

Ứng dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA)  
và phân tích thứ bậc (AHP) xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra,  
đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí

Bùi Thị Cẩm Ngọc, Đặng Thu Hằng, Bùi Thị Then

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Applying exploratory factor analysis (EFA) and analytical hierarchy process (AHP)  
to build a set of criteria to check  
and evaluate the work of building land price tables by location

Bui Thi Cam Ngoc, Dang Thu Hang, Bui Thi Then

Hanoi University of Natural Resources and Environment

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.6.2024.166-176>

**TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí. Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng bao gồm: điều tra thứ cấp, điều tra sơ cấp, phương pháp xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc xây dựng bảng giá đất (phân tích nhân tố khám phá EFA, hồi quy tuyến tính, phân tích thứ bậc AHP, chấm điểm theo thang đo). Nghiên cứu đã tiến hành điều tra xin ý kiến 180 cán bộ quản lý, cán bộ thuộc tổ chức định giá đất, chuyên gia... Kết quả cho thấy bộ tiêu chí kiểm tra đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất gồm 7 nhóm được sắp xếp theo tỷ lệ ảnh hưởng và điểm số như sau: (1) Phương pháp định giá đất (33,7% - 34 điểm); (2) Xây dựng bảng giá theo vị trí (25,1% - 25 điểm); (3) Kiểm tra đánh giá việc sửa đổi bổ sung bảng giá đất (14,1% - 14 điểm); (4) Tuân thủ nguyên tắc (9,5% - 9 điểm); (5) Nhân lực thực hiện việc xây dựng bảng giá đất (5,9% - 6 điểm); (6) Tổ chức và quản lý (5,8% - 6 điểm); (7) Cơ sở vật chất hạ tầng (5,8% - 6 điểm). Bộ tiêu chí là công cụ hỗ trợ cho cơ quan quản lý tiến hành kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí tại các địa phương đã đúng quy định và phù hợp với thực tiễn hay không, đồng thời cũng góp phần đưa ra được chính sách cụ thể hỗ trợ tốt hơn cho công tác định giá đất tại địa phương.

**ABSTRACT**

The research aims to develop a set of criteria for checking and evaluating the construction of land price tables by location. The research methods is used include: secondary investigation, primary investigation, methods for building a set of criteria for checking and evaluating the construction of land price tables (EFA exploratory factor analysis, linear regression, AHP hierarchical analysis, scoring by scale). The research conducted a survey to solicit opinions from 180 managers, officials of land valuation organizations, experts, etc.). The results show that the set of criteria for checking and evaluating the construction of land price tables by location includes 7 groups arranged according to the influence ratio and score as follows: (1) land valuation method (33.7% - 34 points); (2) construction of price tables by location (25.1% - 25 points); (3) checking and evaluating the amendment and supplementation of land price tables (14.1% - 14 points); (4) compliance with principles (9.5% - 9 points); (5) human resources for developing land price lists (5.9% - 6 points); (6) organization and management (5.8% - 6 points); (7) infrastructure (5.8% - 6 points). The set of criteria is a tool to support management agencies in inspecting and evaluating the development of land price lists by location in localities in accordance with regulations and in accordance with reality, and also contributes to providing specific policies to better support land valuation work in localities.

**Thông tin chung:**

Ngày nhận bài: 16/08/2024

Ngày phản biện: 20/09/2024

Ngày quyết định đăng: 22/10/2024

**Từ khóa:**

Bảng giá đất, bộ tiêu chí kiểm tra và đánh giá, phân tích nhân tố khám phá EFA, phân tích thứ bậc AHP, quản lý đất đai.

**Keywords:**

Analytic Hierarchy Process - AHP, criteria for inspection and evaluation, Exploratory Factor Analysis EFA, land administration, land price list.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là một trong những vấn đề được nhà quản lý cũng như người dân rất quan tâm nhưng đó lại là đại lượng khó dự báo do phụ thuộc rất nhiều yếu tố. Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ khung giá đất và chỉ thực hiện theo bảng giá đất, điều này đã thực hiện đúng theo giải pháp được đưa ra trong Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 [1]. Tuy nhiên, để có thể thực hiện theo đúng như quy định tại khoản 2, điều 156 của Luật Đất đai năm 2024 [2] quy định về trách nhiệm xây dựng bảng giá đất hàng năm của các địa phương thì cần có quy định về kiểm tra, giám sát các địa phương trong công tác xây dựng bảng giá đất. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí, đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Việc xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất giúp các cơ quan chức năng có thể giám sát, đảm bảo việc định giá đất sát với giá trị thực và theo đúng quy định hiện hành, từ đó giúp thị trường đất đai minh bạch hơn.

Hiện nay, có nhiều nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất [3, 4], phương pháp định giá đất [4, 5], thị trường bất động sản [5, 6]. Ngoài ra, một số đề tài nghiên cứu về các tiêu chí kiểm tra, đánh giá trong các lĩnh vực môi trường, quản lý đất đai, địa chất khoáng sản... [7-9]. Tuy nhiên chưa có nghiên cứu nào về bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất. Với khả năng mô tả mối quan hệ giữa các tập hợp biến có thể quan sát được với các nhân tố không thể quan sát được, EFA là phương pháp thích hợp để tìm ra các nhân tố thích hợp mới, chính xác. Cùng với khả năng sắp xếp các nhóm tiêu chí theo mức độ quan trọng, từ đó tìm được quyết định hợp lý nhất. AHP là phương pháp dùng để xác định mức độ ảnh hưởng của các tiêu chí cụ thể trong một nhóm tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất. Vì vậy phương pháp nhân tố khám phá và phân tích thứ bậc AHP được sử dụng trong quá trình nghiên cứu.

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất tại địa phương, qua đó góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch và hiệu quả.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu

Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp tại các Bộ, cơ quan Nhà nước, các Sở, Ban, Ngành tại các địa phương (Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Sở Tài chính, Sở Xây dựng... và từ các nghiên cứu khoa học đã công bố...). Tổng hợp các số liệu, tài liệu thứ cấp, kết hợp xin ý kiến chuyên gia để xây dựng bộ tiêu chí dự kiến, phục vụ điều tra.

Thu thập số liệu sơ cấp từ phiếu điều tra 180 cán bộ, các đơn vị tư vấn độc lập về giá, các chuyên gia trong lĩnh vực giá đất, định giá đất, tài chính đất đai... với các tiêu chí đánh giá như trình bày tại bảng 1. Cỡ mẫu điều tra được xác định dựa trên phương pháp chọn mẫu của Hair, Anderson, Tatham & Black (1998) [10]. Theo đó, kích thước mẫu tối thiểu bằng 5 lần tổng số biến quan sát:

$$n = 5 * m$$

Trong đó:

n: số mẫu cần điều tra;

m: số biến quan sát được hiểu là một câu hỏi đo lường trong bảng khảo sát [10].

Trong nghiên cứu này, số tiêu chí dự kiến gồm 22 tiêu chí, như vậy cỡ mẫu cần điều tra tối thiểu là lớn hơn hay bằng  $22 * 5 = 110$ . Để đảm bảo yêu cầu đặt ra, số lượng mẫu điều tra chọn trong nghiên cứu này là 180 phiếu, phương pháp chọn mẫu là ngẫu nhiên.

### 2.2. Phương pháp xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc xây dựng bảng giá đất

#### 2.2.1. Phương pháp phân tích nhân tố khám phá

Dữ liệu sau khi thu thập được đưa vào phần mềm SPSS để phân tích nhân tố khám phá, bao gồm 2 bước chính:

*Bước 1: Kiểm định độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha.*

Tiến hành kiểm định thang đo bằng hệ số

Cronbach's Alpha để loại bỏ biến không phù hợp trước khi sử dụng EFA. Hệ số Cronbach's Alpha của biến tổng trong nhóm có giá trị biến thiên trong đoạn [0... 1] được đánh giá như sau: từ 0,7 – 0,8: thang đo tốt; từ 0,8 – 0,9: thang đo rất tốt; trên 0,9: thang đo hoàn toàn tốt.

Các quan sát được chấp nhận để sử dụng trong nghiên cứu khi hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 [11-13] và có hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6 thích hợp đưa vào những bước phân tích tiếp theo..

**Bước 2: Phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis).**

Mục tiêu chính của EFA nhằm mô tả mối quan hệ giữa một tập hợp các biến có thể quan sát được k (số lượng nhỏ hơn) với các biến không quan sát được [14].

Các biến này chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser – Meyer – OIKIN) nằm trong khoảng [0,5 – 1] và các trọng số tải của chính nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 [15]. hoặc khoảng cách giữa hai trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair và cộng sự (1998) [10]. 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 > 0,55 vì số mẫu điều tra là 180. 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 trong tổng thể; hệ

số Eigenvalue có giá trị > 1 để đảm bảo các nhóm yếu tố có sự khác biệt.

**2.2.2. Phân tích hồi quy tuyến tính đa biến**

Mục tiêu để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhóm tiêu chí đến công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí tại địa phương. Theo Bliss (1934) [16], phương trình hồi quy tuyến tính đa biến bao gồm biến phụ thuộc và biến giải thích được trình bày như sau:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 * X_{1i} + \beta_2 * X_{2i} + \dots + \beta_p * X_{pi} + \epsilon$$

Trong đó:

$X_{pi}$ : biểu hiện giá trị của biến độc lập thứ p tại quan sát thứ i;

$Y_i$ : giá trị dự đoán (hay giá trị lý thuyết) thứ i của biến phụ thuộc;

$\epsilon$ : phần dư

$\beta_0$ : hằng số hồi quy

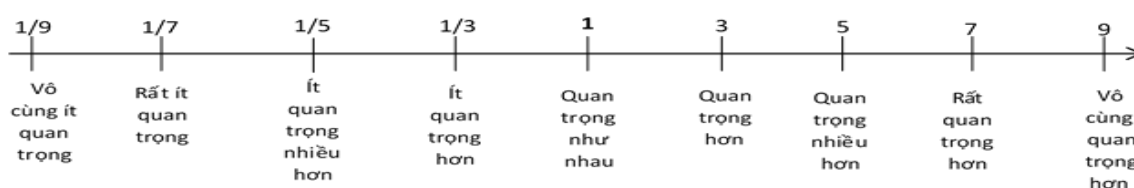
Phương trình hồi quy chuẩn hóa có dạng:

$$Y_i = \beta_1 * X_{1i} + \beta_2 * X_{2i} + \dots + \beta_p * X_{pi} + \epsilon$$

**2.2.3. Phương pháp phân tích thứ bậc AHP**

Phân tích thứ bậc AHP (Analytical Hierarchy Process) là một trong những phương pháp được sử dụng phổ biến để tính toán trọng số cho các yếu tố. Đây là kỹ thuật do Saaty nghiên cứu và sau đó phát triển từ những năm 1980 [17].

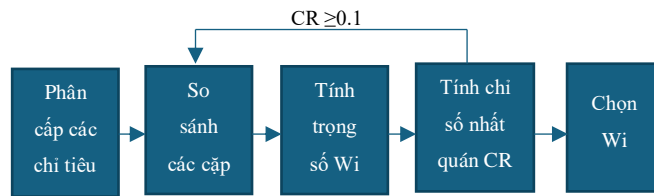
Trong nghiên cứu này việc tính toán trọng số cho các tiêu chí khác nhau được thực hiện dựa trên so sánh cặp các tiêu chí kiểm tra, đánh giá trong mỗi nhóm tiêu chí. Tầm quan trọng giữa hai tiêu chí được cho theo thang điểm từ 1 đến 9 để thể hiện sự quan trọng cao hơn và các giá trị nghịch đảo từ 1/9 đến 1 để thể hiện sự quan trọng thấp hơn.



Hình 1. Thang điểm so sánh các chỉ tiêu

Trong quá trình phân tích AHP, quan hệ bậc cầu không được thiết lập khi so sánh cặp. Do đó, để kiểm tra mức độ nhất quán giữa các cặp so sánh, tỷ số nhất quán (CR) được sử dụng:

nếu CR < 10% thì có thể chấp nhận được, ngược lại nếu CR ≥ 10% thì cần kiểm tra lại các bước trước [17].



Hình 2. Quy trình xác định trọng số bằng phương pháp AHP

Phân tích thứ bậc AHP sẽ dựa vào việc so sánh giữa các cặp tiêu chí trong cùng 1 nhóm tiêu chí để tính trọng số của từng tiêu chí thành phần, từ đó kiểm tra tính nhất quán của các cặp so sánh. Dựa vào trọng số trên, nhóm nghiên cứu sẽ phân chia điểm cho từng tiêu chí thành phần.

**2.2.4. Phương pháp chấm điểm theo thang đo**

Nhóm nghiên cứu đưa ra thang điểm 100 cho bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí. Đầu tiên, dựa vào phương pháp hồi quy tuyến tính sẽ tính được điểm cho 7 nhóm tiêu chí. Sau đó trong mỗi nhóm tiêu chí, sẽ sử dụng phương pháp phân tích thứ bậc AHP để tính toán trọng số của từng tiêu chí thành phần trong mỗi nhóm. Từ đó làm căn cứ để chia thang điểm cho mỗi một tiêu chí thành phần.

**3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

**3.1. Căn cứ xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí**

Theo từ điển tiếng việt “*tiêu chí*” là tính chất, dấu hiệu làm căn cứ để nhận biết, xếp loại một sự vật, một khái niệm. “*Tiêu chí*” là cơ sở, thước đo hay chuẩn mực để đánh giá sự vật, sự việc, hiện tượng nào đó [18].

*Kiểm tra* là xem xét tình hình thực tế để đánh giá, nhận xét. Đây là hoạt động quan trọng trong chu trình quản lý, kiểm tra nhằm phát hiện và xử lý kịp thời những bất cập vướng mắc trong quá trình thực hiện [18]. *Đánh giá* là việc xem xét một cách có hệ thống và khách quan về hiện trạng một vấn đề, hay một chương trình, dự án nào đó nhằm xác định tính hợp lý và tính hiện thực của các mục tiêu, tính hiệu quả và khả năng phát triển [18].

*Kiểm tra, đánh giá* là hoạt động chủ động

của chủ thể quản lý, nhằm một mục tiêu nào đó thông qua công cụ đánh giá, đó là các tiêu chí, nếu thiếu các tiêu chí thì sẽ không thực hiện được việc đánh giá.

*Để đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất, cần tuân thủ các nguyên tắc sau:*

(i) Nguyên tắc kiểm tra gồm: (1) nguyên tắc pháp chế; (2) nguyên tắc khách quan, toàn diện, công khai, kịp thời; (3) nguyên tắc đảm bảo tính chính xác, cụ thể.

(ii) Nguyên tắc đánh giá gồm: (1) tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và các yêu cầu khác có liên quan tại địa phương, (2) phải đảm bảo tính đầy đủ về các bước xây dựng bảng giá đất, (3) phải được thực hiện dựa trên những căn cứ, minh chứng, bằng chứng rõ ràng, (4) đảm bảo nguyên tắc thứ bậc.

*Để đề xuất bộ tiêu chí cần dựa trên các căn cứ sau:* (i) tham khảo các nghiên cứu khoa học, cụ thể là đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ của Vũ Đăng Tiếp (2023) [8] về xây dựng được bộ tiêu chí, quy trình đánh giá trình độ năng lực công nghệ một số dịch vụ công TN&MT, trong đó tập trung vào lĩnh vực điều tra cơ bản và quan trắc, dự báo về biến đổi chất lượng, số lượng tài nguyên môi trường và khí tượng thủy văn; đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ của Nguyễn Hoàng Anh (2022) [19] về xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá năng lực công nghệ trong doanh nghiệp sản xuất công nghiệp... (ii) nghiên cứu thực trạng về công tác xây dựng giá đất tại các địa phương; (iii) các văn bản pháp lý như: Luật Đất đai 2024, Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ...

Từ căn cứ trên nhóm nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí dự kiến với 22 tiêu chí được xếp theo 7 nhóm (Bảng 1).

**Bảng 1. Bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí (dự kiến)**

Nhóm tiêu chí	Ký hiệu	Các tiêu chí thành phần
Tuân thủ nguyên tắc	TT1	(1) Tuân thủ nguyên tắc định giá đất
	TT2	(2) Tuân thủ căn cứ định giá đất
	TT3	(3) Tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất
Phương pháp định giá đất	PP1	(4) Thu thập thông tin
	PP2	(5) Điều kiện áp dụng
	PP3	(6) Các yếu tố ảnh hưởng
	PP4	(7) Quá trình tính toán áp dụng
Xây dựng bảng giá theo vị trí đất	VT1	(8) Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất
	VT2	(9) Xác định vị trí đất theo vị trí
	VT3	(10) Trình tự xây dựng giá đất trong bảng giá đất
Tổ chức và quản lý	TC1	(11) Sự phù hợp về định hướng, kế hoạch hoạt động của công tác xây dựng bảng giá đất tại địa phương
	TC2	(12) Đảm bảo thời gian thực hiện
Cơ sở vật chất, hạ tầng	HT1	(13) Hiện trạng thiết bị công nghệ phục vụ công tác xây dựng bảng giá đất
	HT2	(14) Mức độ đổi mới công nghệ xây dựng bảng giá đất
Nhân lực thực hiện việc xây dựng bảng giá đất	NL1	(15) Trình độ, năng lực chuyên môn thực hiện công tác xây dựng bảng giá đất
	NL2	(16) Thời gian làm việc tại địa phương
Kiểm tra đánh giá việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất	KT1	(17) Đánh giá căn cứ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất
	KT2	(18) Nội dung xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất
	KT3	(19) Trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất
	KT4	(20) Hồ sơ dự án xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá
	KT5	(21) Thời gian thực hiện
	KT6	(22) Hội đồng thẩm định bảng giá đất

### 3.2. Xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí

#### 3.2.1. Kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha

Để đảm bảo các tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí có độ tin cậy, tiến hành kiểm định thống kê qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng.

Kết quả phân tích chất lượng thang đo thể hiện ở Bảng 2, cho thấy có 20 biến quan sát thuộc 7 nhóm yếu tố (biến độc lập) và 3 biến phụ thuộc đánh giá bộ tiêu chí gồm: số lượng tiêu chí (BTC1); nội dung các tiêu chí (BTC2); mức độ áp dụng của bộ tiêu chí (BTC3) thoả mãn điều kiện, phù hợp với hệ số Cronbach's

Alpha nằm trong khoảng [0,6- 0,95] và có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Rest Correlation) lớn hơn 0,3. Trong quá trình kiểm tra, có 2 biến không phù hợp do hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,3 nên bị loại gồm: (1) tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất (0,148) (TT3), (2) tiêu chí về điều kiện áp dụng (-0,030) (PP2). Điều này hoàn toàn phù hợp với điều kiện thực tế khi phân tích các tiêu chí TT3 và PP2 đã nằm trong tiêu chí TT2 (Tuân thủ căn cứ định giá đất). Vì vậy, việc loại 2 biến này là hoàn toàn hợp lý. Như vậy, bộ tiêu chí còn lại 20 biến quan sát sẽ được đưa vào xử lý phân tích nhân tố khám phá (EFA).

Bảng 2. Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo của các nhóm biến

TT	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến - tổng	Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến
1	<i>Tuân thủ nguyên tắc (Cronbach's Alpha = 0,838)</i>		
	TT1	0,722	-
	TT2	0,722	-
2	<i>Phương pháp định giá đất (Cronbach's Alpha = 0,825)</i>		
	PP1	0,652	0,791
	PP3	0,771	0,673
	PP4	0,630	0,810
3	<i>Xây dựng bảng giá theo vị trí đất (Cronbach's Alpha = 0,853)</i>		
	VT1	0,739	0,781
	VT2	0,781	0,745
	VT3	0,661	0,859
4	<i>Tổ chức và quản lý (Cronbach's Alpha = 0,790)</i>		
	TC1	0,654	-
	TC2	0,654	-
5	<i>Cơ sở vật chất, hạ tầng (Cronbach's Alpha = 0,767)</i>		
	HT1	0,623	-
	HT2	0,623	-
6	<i>Nhân lực thực hiện việc xây dựng bảng giá đất (Cronbach's Alpha = 0,822)</i>		
	NL1	0,702	-
	NL2	0,702	-
7	<i>Kiểm tra đánh giá việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất (Cronbach's Alpha = 0,914)</i>		
	KT1	0,710	0,905
	KT2	0,798	0,892
	KT3	0,833	0,887
	KT4	0,767	0,897
	KT5	0,704	0,906
	KT6	0,737	0,901
8	<i>Biến phụ thuộc (Cronbach's Alpha = 0,836)</i>		
	BTC1	0,702	0,768
	BTC2	0,725	0,754
	BTC3	0,678	0,798

### 3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

Để kiểm định các nhân tố trong thang đo được lựa chọn chính xác hay không, bằng phương pháp phương sai trích Principal

component analysis, phương pháp xoay Varimax with Kaiser normalization tiến hành phân tích nhân tố khám phá và được kết quả Bảng 3.

Bảng 3. Kiểm định KMO và Bartlett's Test

Giá trị KMO	0,577	
Kiểm định Bartlett's	Chi – bình phương	930,868
	Bậc tự do (df)	78
	Sig	0,000

Kết quả kiểm định KMO nằm trong đoạn  $0,5 < 0,577 < 1,0$  điều này cho thấy các tiêu chí dự kiến thích hợp để thực hiện phân tích nhân tố khám phá; kiểm định tính tương quan giữa các

biến quan sát có Bartlett's Sig =  $0,000 < 0,05$  (có ý nghĩa thống kê) như vậy các biến độc lập có tương quan chặt chẽ trong mỗi nhân tố.

**Bảng 4. Ma trận nhân tố xoay**

Biến	Thành phần						
	1	2	3	4	5	6	7
KT3	0,863						
KT2	0,832						
KT4	0,832						
KT6	0,789						
KT5	0,774						
KT1	0,765						
VT2		0,856					
VT1		0,836					
VT3		0,790					
PP3			0,870				
PP1			0,736				
PP4			0,728				
TT1				0,877			
TT2				0,861			
NL1					0,894		
NL2					0,886		
HT1						0,871	
HT2						0,866	
TC2							0,884
TC1							0,861

Kết quả thu được trong ma trận tương quan ở Bảng 4 cho thấy tất cả các biến đều có mối quan hệ thuận chiều với nhau ở mức độ cao. Hệ số tải là 0,728 đến 0,894 đều lớn hơn 0,5. Có thể khẳng định được từng tiêu chí trong mỗi nhóm tiêu chí có sự tương quan với nhóm tiêu chí mà tiêu chí đó là thành phần và có ý nghĩa thực tiễn. Như vậy, 7 nhóm tiêu chí biến độc lập và 20 thành phần quan sát là phù hợp trong phân tích. Việc phân tích nhân tố khám phá EFA

khẳng định 7 nhóm tiêu chí tương ứng (Bảng 2) được đưa vào phân tích hồi quy tuyến tính.

**3.2.3. Phân tích hồi quy đa biến**

Nghiên cứu sử dụng hồi quy tuyến tính đa biến để xác định hệ số mức độ tác động của các nhóm tiêu chí đến công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí ở các địa phương. Kết quả phân tích mô hình hồi quy đa biến được trình bày trong Bảng 5.

**Bảng 5. Bảng kết quả hồi quy đa biến**

Mô hình	Hệ số chưa chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hóa		t	Sig	Phân tích đa cộng tuyến	
	$\beta$	Sai số chuẩn hóa	$\beta$				Tolerance	VIF
Hằng số	-0,736	0,248			-2,969	0,004		
KTtb	0,170	0,049	0,172		3,459	0,001	0,753	1,327
VTtb	0,299	0,050	0,306		5,929	0,000	0,698	1,432
PPtb	0,452	0,062	0,410		7,334	0,000	0,595	1,680
TTtb	0,112	0,048	0,116		2,355	0,020	0,761	1,314
HTtb	0,070	0,046	0,071		1,530	0,128	0,861	1,161
TCtb	0,066	0,044	0,071		1,510	0,133	0,836	1,196
NLtb	0,069	0,045	0,072		1,539	0,126	0,840	1,191
		<b>R2</b>			<b>0,723</b>			
		<b>Durbin-Watson</b>			<b>1,954</b>			
		<b>ANOVA với kiểm định F</b>			<b>0,000<sup>b</sup></b>			

Qua Bảng 5, hệ số R<sup>2</sup> hiệu chỉnh là 0,723, cho thấy mối quan hệ giữa biến độc lập với biến

phụ thuộc có ý nghĩa và 72,3% tác động tới công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí được

giải thích bởi các biến trong phương trình, phần còn lại (27,7%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài phương trình. Như vậy, mức độ phù hợp của phương trình được chấp nhận. Tuy nhiên sự phù hợp này chỉ đúng với dữ liệu mẫu. Để kiểm định xem có thể suy diễn mô hình cho tổng thể thực hay không ta phải kiểm định độ phù hợp của mô hình thông qua kiểm định F. Kết quả kiểm định

DW= 1.954 nằm trong khoảng 1,5 đến 2,5 chứng tỏ không có tương quan chuỗi bậc 1

$$BTC = -0,736 + 0,112*TT + 0,452*PP + 0,299*VT + 0,066*TC + 0,070*HT + 0,069*NL + 0,170*KT + \epsilon$$

Phương trình hồi quy chuẩn hóa như sau:

$$BTC = 0,116*TT + 0,410*PP + 0,441*VT + 0,071*TC + 0,071*HT + 0,071*NL + 0,172*KT + \epsilon$$

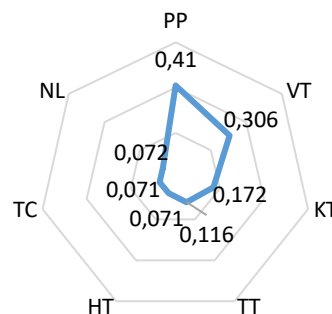
Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hoá, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm (%) và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao đến thấp, thể hiện tại Bảng 6.

trong mô hình.

Phân tích phương sai (ANOVA) với kiểm định F được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của phân tích hồi quy, cho thấy giá trị Sig= 0,000 < 0,01 có thể kết luận rằng mô hình đưa ra phù hợp với dữ liệu thực tế. Hay nói cách khác biến độc lập có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc và mức độ tin cậy 99%.

Phương trình hồi quy của mô hình theo hệ số  $\beta$  chưa chuẩn hóa như sau:

Mức độ ảnh hưởng của các nhóm tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất được thể hiện tại Hình 3.



**Hình 3. Biểu đồ trọng số các nhóm tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí**

Qua hình 3 nhóm tiêu chí tác động mạnh nhất là nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất (hệ số  $\beta = 0,41$ ), thứ 2 là nhóm tiêu chí xây dựng bảng giá theo vị trí đất (hệ số  $\beta = 0,306$ ), thứ 3 là nhóm tiêu chí kiểm tra đánh giá việc sửa đổi bổ sung bảng giá đất (hệ số  $\beta = 0,172$ ), thứ 4 là

nhóm tiêu chí tuân thủ nguyên tắc (hệ số  $\beta = 0,116$ ), thứ 5 là nhóm tiêu chí nhân lực thực hiện việc xây dựng bảng giá đất (hệ số  $\beta = 0,072$ ), thứ 6 là nhóm tiêu chí tổ chức và quản lý (hệ số  $\beta = 0,071$ ), thứ 7 là nhóm tiêu chí cơ sở vật chất, hạ tầng (hệ số  $\beta = 0,071$ ).

**Bảng 6. Vị trí quan trọng của các nhóm tiêu chí**

Nhóm tiêu chí	Trọng số hồi quy		Điểm	Hạng
	$\beta$ chuẩn hóa	Theo tỷ lệ (%)		
Phương pháp định giá đất	0,410	33,7	34	1
Xây dựng bảng giá theo vị trí đất	0,306	25,1	25	2
Kiểm tra đánh giá việc sửa đổi bổ sung bảng giá đất	0,172	14,1	14	3
Tuân thủ nguyên tắc	0,116	9,5	9	4
Nhân lực thực hiện việc xây dựng bảng giá đất	0,072	5,9	6	5
Tổ chức và quản lý	0,071	5,8	6	6
Cơ sở vật chất, hạ tầng	0,071	5,8	6	7
<b>Tổng</b>	<b>1,76</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>	



Từ trọng số  $\beta$  chuẩn hóa, chúng ta có thể quy đổi theo tỷ lệ phần trăm (%), bộ tiêu chí với tổng điểm tối đa là 100 điểm. Do vậy số điểm của các nhóm tiêu chí tương ứng với trọng số  $\beta$  theo tỉ lệ phần trăm. Nhóm tiêu chí về phương pháp định giá đất có trọng số điểm cao nhất (34 điểm), nhóm tiêu chí về tổ chức quản lý, cơ sở hạ tầng và nhân lực xây dựng bảng giá đất có mức ảnh hưởng thấp nhất (6 điểm). Như vậy, có thể kết luận phương pháp định giá đất là nhóm tiêu chí quan trọng nhất, có ảnh hưởng lớn nhất đến kết quả kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất. Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế xu hướng hiện nay, Luật Đất đai 2024 ban hành cũng đặc biệt quan tâm đến các phương pháp định giá đất. Đây là một trong những nội dung đổi mới của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013. Luật Đất đai

2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP đã quy định rõ 4 phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng, các yếu tố ảnh hưởng cũng như quy định về quá trình thực hiện các phương pháp này. Việc lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp sẽ là căn cứ quan trọng giúp việc định giá đất cho kết quả chính xác và hợp lý.

### 3.3. Xác định trọng số cho các tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí

Để xác định trọng số của tiêu chí thành phần, nghiên cứu đã ứng dụng phương pháp phân tích thứ bậc AHP, dựa vào ý kiến các chuyên gia đánh giá các tiêu chí theo cặp dựa trên mức độ ưu tiên, xác định trọng số, từ đó chia thang đo chấm điểm của các tiêu chí thành phần trong từng nhóm tiêu chí (theo kết quả ở Bảng 6), kết quả thể hiện tại Bảng 7.

**Bảng 7. Kết quả chạy trọng số của bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá xây dựng bảng giá đất theo vị trí**

TT	Ký hiệu	Trọng số	Điểm
<b>Tuân thủ nguyên tắc</b>			<b>9</b>
1	TT1	0,555	5
2	TT2	0,445	4
<b>Phương pháp định giá đất</b>			<b>34</b>
3	PP1	0,289	10
4	PP3	0,422	14
5	PP4	0,289	10
<b>Bảng giá đất theo vị trí</b>			<b>25</b>
6	VT1	0,194	5
7	VT2	0,418	10
8	VT3	0,388	10
<b>Tổ chức và quản lý</b>			<b>6</b>
9	TC1	0,5	3
10	TC2	0,5	3
<b>Cơ sở vật chất, hạ tầng</b>			<b>6</b>
11	HT1	0,5	3
12	HT2	0,5	3
<b>Nhân lực xây dựng bảng giá đất</b>			<b>6</b>
13	NL1	0,667	4
14	NL2	0,333	2
<b>Kiểm tra đánh giá việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất</b>			<b>14</b>
15	KT1	0,144	2
16	KT2	0,239	3
17	KT3	0,127	2
18	KT4	0,215	3
19	KT5	0,126	2
20	KT6	0,150	2

Như vậy, trong nhóm tiêu chí *Phương pháp định giá đất*, tiêu chí về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sẽ được tính là quan trọng nhất (14/34 điểm), tiêu chí về thu thập thông tin (10/34 điểm) và tiêu chí về quá trình tính toán áp dụng phương pháp (10/34 điểm). Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định về các phương pháp định giá đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến phương pháp định giá đất, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cần phải được quy định một cách chi tiết, rõ ràng. Đây cũng là một trong những vấn đề được quan tâm nhất trong việc sửa đổi quy định về giá đất hiện nay.

Đối với nhóm tiêu chí *Bảng giá theo vị trí*, tiêu chí về xác định vị trí đất (10/25 điểm) và tiêu chí đánh giá về trình tự xây dựng bảng giá đất theo vị trí (10/25 điểm) là hai tiêu chí quan trọng hơn tiêu chí về xác định khu vực (5/20 điểm). Trong quy định của bảng giá đất, chúng ta luôn thấy vị trí đất là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá, ngoài ra việc tuân thủ những trình tự xây dựng bảng giá đất cũng là một trong những yêu cầu bắt buộc vì vậy kiểm tra việc xác định vị trí đất và trình tự xây dựng bảng giá đất là hai yếu tố quan trọng hơn yếu tố xác định khu vực.

Đối với nhóm tiêu chí *Kiểm tra đánh giá việc sửa đổi bổ sung bảng giá đất*, tiêu chí nội dung xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất và tiêu chí hồ sơ dự án xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất có được tính 3/14 điểm, cao hơn các tiêu chí còn lại của nhóm.

Nhóm tiêu chí *Tuân thủ nguyên tắc* thì tiêu chí tuân thủ nguyên tắc định giá đất được tính 5/9 điểm, tiêu chí tuân thủ căn cứ định giá đất được tính 4/9 điểm. Đối với một hồ sơ kiểm tra, tuân thủ nguyên tắc và tuân thủ căn cứ định giá đất là hai yếu tố bắt buộc và có tỷ trọng gần tương đương nhau.

Còn lại ba nhóm tiêu chí *Tổ chức quản lý, Cơ sở vật chất* và *Nhân lực xây dựng bảng giá* chiếm tỷ trọng tương đương nhau (6 điểm). Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế, so với

các nhóm tiêu chí trên, thì ba nhóm tiêu chí này có thể được quan tâm và dễ dàng khắc phục tại các địa phương. Vì vậy, trong quá trình kiểm tra, đánh giá, các tiêu chí này sẽ là một trong những biện pháp để địa phương dễ dàng cải thiện nhằm nâng cao công tác xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

#### 4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã đánh giá tổng quan các công trình nghiên cứu có liên quan cũng như phân tích đánh giá các tài liệu số liệu thứ cấp để phác thảo được bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí gồm 22 tiêu chí thành phần, phân thành 7 nhóm tiêu chí. Kết quả điều tra 180 chuyên gia, phân tích, áp dụng các phương pháp kiểm định thang đo kết quả chạy cho thấy có hai biến bị loại gồm: (1) tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất, (2) tiêu chí về điều kiện áp dụng. Điều này hoàn toàn phù hợp với điều kiện thực tế vì qua quá trình phân tích hai biến này đã nằm trong tiêu chí TT2 (tuân thủ căn cứ định giá đất). Như vậy, bộ tiêu chí còn lại 20 biến quan sát sẽ được đưa vào xử lý phân tích nhân tố khám phá.

Kết quả nghiên cứu đã xác định bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác xây dựng bảng giá đất theo vị trí gồm 20 tiêu chí thuộc 7 nhóm tiêu chí. Trong đó nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất có tác động lớn nhất (hệ số  $\beta = 0,41$ ); nhóm cơ sở vật chất và tổ chức quản lý có tác động ít nhất (hệ số  $\beta = 0,071$ ). Từ đó, nghiên cứu đã đưa ra được bảng chấm điểm cho công tác kiểm tra, đánh giá các nhóm tiêu chí cụ thể như sau: (1) nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất với 3 tiêu chí là 34 điểm, (2) nhóm tiêu chí về xây dựng bảng giá đất theo vị trí với 3 tiêu chí là 25 điểm, (3) nhóm tiêu chí kiểm tra đánh giá việc sửa đổi bổ sung bảng giá đất với 6 tiêu chí với 14 điểm, (4) nhóm tiêu chí tuân thủ nguyên tắc với 2 tiêu chí là 9 điểm, (5) nhóm tiêu chí về tổ chức và quản lý với 2 tiêu chí là 6 điểm, (6) nhóm tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng với 2 tiêu chí là 6 điểm, (7) nhóm tiêu chí về nhân lực thực hiện việc xây dựng

bảng giá đất với 2 tiêu chí là 6 điểm.

Bộ tiêu chí cần được thử nghiệm trên thực tế và hoàn thiện sau khi Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất có hiệu lực.

#### **Lời cảm ơn**

Công trình này thể hiện kết quả nghiên cứu khoa học của đề tài cấp bộ “Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng bộ tiêu chí và quy trình kiểm tra, đánh giá việc xây dựng giá đất tại địa phương”. Mã số TNMT.2024.03 do Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1]. Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

[2]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

[3]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn & Trịnh Thị Mai (2020). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 18(1): 40-51.

[4]. Đoàn Ngọc Phương (2022). Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ.

[5]. Cấn Văn Lực (2023). Kinh nghiệm quốc tế về định giá đất và một số kiến nghị với Việt Nam [Online]. [<https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=81734>].

[6]. Đoàn Văn Bình (2022). Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách. NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

[7]. Viện Chiến lược và chính sách tài nguyên và môi trường (2022). Báo cáo tổng hợp Dự án Đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu môi trường và phát triển bền vững đến năm 2030.

[8]. Vũ Đăng Tiếp (2023). Nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí, quy trình đánh giá trình độ và năng lực công nghệ một số dịch vụ công ngành tài nguyên và môi trường. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ.

[9]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2023). Báo cáo công tác thanh tra, kiểm tra giải quyết khiếu nại, tố cáo ngành tài nguyên và môi trường giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2022, những nhiệm vụ trọng tâm năm 2023.

[10]. Jr. J. F. Hair, R. E. Anderson, Tatham R. L. & Black W. C. (1998). Multivariate Data Analysis (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.

[11]. Cronbach L. (1951). Coefficient alpha and the internal structure of tests. Psychometrika. 16: 297-334.

[12]. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê, Hà Nội.

[13]. Nguyễn Đình Thọ (2014). Giáo trình phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh. NXB Tài chính, TP. Hồ Chí Minh.

[14]. A.F.M. Alkarkhi & W.A.A. Alqaraghuli (2019). Factor Analysis, Easy Statistics for Food Science with R. Elsevier. 143-159.

[15]. M. Igbaria, J & H. Maragahh (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. Information and Management. 29: 227-238.

[16]. C. I. Bliss (1934). The method of probit. Science. 79(2): 38-39.

[17]. Saaty T.L (1980). The Analytic Hierarchy Process. McGraw-Hill, New York.

[18]. Hoàng Phê (2000). Từ điển tiếng Việt, Viện ngôn ngữ học. NXB Hồng Đức.

[19]. Nguyễn Hoàng Anh (2022). Xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá năng lực công nghệ trong doanh nghiệp sản xuất công nghiệp. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ.