

Thực trạng giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

Khuong Manh Ha¹, Xuan Thi Thu Thao², Tran Thi Mai Anh³

¹Trường Đại học Nông Lâm Bắc Giang

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

Current situation and factors affecting residential land price in Tien Du district, Bac Ninh province

Khuong Manh Ha¹, Xuan Thi Thu Thao², Tran Thi Mai Anh³

¹Bac Giang Agriculture Forestry University

²Vietnam National University of Forestry

³Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.2.2024.123-134>

TÓM TẮT

Kết quả nghiên cứu cho thấy: giá đất ở trên địa bàn huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh có sự khác biệt giữa các vị trí, tuyến đường và khu vực. Mức độ chênh lệch giữa giá đất do UBND tỉnh ban hành và giá thị trường ở mức thấp nhất là 1,22 lần, cao nhất là 8,06 lần tùy theo từng khu vực, tuyến đường và vị trí của thửa đất. Kết quả điều tra 9 tuyến đường, trong đó tuyến đường "Hai Bà Trưng đoạn từ ngã tư Lim đến cổng làng Lim" có giá cao nhất. Ngoài ra, với việc sử dụng phương pháp thu thập số liệu, tổng hợp, phân tích số liệu thông qua thang đo Likert đã chỉ ra được 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du là cá biệt, kinh tế, xã hội, pháp lý, cơ sở hạ tầng và vị trí. Thông qua phương trình hồi quy tuyến tính xác định được mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến giá đất ở tại huyện Tiên Du lần lượt: (1) X6_Vị trí đóng góp 27,07%; (2) X5_Hạ tầng đóng góp 18,47%; (3) X3_Xã hội đóng góp 15,68%; (4) X1_Cá biệt đóng góp 15,00%; (5) X4_Pháp lý đóng góp 12,90%; (6) X2_Kinh tế đóng góp 10,88%.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 31/08/2023

Ngày phản biện: 01/10/2023

Ngày quyết định đăng: 02/11/2023

Từ khóa:

Giá đất, huyện Tiên Du, quản lý đất đai, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

ABSTRACT

Research results show that: residential land prices in Tien Du district, Bac Ninh province have differences between locations, routes and areas. The difference between the land price issued by the Provincial People's Committee and on the market price is at the lowest 1.22 times, and at the highest 8.06 times depending on the location, route and area of the land plot. The results of the investigation of 9 routes, in which the route "Hai Ba Trung Street from Lim intersection to Lim village gate" has the highest price. In addition, using the method of collecting, summarizing, and analyzing data through the Likert scale, the article has shown 6 groups of factors affecting residential land prices in Tien Du district, including individuality, economics, sociality, legal, infrastructure and location. Through the linear regression equation, the influence of groups of factors on the price of residential land in Tien Du district is determined in the following order: (1) X6_Location contributes 27.07%; (2) X5_Infrastructure 18.47%; (3) X3_Society 15.68%; (4) X1_Individual 15.00%; (5) X4_Legal 12.90% and (6) X2_Economy 10.88%, relatively.

Keywords:

factors affecting land prices, land management, land prices, Tien Du district.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính

trên một đơn vị diện tích đất. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử

dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định [1].

Giá đất chịu tác động bởi các nhân tố như nhân khẩu, xã hội, quốc tế, kinh tế, khu vực và cá biệt [2]. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và sự biến động giá đất bao gồm các yếu tố chính như quy hoạch, vị trí, cơ sở hạ tầng và môi trường, bên cạnh đó là các yếu tố cá biệt, các yếu tố liên quan đến tâm lý, thói quen của người sử dụng đất như kích thước, hình dáng, hướng đất... [3-7]. Các phương pháp định giá đất đang áp dụng ở nước ta bao gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất [1]. Trong thực tế khi áp dụng, cần hạn chế sử dụng các cụm từ “định tính” trong văn bản quy phạm pháp luật về giá đất. Trường hợp phải sử dụng cụm từ định tính như: “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”, “sát với giá đất thực tế trên thị trường”, “bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”... thì cần phải có những hướng dẫn cụ thể để “lượng hóa” các cụm từ này thành những quy định trực diện, để áp dụng [8].

Tiên Du là huyện nằm ở phía Tây Nam tỉnh Bắc Ninh, với tốc độ đô thị hóa mạnh, nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, phát triển hạ tầng và các công trình trọng điểm là rất lớn [9] trong thời gian gần đây. Cùng với tốc độ đô thị hóa, phát triển kinh tế xã hội và sự gia

tăng dân số dẫn đến nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng cao và giá đất biến động thường xuyên đặc biệt là giá đất ở. Do đó, để có căn cứ xác định giá đất ở đang giao dịch trên thị trường cũng như giá đất phục vụ cho công tác bồi thường – giải phóng mặt bằng, thu tiền sử dụng đất khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất... thì việc chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại huyện Tiên Du là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

- Thu thập các tài liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai, số liệu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện các năm từ 2020 đến 2022 tại các cơ quan chuyên môn của UBND huyện.

- Các quyết định về giá đất trên địa bàn huyện do UBND tỉnh, ban hành.

2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào giá đất quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 [10] của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024. Căn cứ vào điều kiện thực tế, vị trí và vai trò của các tuyến đường, mức độ phát triển để lựa chọn các tuyến đường được làm điểm nghiên cứu đại diện (Bảng 1).

Bảng 1. Các tuyến đường nghiên cứu đại diện trên địa bàn huyện Tiên Du

Nhóm	Tuyến	Tên đường
I	1.1	Đường Hai Bà Trưng đoạn từ ngã tư Lim đến cổng làng Lim
	1.2	Đường Lý Thường Kiệt đoạn từ giáp xã Nội Duệ đến đường Tiên Du
	1.3	Đường Tiên Du từ giao đường Lý Thường Kiệt đến giao đường Hồng Vân
II	2.1	Tỉnh lộ 295B (Đoạn từ địa phận Lim đến giáp thành phố Từ Sơn)
	2.2	Tỉnh lộ 287 đoạn từ giáp thành phố Từ Sơn đến hết thôn Đồng Xép, xã Hoàn Sơn
	2.3	Đường ĐT 1- xã Liên Bảo đoạn từ Tỉnh lộ 276 đến giáp khu DCDV Hoài Thượng, Hoài Trung
III	3.1	Quốc lộ 38 đoạn từ địa phận xã Lạc Vệ đến Cầu Hồ
	3.2	Trục huyện lộ Cống Bựa - Đại Đồng đoạn thuộc xã Đại Đồng
	3.3	Trục đường xã Tri Phương huyện Tiên Du đoạn từ giáp đường Nội Duệ Tri Phương thuộc địa phận xã Tri Phương đến giáp đê Tả Đuống

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Để đảm bảo dung lượng mẫu thống kê tối thiểu, nghiên cứu tiến hành điều tra 30 với đối tượng là công chức, viên chức đang công tác trong lĩnh vực quản lý đất đai tại huyện Tiên Du (phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cán bộ địa

chính các xã, thị trấn) nhằm thu thập thông tin điều tra về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trong thời gian qua trên địa bàn huyện Tiên Du. Kết quả xác định được 6 nhóm yếu tố đại diện cho 24 biến độc lập ảnh hưởng đến giá đất để đưa vào mô hình nghiên cứu.

Bảng 2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Ký hiệu
I	Nhóm yếu tố cá biệt	Cabiet
1	Hình dáng	Cabiet1
2	Diện tích	Cabiet2
3	Chiều rộng mặt tiền	Cabiet3
4	Chiều sâu thửa đất	Cabiet4
II	Nhóm yếu tố kinh tế	KinhTe
5	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	KinhTe1
6	Mức lãi suất ngân hàng	KinhTe2
7	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KinhTe3
8	Nhu cầu về đất ở đô thị	KinhTe4
III	Nhóm yếu tố xã hội	Xahoi
9	Tốc độ đô thị hóa	Xahoi 1
10	Mật độ dân số	Xahoi 2
11	Trình độ dân trí	Xahoi 3
12	Chất lượng y tế - giáo dục	Xahoi 4
13	An ninh xã hội	Xahoi 5
IV	Nhóm yếu tố pháp lý	PhapLy
14	Tình trạng pháp lý của thửa đất	PhapLy1
15	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PhapLy2
16	Hạn chế quy hoạch	PhapLy3
V	Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng	Hatang
17	Hệ thống giao thông	Hatang1
18	Hệ thống thông tin liên lạc	Hatang2
19	Hệ thống điện nước	Hatang3
20	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	Hatang4
VI	Nhóm yếu tố vị trí	Vitri
21	Khoảng cách đến trung tâm	Vitri1
22	Khoảng cách đến trường học	Vitri2
23	Khoảng cách đến chợ	Vitri3
24	Khoảng cách đến bệnh viện	Vitri4

Thang đo Likert được sử dụng để thiết kế phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất: (1) rất ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 80-100%), (2) có ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 60-

79%), (3) ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 40-59%), (4) ít ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 20-39%) và (5) không ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất nhỏ hơn 20%) [11].

Để đảm bảo được độ tin cậy của nghiên

cứu, số lượng phiếu điều tra được xác định dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến. Đối với phân tích nhân tố khám phá EFA, số lượng phiếu điều tra được xác định dựa trên cơ sở tiêu chuẩn 5:1 [12, 13] tức là để đảm bảo phân tích dữ liệu tốt thì cần ít nhất 5 quan sát cho 1 biến đo lường và số quan sát không nên dưới 100. Đối với phân tích hồi quy đa biến, số lượng phiếu điều tra tối thiểu, được tính theo công thức: $n = 50 + 8 * m$ (m: số nhóm yếu tố đưa vào mô hình hồi quy) [14]. Như vậy, số phiếu đảm bảo cho phân tích nhân tố khám phá và hồi quy tuyến tính trong nghiên cứu này tối thiểu lần lượt là 120 phiếu và 98 phiếu. Căn cứ vào thực trạng giao dịch quyền sử dụng đất tại huyện Tiên Du nghiên cứu lựa chọn điều tra 130 phiếu là các thửa đất đã chuyển nhượng thành công (được lựa chọn ngẫu nhiên theo danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2020-2022) được chia đều cho 36 vị trí nằm trên 9 tuyến đường (nhóm I: 3 tuyến tương ứng với 12 vị trí; nhóm II: 3 tuyến tương ứng với 12 vị trí; nhóm III: 3 tuyến tương ứng với 12 vị trí), bình quân mỗi vị trí 3 phiếu, còn lại cho các tuyến đường có giao dịch nhiều. Ngoài ra, còn có sự tham vấn ý kiến của các công chức địa chính xã, phường và nhân viên giao dịch tại các trung tâm văn phòng tư vấn bất động sản trên địa bàn thị xã để có được thông tin và sự nhận định chính xác hơn.

2.4. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp 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] [13], hệ số tương quan biến tổng > 0,3 [13, 15].

- Phương pháp phân tích yếu tố khám phá EFA: Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) nằm trong khoảng [0,5 - 1] và các trọng số tải của chính nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria và cộng sự, 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair và cộng sự, (2006) [13], 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 > 0,55 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 tối thiểu là 250 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) > 50%; hệ số Barlett'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.

- Phương pháp phân tích hồi quy: Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \dots + \beta_n X_n + E_i$$

Trong đó:

Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất;

$X_1; X_2; X_3; X_4; X_n$ là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất;

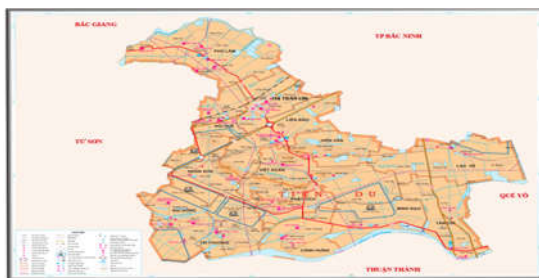
β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0; $\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \beta_n$ là các hệ số hồi quy;

E_i là sai số chuẩn.

Nghiên cứu sử dụng phần mềm Excel 2010 và SPSS 20.0 để tổng hợp, xử lý.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thông tin về địa bản nghiên cứu



Hình 1. Sơ đồ vị trí huyện Tiên Du

Tiên Du là huyện nằm ở phía Tây Nam tỉnh Bắc Ninh, cách trung tâm tỉnh 5 km về phía Nam, cách Thủ đô Hà Nội 25 km về phía Bắc. Nguồn lao động dồi dào, tỷ lệ lao động trẻ lớn cùng với tăng trưởng kinh tế khá, nguồn lao động dồi dào sẽ là nguồn lực lớn cho phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong giai đoạn tới. Trong năm 2022, huyện đã thực hiện phê duyệt thu hồi đất 11 dự án để phục vụ phát triển kinh tế xã hội và mục đích công cộng. Quá trình phát triển các dự án mới (19 dự án) [9] đã ảnh hưởng đến sự phát triển thị trường bất động sản và giá đất ở trên địa bàn huyện.

3.2. Thực trạng giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du

Về cơ bản giá đất ở huyện Tiên Du được xây dựng đã đảm bảo sự khác biệt giữa tuyến đường phố. Những tuyến đường có thuận lợi cho việc kinh doanh, gần khu trung tâm, các công trình công cộng... có giá cao hơn các đường phố ở khu vực xa trung tâm và không thuận lợi cho việc kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt của nhân dân. Trên cùng một tuyến phố giá đất ở vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh buôn bán sẽ cao hơn ở những vị trí ít thuận lợi hơn. Nhìn chung giá đất ở quy định thấp hơn so với giá đất ở trên thị trường, với mức độ chênh lệch thấp nhất là 1,22 lần, cao nhất là 8,06 lần. Mức độ chênh lệch giá cũng giảm dần theo từng khu vực và từng loại đường phố (Bảng 3).

Bảng 3. Tổng hợp giá đất ở tại một số tuyến đường trên địa bàn huyện Tiên Du

TT	Đường	VT	Giá thị trường (Triệu đồng)			Mức chênh lệch (Lần)			
			QĐ31	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	2020/QĐ31	2021/QĐ31	2022/QĐ31
I	Nhóm I								
1	Đường Hai Bà	1	14,470	29,700	33,200	40,000	2,05	2,30	2,80
	Trưng đoạn từ ngã tư Lim đến cổng làng Lim	2	8,680	25,300	28,000	37,600	2,91	3,20	4,30
		3	5,640	17,400	25,400	30,400	3,09	4,50	5,40
		4	3,950	12,500	15,800	25,400	3,16	4,00	6,40
2	Đường Lý Thường Kiệt	1	14,470	27,300	29,300	35,000	1,89	2,00	2,40
	đoạn từ giáp xã Nội Duệ đến đường Tiên Du	2	8,680	22,500	25,700	29,800	2,59	3,00	3,40
		3	5,640	14,300	18,500	25,300	2,54	3,30	4,50
		4	3,950	10,800	15,000	17,600	2,73	3,80	4,50
3	Đường Tiên Du từ giao đường Lý Thường Kiệt đến giao đường Hồng Vân	1	12,540	20,400	23,200	34,600	1,63	1,90	2,80
		2	7,520	15,300	20,500	27,800	2,03	2,70	3,70
		3	4,890	12,700	14,600	19,600	2,60	3,00	4,00
		4	3,420	9,300	12,300	16,700	2,72	3,60	4,90

TT	Đường	VT	Giá thị trường (Triệu đồng)				Mức chênh lệch (Lần)		
			QĐ31	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	2020/QĐ31	2021/QĐ31	2022/QĐ31
II Nhóm II									
1	Tỉnh lộ 295B	1	13,510	16,700	20,400	19,520	1,24	1,51	1,44
	đoạn từ địa	2	8,110	15,400	19,000	18,500	1,90	2,34	2,28
	phận Lim đến	3	5,270	12,600	15,800	15,900	2,39	3,00	3,02
	giáp thành phố Từ Sơn	4	3,690	8,500	12,500	15,600	2,30	3,39	4,23
2	Tỉnh lộ 287	1	7,000	15,900	18,700	25,900	2,27	2,67	3,70
	đoạn từ giáp	2	4,200	14,700	20,900	22,800	3,50	4,98	5,43
	thành phố Từ	3	2,730	12,500	15,800	17,700	4,58	5,79	6,48
	Sơn đến hết thôn Đồng Xép, xã Hoàn Sơn	4	1,910	8,700	12,600	15,400	4,55	6,60	8,06
3	Đường ĐT1 xã	1	7,800	9,500	12,800	13,400	1,22	1,64	1,72
	Liên Bảo đoạn	2	4,680	9,200	11,500	12,300	1,97	2,46	2,63
	từ Tỉnh lộ 276	3	3,040	8,500	10,600	11,000	2,80	3,49	3,62
	đến giáp khu DCDV	4	2,130	5,500	8,500	12,600	2,58	3,99	5,92
III Nhóm III									
1	Quốc lộ 38	1	6,300	8,600	9,300	12,460	1,37	1,48	1,98
	đoạn từ địa	2	3,780	6,500	7,100	10,200	1,72	1,88	2,70
	phận xã Lạc Vệ	3	2,460	4,500	5,670	7,520	1,83	2,30	3,06
	đến Cầu Hồ	4	1,720	3,120	5,600	6,200	1,81	3,26	3,60
2	Huyện lộ Cống	1	5,400	8,900	15,670	18,320	1,65	2,90	3,39
	Bựu - Đại Đồng	2	3,240	6,200	7,300	10,500	1,91	2,25	3,24
	đoạn thuộc xã	3	2,110	5,680	7,600	9,100	2,69	3,60	4,31
	Đại Đồng	4	1,480	3,210	4,120	5,220	2,17	2,78	3,53
3	Trục đường xã	1	4,000	7,860	9,800	10,200	1,97	2,45	2,55
	Tri Phương	2	2,400	5,670	7,500	9,510	2,36	3,13	3,96
	huyện Tiên Du	3	1,560	3,100	3,700	5,800	1,99	2,37	3,72
	đoạn từ giáp đường Nội Duệ	4	1,090	2,870	3,400	5,100	2,63	3,12	4,68
	Tri Phương	3	1,560	3,100	3,700	5,800	1,99	2,37	3,72
	thuộc địa phận	4	1,090	2,870	3,400	5,100	2,63	3,12	4,68
	xã Tri Phương	4	1,090	2,870	3,400	5,100	2,63	3,12	4,68
	đến giáp đê	4	1,090	2,870	3,400	5,100	2,63	3,12	4,68
	Tả Đuống	4	1,090	2,870	3,400	5,100	2,63	3,12	4,68

Nguồn: [10]

Sự chênh lệch giá đất ở trên thị trường và giá đất ở theo quy định trên địa bàn huyện Tiên Du có thể xét đến một số nguyên nhân cơ bản như sau: (1) Bảng giá đất quy định Nhà

nước hiện tại chỉ chia theo các tuyến đường phố, chưa có bảng giá cụ thể. (2) Công tác định giá chưa lượng hóa được sự ảnh hưởng đến những yếu tố cá biệt của thửa đất như diện tích, hình dạng, bề rộng mặt tiền, chất lượng môi trường...; (3) Nhà nước vẫn chưa tổ chức được hệ thống theo dõi giá đất trên thị trường để làm cơ sở định giá phù hợp; (4) Cơ sở hạ tầng là nền móng cho sự phát triển của khu vực, vì thế khi những khu vực dân cư được đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng tốt thì giá trị đất nơi đó cũng được tăng lên; (5) Yếu

tố đầu cơ chi phối thị trường đất đai đã tạo nên những biến động cực đoan về giá, đẩy giá đất trên thị trường ở mức rất cao.

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du

3.3.1. Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát

Từ kết quả điều tra 130 hộ gia đình, cá nhân có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn, kết quả phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát xác định được cụ thể hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) tại Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha

TT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu biến bị loại
Nhóm yếu tố cá biệt (Alpha = 0,811)				
1	Hình dáng	Cabiet1	0,614	0,769
2	Diện tích	Cabiet2	0,631	0,761
3	Chiều rộng mặt tiền	Cabiet3	0,671	0,743
4	Chiều sâu thửa đất	Cabiet4	0,601	0,777
Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,741)				
5	Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	Kinhte1	0,555	0,671
6	Mức lãi suất ngân hàng	Kinhte2	0,537	0,682
7	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	Kinhte3	0,482	0,711
8	Nhu cầu về đất ở đô thị	Kinhte4	0,564	0,665
Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,733)				
9	Tốc độ đô thị hóa	Xahoi1	0,567	0,658
10	Mật độ dân số	Xahoi2	0,642	0,631
11	Trình độ dân trí	Xahoi3	0,225	0,783
12	Chất lượng y tế - giáo dục	Xahoi4	0,635	0,627
13	An ninh xã hội	Xahoi5	0,439	0,707
Nhóm yếu tố pháp lý (Alpha = 0,808)				
14	Tình trạng pháp lý của thửa đất	Phaply1	0,647	0,748
15	Hạn chế về quyền sử dụng đất	Phaply2	0,655	0,740
16	Hạn chế quy hoạch	Phaply3	0,670	0,726
Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,844)				
17	Hệ thống giao thông	Hatang1	0,711	0,788
18	Hệ thống thông tin liên lạc	Hatang2	0,611	0,831
19	Hệ thống điện nước	Hatang3	0,654	0,812
20	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	Hatang4	0,742	0,773
Nhóm yếu tố vị trí (Alpha = 0,814)				
21	Khoảng cách đến trung tâm	Vitri1	0,682	0,743
22	Khoảng cách đến trường học	Vitri2	0,638	0,766
23	Khoảng cách đến chợ	Vitri3	0,693	0,755
24	Khoảng cách đến bệnh viện	Vitri4	0,563	0,802

Từ Bảng 4, kết quả phân tích độ tin cậy cho thấy, kiểm định Cronbach's Alpha cho 24 biến

độc lập trong mô hình nghiên cứu có 01 biến quan sát không đủ điều kiện là trình độ dân trí

(Xahoi3) là biến có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,3 không đủ độ tin cậy nên loại bỏ khỏi mô hình nghiên cứu. Như vậy có 23 biến quan sát đủ tin cậy đủ điều kiện để tiếp tục đưa vào nghiên cứu.

3.3.2. Phân tích nhân tố khám phá

Phân tích nhân tố khám phá (EFA) dùng để

rút gọn một tập hợp k biến quan sát thành một tập F (với $F < k$) các nhân tố có ý nghĩa hơn. Trong nghiên cứu này, thay vì nghiên cứu 23 yếu tố nhỏ ảnh hưởng của giá đất, ta nghiên cứu 6 nhóm yếu tố lớn, trong mỗi nhóm yếu tố lớn này gồm các yếu tố nhỏ có sự tương quan với nhau.

Bảng 5. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy	0,849
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
		df
		Sig.
		1314,818
		253
		0,000

Số liệu Bảng 5 thể hiện kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,849, thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$. Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho

dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Bartlett's có giá trị sig = 0,000 < 0,05 cho thấy số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

Bảng 6. Tổng phương sai giải thích và trọng số tải của ma trận xoay cho biến độc lập

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	7,852	34,141	34,141	7,852	34,141	34,141
2	2,078	9,037	43,178	2,078	9,037	43,178
3	1,628	7,078	50,255	1,628	7,078	50,255
4	1,445	6,282	56,537	1,445	6,282	56,537
5	1,303	5,666	62,203	1,303	5,666	62,203
6	1,262	5,486	67,689	1,262	5,486	67,689
7	0,835	3,631	71,320			
8	0,745	3,240	74,560			
9	0,643	2,795	77,355			
10	0,593	2,578	79,933			
11	0,555	2,413	82,346			
12	0,529	2,300	84,646			
13	0,480	2,085	86,731			
14	0,436	1,897	88,628			
15	0,403	1,751	90,379			
16	0,396	1,723	92,102			
17	0,383	1,665	93,767			
18	0,331	1,438	95,205			
19	0,299	1,301	96,506			
20	0,283	1,230	97,736			
21	0,235	1,022	98,758			
22	0,188	0,816	99,574			
23	0,098	0,426	100,000			

Số liệu tại Bảng 6 cho thấy tổng phương sai trích của biến độc lập là 67,689 > 50% (phân tích EFA đạt yêu cầu). Số liệu này cho thấy 67,689% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình, tức là các biến quan sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 67,689% sự biến thiên của giá đất tại huyện Tiên Du.

Kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải được thể hiện tại Bảng 7 cho thấy từ 6 nhóm yếu tố với 23 biến quan sát được sắp xếp thành 6 nhóm không theo thứ tự ban đầu. Trong kết quả trọng số tải của ma trận xoay, 01 biến (Vitri3) tải lên ở cả hai nhân tố nên loại

hai biến này. Hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0. Theo Hair và cộng sự (2006), hệ số tải > 0,3 được xem là đạt mức tối thiểu; hệ số tải > 0,4 được xem là quan trọng; hệ số tải > 0,5 được xem là có ý nghĩa thực tiễn. Như vậy, có thể khẳng định được từng yếu tố trong mỗi nhân tố có sự tương quan với nhân tố mà yếu tố đó là thành phần, phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn. Như vậy, việc phân tích nhân tố khám phá EFA sẽ đưa ra 06 nhóm nhân tố ảnh hưởng đến giá đất tương ứng như sau: nhân tố vị trí, nhân tố kinh tế, nhân tố xã hội, nhân tố pháp lý, nhân tố cá biệt và nhân tố cơ sở hạ tầng được đưa vào phân tích hồi quy.

Bảng 7. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

TT	Biến	Thành phần					
		1	2	3	4	5	6
1	Hatang3	0,809					
2	Hatang2	0,726					
3	Hatang4	0,712					
4	Hatang1	0,697					
5	Vitri3	0,675					0,525
6	Cabiet3		0,782				
7	Cabiet1		0,748				
8	Cabiet2		0,740				
9	Cabiet4		0,558				
10	Xahoi5			0,777			
11	Xahoi4			0,764			
12	Xahoi2			0,670			
13	Xahoi1			0,638			
14	Phaply2				0,811		
15	Phaply3				0,782		
16	Phaply1				0,751		
17	Kinhhte1					0,740	
18	Kinhhte2					0,735	
19	Kinhhte4					0,689	
20	Kinhhte3					0,677	
21	Vitri2						0,770
22	Vitri4						0,755
23	Vitri1						0,754

3.3.3. Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du

* Phân tích hồi quy

Sau khi tiến hành các bước kiểm định và phân tích nhân tố, các nhân tố đủ điều kiện

được đưa vào phân tích hồi quy nhằm xác định được phương trình hồi quy tuyến tính giữa giá đất và các yếu tố ảnh hưởng cũng như xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất. Tóm tắt kết quả mô hình hồi quy được thể hiện trong Bảng 8.

Bảng 8. Tóm tắt kết quả hồi quy

R	R ² hiệu chỉnh	R ² biến đổi	F biến đổi	Durbin-Watson
0.864 ^a	0,747	0,734	55,652	1,873

Kết quả Bảng 8 cho thấy, giá trị R² hiệu chỉnh bằng 0,747 có nghĩa là 74,7% sự biến thiên của giá đất do sự ảnh hưởng của các biến độc lập trong mô hình gây ra. Giá trị hệ số Durbin-Watson bằng 1,873 (nằm trong khoảng

từ 1-3) cho thấy không có hiện tượng tự tương quan giữa các biến trong mô hình và một lần nữa khẳng định lại kết quả phân tích tương quan là chấp nhận được.

Bảng 9. Hệ số hồi quy - Coefficients

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa (B)	Hệ số hồi quy chuẩn hóa (Beta)	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
				Chấp nhận	VIF
(Constant)	-0,442				
X6_Vitri	0,320	0,321	0,000	0,623	1,604
X2_Kinhhte	0,124	0,129	0,021	0,741	1,349
X1_Cabiet	0,167	0,178	0,005	0,588	1,701
X3_Xahoi	0,186	0,186	0,001	0,688	1,454
X4_Phaply	0,133	0,153	0,008	0,699	1,431
X5_Hatang	0,194	0,219	0,001	0,512	1,955

Từ kết quả Bảng 9, ta xét các hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa trong cột hệ số B có thể ước

lượng mô hình hồi quy chuẩn được biểu diễn như sau:

$$Y = 0,178 X1 + 0,129 X2 + 0,186 X3 + 0,153 X4 + 0,219 X5 + 0,321 X6$$

Trong Bảng 9 mức ý nghĩa Sig. của các biến trong mô hình hồi quy đều có giá trị nhỏ hơn giá trị tối đa là 0,05 vì thế các biến đều có ảnh hưởng tới giá đất. Giá trị VIF của các biến đều lớn hơn 1 điều này cho thấy không có hiện

tượng đa cộng tuyến trong phân tích này. Phân tích phương sai ANOVA để kiểm định lại độ tin cậy của phân tích hồi quy, kết quả phân tích được thể hiện trong Bảng 10.

Bảng 10. Phân tích phương sai ANOVA

	Tổng bình phương	df	Trung bình bình phương	F	Sig.
Hồi quy	41,164	6	6,861	55,272	0,000 ^b
Phần dư	15,267	123	0,124		
Tổng	56,431	129			

Kết quả phân tích phương sai ANOVA (Bảng 10) cho thấy, giá trị F biến đổi mức ý nghĩa Sig = 0,000, kết quả của phép phân tích hồi quy là đảm bảo được độ tin cậy.

* *Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất ở*

Hệ số hồi quy chuẩn hóa Beta xác định vị trí ảnh hưởng của các biến độc lập X1, X2, X3, X4, X5, X6 đến giá đất ở trên địa bàn huyện (Bảng 11).

Bảng 11. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở

Nhân tố ảnh hưởng	Hệ số hồi quy chuẩn hóa (Beta)	Tỷ lệ (%)	Thứ tự ảnh hưởng
X6_Vitri	0,321	27,07	1
X2_Kinhhte	0,129	10,88	6
X1_Cabiet	0,178	15,00	4
X3_Xahoi	0,186	15,68	3
X4_Phaply	0,153	12,90	5
X5_Hatang	0,219	18,47	2
Tổng	1,186	100	

Số liệu Bảng 11 cho thấy, căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm, sắp xếp theo thứ tự từ cao tới thấp và thông qua các kiểm định, đánh giá có thể khẳng định có 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Tiên Du được xem là điểm mạnh, có ý nghĩa thống kê và được xếp theo thứ tự ảnh hưởng từ cao đến thấp lần lượt như sau: (1) X6_Vị trí đóng góp 27,07%; (2) X5_Hạ tầng đóng góp 18,47%; (3) X3_Xã hội đóng góp 15,68%; (4) X1_Cá biệt đóng góp 15,00%; (5) X4_Pháp lý đóng góp 12,90%; (6) X2_Kinh tế đóng góp 10,88%.

3.4. Giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du

Với kết quả nghiên cứu đã chỉ ra được các yếu tố ảnh hưởng đất giá đất ở tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh là cơ sở để chính quyền địa phương hoàn thiện hơn công tác định giá đất. Ngoài ra cần kết hợp với các giải pháp đồng bộ sau:

- Giải pháp về chính sách: Chính sách tài chính về đất đai được coi là một biện pháp hạn chế có hiệu quả đối với đầu cơ đất, đặc biệt là công cụ thuế. Đối với đất ở, khi người sử dụng nắm giữ đất đai vượt quá nhu cầu bình thường thì phải chịu một mức thuế chống đầu cơ cao hơn mức bình thường, theo cách lũy tiến, tùy thuộc vào thời gian nắm giữ đất đai đã tích tụ. Việc làm này cần được thực hiện với sự hỗ trợ của khoa học kỹ thuật, thông qua việc công nghệ hóa và máy tính hóa.

- Giải pháp về tổ chức thực hiện: đảm bảo nguyên tắc minh bạch, công khai thông tin thị trường quyền sử dụng đất. Cần hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ việc đăng ký biến động đất đai; thực hiện công khai quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển nông thôn; mở rộng hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giải pháp về cơ sở vật chất: Tăng cường, đầu tư trang thiết bị chuyên dụng, đổi mới công nghệ hiện đại để phục vụ công tác xây dựng dữ liệu làm cơ sở thành lập vùng giá trị đất đai. Hướng tới tương lai có dữ liệu đồng bộ phục vụ đa mục tiêu trong ngành quản lý đất đai.

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở của huyện Tiên Du tỉnh Bắc Ninh được xây dựng đã đảm bảo sự khác biệt giữa tuyến đường phố. Tuy nhiên có sự chênh lệch khá rõ giữa giá quy định với giá thị trường tại cùng một vị trí. Giá đất ở quy định thấp hơn so với giá đất ở trên thị trường, với mức độ chênh lệch thấp nhất từ 1,22 lần, cao nhất là 8,06 lần (trong đó mức chênh lệch trung bình khu vực trung tâm là 2,27 lần; khu vực ven trung tâm là: 2,64 lần; khu vực xa trung tâm là 3,1 lần).

Nghiên cứu đã xác định được 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du bao gồm: yếu tố cá biệt, yếu tố kinh tế, yếu tố xã hội, yếu tố pháp lý, yếu tố cơ sở hạ tầng và yếu tố vị trí với 24 biến độc lập đưa vào mô hình hồi quy xác định mức độ ảnh hưởng.

Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là: $Y = 0,178 X1 + 0,129 X2 + 0,186 X3 + 0,153 X4 + 0,219 X5 + 0,321 X6$. Nhóm yếu tố vị trí (X6) ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất của huyện với mức độ 27,07%. Tiếp đó lần lượt là các yếu tố cơ sở hạ tầng (X5), xã hội (X3), cá biệt (X1), pháp lý (X4) và kinh tế (X2) với mức độ ảnh hưởng lần lượt là 18,47%; 15,68%; 15,00%; 12,90% và 10,88%. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với thực tế tại địa phương.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Chính phủ (2014). Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.
- [2]. Nguyễn Văn Quân & Hồ Thị Lam Trà (2006). Giáo trình Định giá đất. NXB Nông nghiệp, Hà Nội.
- [3]. Topcu M. & Kubat A.S. (2009). The analysis of urban features that affect land values in residential

areas. . Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium. . 26(1): 1-9.

[4]. Demetriou D. (2016). The assessment of land valuation in land consolidation schemes: the need for a new land valuation framework. *Land Use Policy*. 54: 487-498.

[5]. Nguyễn Thị Yến (2011). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ*. 98(10): 69-74.

[6]. Lê Khương Ninh (2011). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất vùng ven đô thị ở đồng bằng sông Cửu Long. *Tạp chí Phát triển Kinh tế*. 254.

[7]. Nguyễn Vũ Kiên & Hồ Thị Lam Trà (2006). Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học Đất*. 25: 89 - 93.

[8]. Phan Trung Hiền (2017). Các định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí nghiên cứu lập pháp*.

[9]. UBND huyện Tiên Du (2022). Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng năm 2022, phương hướng nhiệm vụ 2023.

[10]. UBND tỉnh Bắc Ninh (2019). Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024.

[11]. R. Likert (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*.

[12]. Bollen K.A. (1989). *Structural Equation with Latent Variables*, . New York, John Wiley & Sons. .

[13]. J. F. Hair, Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E. & Tatham, R. L. (2006). *Multivariate data analysis (6th ed.)*, . Pearson Prentice Hall.

[14]. B. G. Tabachnick, & Fidell, L. S. (1996). *Using Multivariate Statistics (3rd ed.)*. New York: Harper Collins.

[15]. J. C. Nunnally, & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory (3rd ed.)*. New York: McGraw-Hill.