,824	29,824	4,581	15,798	15,798
2	2,939	10,236	40,060	4,527	15,610	31,407
3	2,221	7,804	47,864	3,390	11,689	43,096
4	1,810	6,224	54,1288	3,188	10,992	54,128
5	1,232	5,845	57,836	3,009	10,634	53,012
6	1,041	3,246	60,711	2,970	10,015	60,711
...						

- Hệ số tải nhân tố: biểu thị mối quan hệ tương quan giữa biến quan sát với nhân tố. Theo [17] hệ số tải > 0,3 được xem là đạt được mức tối thiểu; > 0,5 thì biến quan sát có ý nghĩa thống kê tốt; > 0,7 thì biến quan sát có ý nghĩa thống kê rất tốt. Ngoài ra, [4] cũng đề nghị nếu chọn hệ số tải > 0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn hệ

số tải > 0,55 và nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì hệ số tải phải > 0,75. Như vậy, trong nghiên cứu này hệ số tải dao động từ 0,559 - 0,794 đều đáp ứng được các yêu cầu trên. Như vậy, có thể khẳng định được từng yếu tố trong mỗi nhóm yếu tố có sự tương quan với nhóm mà yếu tố đó là thành phần, phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn.

Bảng 8. Hệ số tải nhân tố

Rotated Component Matrix ^a						
	Component					
	1	2	3	4	5	6
VT1	0,707					
VT2	0,705					
VT3	0,701					
VT4	0,695					
KT2		0,737				
KT1		0,704				
KT3		0,667				
KT4		0,589				
XH5			0,667			
XH3			0,659			
XH4			0,622			
XH1			0,613			
XH2			0,575			
PL2				0,794		
PL1				0,766		
PL3				0,730		
CB3					0,746	
CB1					0,723	
CB2					0,702	
CB4					0,684	
CB5					0,559	
HT2						0,654
HT1						0,621
HT3						0,609
HT4						0,602

3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở, nghiên cứu sử dụng chức năng phân tích hồi quy trong SPSS. Phân tích hồi quy nhằm xác định cụ thể trọng số của từng yếu tố độc lập tác động đến yếu tố phụ thuộc và mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố độc lập lên yếu tố phụ thuộc. Kết quả phân tích hồi quy tại cho thấy, hệ số Sig. = 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa $\alpha = 1\%$ do vậy mô hình hồi quy có ý nghĩa và các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Hệ số $R^2 = 0,706$ cho thấy 70,6% biến thiên của biến phụ thuộc được giải thích bởi các biến độc lập. Giá trị R^2 dao động từ 0 đến 1. Theo Rudolf và cộng sự [18], R^2 càng gần 1 thì mô hình đã xây dựng càng phù hợp với bộ dữ liệu dùng chạy hồi quy; R^2 càng gần 0 thì mô hình

đã xây dựng càng kém phù hợp với bộ dữ liệu dùng chạy hồi quy. Thông thường, ngưỡng của R^2 phải đạt giá trị lớn hơn 50% là lý tưởng cho một nghiên cứu, tuy nhiên trong vài trường hợp giá trị $R^2 < 0,5$ vẫn được chấp nhận. Ngoài hệ số R^2 , thì hệ số R^2 hiệu chỉnh cũng được sử dụng để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình và hệ số này thường được dùng hơn vì giá trị này phản ánh sát hơn mức độ phù hợp của mô hình hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá trị R^2 hiệu chỉnh nhỏ hơn giá trị R^2 nên dùng nó để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình sẽ an toàn hơn. Như vậy, với giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,701% thì các biến độc lập giải thích được 70,1% sự biến thiên của biến phụ thuộc, phần còn lại được giải thích bởi các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên.

Bảng 9. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến		Mức ảnh hưởng	
				Hệ số Tolerance	Hệ số phóng đại phương sai (VIF)	Tỷ lệ (%)	Thứ tự
(Constant)	0,368		0,035				
Nhóm yếu tố vị trí (VT) (X1)	0,236	0,366	0,000	0,875	1,293	24,76	1
Nhóm yếu tố kinh tế (KT) (X2)	0,195	0,301	0,000	0,887	1,271	20,37	3
Nhóm yếu tố xã hội (XH) (X3)	0,145	0,166	0,000	0,754	1,666	11,23	5
Nhóm yếu tố pháp lý (PL) (X4)	0,103	0,132	0,000	0,793	1,443	8,93	6
Nhóm yếu tố cá biệt (CB) (X5)	0,168	0,191	0,000	0,799	1,003	12,92	4
Nhóm yếu tố hạ tầng (HT) (X6)	0,204	0,322	0,000	0,882	1,563	21,79	2
Sig.F = 0,000							
Hệ số $R^2 = 0,706$							
Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,701							
Durbin-Watson = 1,829							

Kết quả phân tích phương sai cho giá trị Sig. = 0 cho thấy mô hình hồi quy tuyến tính đa biến là phù hợp với nghiên cứu. Bên cạnh đó, hệ số Durbin Watson (d) có giá trị = 1,829 nằm trong khoảng 1 đến 3 chứng tỏ mô hình không có hiện tượng tự tương quan. Hệ số phóng đại phương sai (Variance Inflation Factor - VIF) của tất cả các biến đưa vào mô hình đều nhỏ

hơn 2 nên mô hình nghiên cứu không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, sig kiểm định t hệ số hồi quy của các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05, do đó các biến độc lập này đều có ý nghĩa giải thích cho biến phụ thuộc (giá đất) và không biến nào bị loại khỏi mô hình. Từ hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa, xác định được phương trình hồi quy có dạng:

$$Y = 0,368 + 0,236 (VT) + 0,195 (KT) + 0,145 (XH) + 0,103 (PL) + 0,168 (CB) + 0,204 (HT)$$

Như vậy, qua phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở cho thấy nhóm yếu tố vị trí (VT) ảnh hưởng lớn nhất 24,76%, sau đó đến nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (HT) ảnh hưởng 21,79%, tiếp theo là nhóm yếu tố kinh tế (KT) ảnh hưởng 20,37%, nhóm yếu tố cá biệt (CB) ảnh hưởng 12,92%, nhóm yếu tố xã hội (XH) ảnh hưởng 11,23% và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý (PL) ảnh hưởng 8,93%.

Yếu tố vị trí và cơ sở hạ tầng là 2 nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất trên địa bàn huyện Kông Chro. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của các tác giả [11, 13, 14, 19] Nếu thửa đất có vị trí thuận lợi (gần trung tâm, trường học, bệnh viện, chợ...) thì luôn có giá cao hơn so với các thửa đất khác. Bên cạnh đó, hạ tầng (giao thông, điện nước, thông tin liên lạc, hệ thống y tế, giáo dục) cũng là yếu tố ảnh hưởng lớn đến giá đất. Như vậy, qua nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Kông Chro một lần nữa khẳng định nhóm yếu tố về vị trí thửa đất và cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến giá đất. Từ kết quả nghiên cứu, có thể kiến nghị rằng khi định giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro cần phải xem xét kỹ hơn đối với các yếu tố vị trí và cơ sở hạ tầng để giá đất đưa ra phù hợp với giá thị trường, đồng thời góp phần phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai.

4. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2020 – 2022 giá đất ở trên thị trường của huyện Kông Chro luôn ở mức cao hơn so với giá do Nhà nước quy định, mức độ chênh lệch cũng dao động theo từng vị trí ở từng nhóm. Tại khu vực vị trí 1 tại đoạn đường Nguyễn Huệ mức độ chênh lệch cao nhất giữa giá nhà nước quy định và giá đất thực tế trên thị trường là 7,3 lần. Thấp nhất là vị trí 4 đường Lê Hồng Phong giá thị trường cao gấp 2,1 lần so với giá quy định của nhà nước. Đối với đất ở nông thôn thì vị trí giá cao nhất là xã Chư Krey cao gấp 6,1 lần so với giá quy định của nhà nước. Tại vị trí 4, khu vực 2 của xã Yang Trung

là thấp nhất cũng cao gấp 3,1 lần so với quy định của Nhà nước.

Giá đất ở tại huyện Kông Chro chịu ảnh hưởng của 6 nhóm yếu tố gồm: yếu tố vị trí, yếu tố kinh tế, yếu tố xã hội, yếu tố pháp lý, yếu tố cá biệt, yếu tố hạ tầng. Kết phân tích hồi quy tuyến tính đã xác định được phương trình hồi quy: $Y = 0,368 + 0,236 X_1 + 0,195 X_2 + 0,145 X_3 + 0,103 X_4 + 0,168 X_5 + 0,204 X_6$. Trong đó, nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất tới giá đất ở của huyện Kông Chro là nhóm yếu tố vị trí (24,76%), sau đó là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (21,79%), tiếp đến là nhóm yếu tố kinh tế (20,37%), nhóm yếu tố cá biệt (12,92%), nhóm yếu tố xã hội (11,23%) và cuối cùng là nhóm yếu tố pháp lý (8,93%). Yếu tố vị trí và cơ sở hạ tầng là 2 nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất trên địa bàn huyện Kông Chro, do vậy khi định giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro cần phải xem xét kỹ hơn đối với các yếu tố vị trí và cơ sở hạ tầng để giá đất đưa ra phù hợp với giá thị trường, đồng thời góp phần phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc Hội (2013). Luật Đất đai 2013. NXB Lao động.
- [2]. UBND huyện Kông Chro (2022). Báo cáo tình hình phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Kông Chro năm 2022, định hướng năm 2023.
- [3]. UBND tỉnh Gia Lai (2019). Quyết định số 58/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Kông Chro.
- [4]. Hair Jr.J.F., Anderson R.E, Tatham R.L. & Black W.C. (1998). Multivariate Data Analysis (5th ed). Macmillan Publishing Company, New York.
- [5]. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Hồng Đức.
- [6]. Likert & R.A (1932). A technique for the measurement of attitudes. 140 (55).
- [7]. Nunnally J.C, Bernstein & I.H. (1994). Psychometric Theory 3rd edition. New York:, MacGraw-Hill.
- [8]. Igbaria, M, Livari, J Maragahh & H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. Information and Management. 29: 227-238.
- [9]. Phòng TNMT huyện Kông Chro (2023). Báo cáo kết quả thống kê đất đai của huyện Kông Chro năm 2022.

- [10]. Phan Đình Bình & Trần Thị Mai Anh (2015). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên trục đường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Đại học Thái Nguyên*. 193(17): 111-117.
- [11]. Phạm Thế Trinh, Nguyễn Bá Long, Phạm Quý Giang & Phạm Thị Thanh Mừng (2020). Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*. 1: 162-170.
- [12]. Phạm Thanh Thảo & Phan Trung Hiền (2021). Xác định nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ. *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*. 57(01A): 8-15. DOI:10.22144/ctu.jvn.2021.002.
- [13]. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Thanh Quế, Vũ Thanh Biển & Nguyễn Mạnh Tiến (2021). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*. 1: 171-178.
- [14]. Trần Văn Giang, Hồ Thị Lam Trà & Hoàng Phương Anh (2022). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*. 6: 86-94. DOI: <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.086-094>
- [15]. Nguyễn Đình Thọ & Nguyễn Thị Mai Trang (2009). *Nghiên cứu khoa học trong quản trị kinh doanh*. NXB Thống kê.
- [16]. Nunnally J.C (1978). *Psychometric Theory*, New York: McGraw-Hill
- [17]. Hair Jr.J.F, W.C. Balck, Babin & B.J and Anderson R.E. (2010). *Multivariate Data Analysis*. (7th ed). Prentice Hall, Upper Saddle River.
- [18]. Rudolf J. Freund & William J. Wilson and Ping Sa (2006). *Regression Analysis -Statistical Modeling of a Response Variable* (2th ed). Elsevier Academic Press.
- [19]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn & Trinh Thị Mai (2020). Nghiên cứu giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*. 18(1): 40-51.