

Thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Khuong Manh Ha¹, Xuan Thi Thu Thao^{2*}, Van Minh Tuan¹, Tran Thi Ly¹, 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 urban land prices in Buon Ma Thuot city, Dak Lak province

Khuong Manh Ha¹, Xuan Thi Thu Thao^{2*}, Van Minh Tuan¹, Tran Thi Ly¹, Tran Thi Mai Anh³

¹Bac Giang Agriculture and Forestry University

²Vietnam National University of Forestry

³Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

*Corresponding author: thaottt@vnuf.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.14.2.2025.072-081>

TÓM TẮT

Giá đất và vấn đề quản lý tốt giá đất luôn là một trong những vấn đề quan tâm hàng đầu trong công tác quản lý đất đai tại các địa phương. Giá đất ở đô thị tại thành phố Buôn Ma Thuột trong giai đoạn 2021-2023 có xu thế tăng dần qua các năm. Mức độ chênh lệch giữa giá đất theo thị trường và giá quy định từ 3,04 – 5,00 lần tùy theo từng vị trí, khu vực. Những vị trí gần trung tâm có điều kiện kinh doanh thuận lợi thường có mức chênh lệch lớn hơn các vị trí còn lại (với mức chênh lệch phổ biến > 4,02 lần tại các vị trí trung tâm; < 4,00 lần tại các vị trí còn lại). Nghiên cứu chỉ ra 6 nhóm nhân tố và 22 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị của thành phố (sau khi loại đi 01 yếu tố ViTri3). Phương trình tuyến tính xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị của thành phố: $Y = -0,450 + 0,335X_1 + 0,125X_2 + 0,157X_3 + 0,122X_4 + 0,175X_5 + 0,210X_6 + E_i$, với mức độ ảnh hưởng lần lượt là (1) X_1 - Vị trí đóng góp 28,97%; (2) X_6 - Hạ tầng đóng góp 19,88%; (3) X_5 - Cá biệt đóng góp 14,70%; (4) X_3 - Xã hội đóng góp 13,93%; (5) X_4 - Pháp lý đóng góp 11,72%; (6) X_2 - Kinh tế đóng góp 10,79%. Các giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố gồm: giải pháp chính sách, giải pháp tổ chức thực hiện, giải pháp tăng cường cơ sở vật chất.

ABSTRACT

Land prices and land price management are always the top concerns in land management in localities. In the period 2021 -2023, urban land prices in Buon Ma Thuot city have tended to increase gradually over the years. The difference between market land prices and regulated prices ranges from 3.04 to 5.00 times depending on the location and area. Locations near the center with favorable business conditions often have a larger difference than the remaining locations (with a common difference of > 4.02 times in central locations; and < 4.00 times in the remaining locations). The study shows 6 groups of factors and 22 factors affecting the city's urban land prices (after removing 01 factor ViTri3). The linear equation determines the level of influence of the factors on the city's urban land prices: $Y = -0.450 + 0.335X_1 + 0.125X_2 + 0.157X_3 + 0.122X_4 + 0.175X_5 + 0.210X_6 + E_i$, with the levels of influence respectively being (1) X_1 - Location contributes 28.97%; (2) X_6 - Infrastructure contributes 19.88%; (3) X_5 - Individual contributes 14.70%; (4) X_3 - Society contributes 13.93%; (5) X_4 - Legal contributes 11.72%; (6) X_2 - Economy contributes 10.79%. Solutions to improve the effectiveness of state management of land prices in the city include policy solutions, implementation solutions, and solutions to improve infrastructure.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 31/10/2024

Ngày phản biện: 17/12/2024

Ngày quyết định đăng: 22/01/2025

Từ khóa:

Buôn Ma Thuột, đô thị,
giá đất, vị trí, yếu tố.

Keywords:

Buon Ma Thuot, factor,
land price, location, urban.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là một trong những tài sản có giá trị lớn và giá đất được quyết định bởi cơ chế cung cầu và khả năng sinh lợi [1]. Giá đất là giá trị quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định. [2]. Định giá đất là công cụ quan trọng trong nền kinh tế để nhà nước thực hiện hoạt động quản lý tài chính về đất đai và quản lý thị trường bất động sản [3]. Việc định giá đất không phù hợp gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người dân khi nhà nước thu hồi đất, là nguyên nhân chính gây nên tình trạng chậm tiến độ các dự án và gia tăng khiếu nại, khiếu kiện lâu dài trong lĩnh vực đất đai [4, 5].

Các phương pháp xác định giá đất hiện nay đang áp dụng bao gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất [6]. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất và sự biến động giá đất bao gồm: quy hoạch, vị trí, cơ sở hạ tầng và môi trường, yếu tố cá biệt, yếu tố liên quan đến tâm lý, thói quen của người sử dụng đất như kích thước, hình dáng, hướng đất... [7-11].

Thành phố Buôn Ma Thuột với diện tích 377,18 km², chiếm 2,87% tổng diện tích toàn tỉnh Đắk Lắk. Thành phố được công nhận đô thị loại II vào năm 2005 và đầu năm 2010 được công nhận là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đắk Lắk. Với lợi thế về vị trí địa lý, hạ tầng cùng chính sách cải cách trên nhiều lĩnh vực giúp thành phố trở thành trung tâm kinh tế và dịch vụ của khu vực Tây Nguyên, vùng đất giàu tiềm năng, thu hút nhiều khách du lịch, nhà đầu tư lớn trong nước và nước ngoài [12]. Trong điều kiện kinh tế - xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu sử dụng đất ở của người dân ngày càng gia tăng, làm cho thị trường đất đai trên địa bàn thành phố có những chuyển biến tích cực nhưng cũng nảy sinh nhiều diễn biến phức tạp. Vì vậy, việc nắm bắt, quản lý giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Tiến hành thu thập các văn bản pháp luật có liên quan đến giá đất tại tỉnh và thành phố Buôn Ma Thuột do cơ quan nhà nước có thẩm quyền

ban hành; bảng giá đất thị trường dựa trên báo cáo của các đơn vị liên quan, các tài liệu số liệu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn một số phường qua các năm tại cơ quan chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào điều kiện thực tế về vị trí, vai trò của các tuyến đường, mức độ phát triển và sự đồng bộ về cơ sở hạ tầng, nghiên cứu tiến hành lựa chọn 6 tuyến đường làm điểm nghiên cứu đại diện.

- Nhóm I: Các tuyến đường trung tâm thành phố bao gồm: (1) Tuyến 1: Đường Bà Triệu (Đoạn từ Lê Thánh Tông đến Nguyễn Công Trứ); (2) Tuyến 2: Đường Ama Khê (đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Hùng Vương); (3) Tuyến 3: Đường Ama Pui (đoạn từ Nguyễn Công Hoan đến Nguyễn Đình Chiểu).

- Nhóm II: Các tuyến đường cận hoặc xa trung tâm thành phố bao gồm: (1) Tuyến 1: Đường Cao Thắng (đoạn từ Nguyễn Hữu Thọ đến Đồng Khởi); (2) Tuyến 2: Đường Cao Xuân Huy (đoạn từ Trần Khánh Dư đến Trần Nhật Duật); (3) Tuyến 3: Đường Đặng Dung (đoạn từ Nguyễn Đình Chiểu đến Y Út Niê).

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

- Tiến hành phỏng vấn 30 cán bộ, công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố nhằm thu thập thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố. Kết quả xác định được 6 nhóm nhân tố đại diện cho 23 biến độc lập ảnh hưởng đến giá đất để đưa vào mô hình nghiên cứu (Bảng 1).

- Điều tra 120 phiếu đối với các hộ gia đình, cá nhân được lựa chọn theo danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2021-2023 (chia đều cho các tuyến đường và các vị trí khác nhau) để thu thập thông tin về giá đất ở đã giao dịch chuyển nhượng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên thị trường theo mẫu phiếu điều tra có sẵn. Thang đo Likert được sử dụng để thiết kế phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của 6 nhóm nhân tố gồm vị trí, kinh tế, xã hội, pháp lý, cá biệt và cơ sở hạ tầng đến giá đất, cụ thể: (1) rất ảnh hưởng (từ 80-100%), (2) có ảnh hưởng (từ 60-79%), (3) ảnh hưởng (từ 40-59%), (4) ít ảnh hưởng (từ 20-39%) và (5) không ảnh hưởng (< 20%) [13]. Để đảm bảo độ tin cậy, số lượng phiếu điều tra dựa theo yêu cầu của phân tích yếu tố

khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis) và hồi quy đa biến. Đối với phân tích yếu tố khám phá EFA, số lượng phiếu được xác định dựa trên cơ sở tiêu chuẩn 5:1 [14, 15] tức là 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 mẫu tối thiểu cần đạt được tính theo công thức là $n = 50 + 8 \cdot m$ (m: số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất) [16].

Bảng 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị thành phố Buôn Ma Thuột

STT	Các yếu tố	Ký hiệu	STT	Các yếu tố	Ký hiệu
I	Nhóm nhân tố vị trí	VT	IV	Nhóm nhân tố pháp lý	PL
1	Khoảng cách đến trung tâm	VT1	13	Tình trạng pháp lý của thửa đất	PL1
2	Khoảng cách đến trường học	VT2	14	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2
3	Khoảng cách đến chợ	VT3	15	Quy hoạch sử dụng đất	PL3
4	Khoảng cách đến khu công nghiệp	VT4	V	Nhóm nhân tố cá biệt	CB
II	Nhóm nhân tố kinh tế	KT	16	Hình dáng	CB1
5	Mức lãi suất ngân hàng	KT1	17	Diện tích	CB2
6	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KT2	18	Chiều sâu thửa đất	CB3
7	Nhu cầu về đất ở đô thị	KT3	19	Chiều rộng mặt tiền	CB4
8	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT4	VI	Nhóm nhân tố cơ sở hạ tầng	HT
III	Nhóm nhân tố xã hội	XH	20	Hệ thống giao thông	HT1
9	Tốc độ đô thị hóa	XH1	21	Hệ thống thông tin liên lạc	HT2
10	Mật độ dân số	XH2	22	Hệ thống điện nước	HT3
11	Trình độ dân trí	XH3	23	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT4
12	An ninh xã hội	XH4			

Nguồn: Tổng hợp kết quả phiếu điều tra

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 [15], hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ [15-17].

- 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 [18] hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. 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 có dạng: $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \dots + \beta_n X_n + E_i$ để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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;
+ $\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \dots; \beta_n$ 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, phân tích, thống kê và xử lý số liệu.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Thực trạng giá đất ở đô thị thành phố Buôn Ma Thuột

Số liệu tại Bảng 2 cho thấy, giá đất có xu thế tăng dần qua các năm. Mức chênh lệch giữa giá đất theo quy định với giá đất trên thị trường (giai đoạn 2021-2023) tại nhóm I là 3,04 - 4,90 lần, nhóm II là 3,32 - 5,00 lần. Mức chênh lệch giá đất lớn tại tất cả các tuyến đường tập trung vào năm 2023 do thị trường đất đai có dấu hiệu phục hồi khi đại dịch Covid qua đi. Chênh lệch về giá đất giữa các vị trí trên cùng một tuyến đường là không đáng kể.

Cùng một thời điểm, mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo quy định tại các tuyến đường có

sự khác nhau đáng kể. Những tuyến đường gần trung tâm, gần các công trình công cộng, thuận lợi cho việc kinh doanh thường có mức giá chênh lệch cao (4,05 - 5,00 lần) như đường Ama Khê (đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Hùng Vương), đường Ama Pui (đoạn từ Nguyễn Công Hoan đến Nguyễn Đình Chiểu) (thuộc nhóm I) và đường Cao Xuân Huy (đoạn từ Trần Khánh Dư đến Trần Nhật Duật) (thuộc nhóm II). Các tuyến đường còn lại do cách xa trung tâm, mức độ thuận lợi trong kinh doanh kém

hơn vì thế chênh lệch giá cũng thấp hơn (3,04 - 4,29 lần) như đường Bà Triệu (Đoạn từ Lê Thánh Tông đến Nguyễn Công Trứ) (thuộc nhóm I) và đường Cao Thắng (đoạn từ Nguyễn Hữu Thọ đến Đồng Khởi), đường Đặng Dung (đoạn từ Nguyễn Đình Chiểu đến Y Út Niê) (thuộc nhóm II).

Tại cùng một tuyến đường thì những vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh sẽ có mức giá chênh lệch cao hơn những vị trí còn lại nhưng không đáng kể (thường < 1,00 lần).

Bảng 2. Tổng hợp giá đất ở đô thị tại một số tuyến đường ở thành phố Buôn Ma Thuột

TT	Đường	Vị trí	Giá quy định (Tr. đồng)		Giá thị trường (Tr. đồng)			Mức chênh lệch (Lần)		
			QĐ 22/ 2020	QĐ 19/ 2022	2021	2022	2023	2021/ QĐ 22/2020	2022/ QĐ 19/2022	2023/ QĐ 19/2022
Nhóm I										
1	Đường Bà Triệu	1	19,50	22,00	61,00	75,00	88,00	3,11	3,43	4,00
	(Đoạn từ Lê Thánh	2	15,60	18,26	48,56	60,32	70,40	3,11	3,30	3,86
	Tông đến Nguyễn	3	13,26	15,70	40,79	51,27	59,84	3,08	3,26	3,81
	Công Trứ)	4	11,54	13,82	35,08	44,61	52,06	3,04	3,23	3,77
2	Đường Ama Khê	1	13,50	14,00	56,00	61,00	68,00	4,15	4,36	4,86
	(đoạn từ Nguyễn	2	10,80	11,62	44,80	48,80	54,40	4,15	4,20	4,68
	Tất Thành đến	3	9,18	9,99	37,63	41,48	46,24	4,10	4,15	4,63
	Hùng Vương)	4	7,99	8,79	32,36	36,09	40,23	4,05	4,10	4,57
3	Đường Ama Pui	1	10,40	12,50	51,00	55,00	61,25	4,86	4,41	4,90
	(đoạn từ Nguyễn	2	8,32	10,38	40,42	44,14	49,00	4,86	4,25	4,72
	Công Hoan đến	3	7,07	8,92	33,95	37,52	41,65	4,80	4,20	4,67
	Nguyễn Đình Chiểu)	4	6,15	7,85	29,20	32,64	36,24	4,75	4,16	4,61
Nhóm II										
1	Đường Cao Thắng	1	9,10	10,50	35,00	37,00	45,00	3,85	3,52	4,29
	(đoạn từ Nguyễn	2	7,28	8,72	28,00	29,60	36,00	3,85	3,40	4,13
	Hữu Thọ đến	3	6,19	7,49	23,52	25,16	30,60	3,80	3,36	4,08
	Đồng Khởi)	4	5,38	6,60	20,23	21,89	26,62	3,76	3,32	4,04
2	Đường Cao Xuân	1	7,50	9,00	36,00	38,00	45,00	4,73	4,22	5,00
	Huy (đoạn từ Trần	2	6,00	7,47	28,40	30,40	36,00	4,73	4,07	4,82
	Khánh Dư đến	3	5,10	6,42	23,86	25,84	30,60	4,68	4,02	4,76
	Trần Nhật Duật)	4	4,44	5,65	20,52	22,71	26,62	4,62	4,02	4,71
3	Đường Đặng Dung	1	8,70	10,00	33,00	36,00	40,00	3,79	3,60	4,00
	(đoạn từ Nguyễn	2	6,96	8,30	26,40	28,80	32,00	3,79	3,47	3,86
	Đinh Chiểu đến	3	5,92	7,14	22,18	24,48	27,20	3,75	3,43	3,81
	Y Út Niê)	4	5,15	6,28	19,07	21,30	23,66	3,71	3,39	3,77

Ghi chú: Giá QĐ 22/2020/QĐ-UBND bằng giá đất áp dụng cho giai đoạn 2020 – 2024; QĐ 19/2022/QĐ-UBND bổ sung giá đất vào bảng giá đất các loại đất; sửa đổi, bổ sung Khoản 12, điều 4 của quy định bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk [18]. Giá thị trường từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó (thông qua khảo sát, điều tra đối với các giao dịch gần nhất).

3.2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị thành phố Buôn Ma Thuột

3.2.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị

Kết quả điều tra 30 công chức, viên chức công tác tại thành phố Buôn Ma Thuột là những người nắm vững địa bàn, có hiểu biết về các yếu tố chi phối đến giá đất ở đô thị quy định của nhà nước và giá đất ở trên thị trường trong thời gian qua trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột bằng, cho thấy có 23 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và được phân thành 6 nhóm: (X1) nhóm nhân tố vị trí; (X2) nhóm nhân tố kinh tế; (X3) nhóm nhân tố xã hội;

(X4) nhóm nhân tố pháp lý; (X5) nhóm nhân tố cá biệt; (X6) nhóm nhân tố cơ sở hạ tầng (Bảng 1).

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

Từ kết quả phỏng vấn điều tra 120 hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các năm từ 2021 đến 2023 tại các tuyến đường của thành phố Buôn Ma Thuột theo mẫu phiếu điều tra có sẵn, kết quả phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát xác định được cụ thể hệ số Cronbach's Alpha thông qua hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) tại Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Cronbach's Alpha nếu biến bị loại
I	Nhóm nhân tố vị trí (Alpha = 0,824)	VT		
1	Khoảng cách đến trung tâm	VT1	0,697	0,756
2	Khoảng cách đến trường học	VT2	0,649	0,779
3	Khoảng cách đến chợ	VT3	0,707	0,768
4	Khoảng cách đến khu công nghiệp	VT4	0,582	0,811
II	Nhóm nhân tố kinh tế (Alpha = 0,743)	KT		
5	Mức lãi suất ngân hàng	KT1	0,556	0,673
6	Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KT2	0,533	0,686
7	Nhu cầu về đất ở đô thị	KT3	0,488	0,709
8	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT4	0,567	0,665
III	Nhóm nhân tố xã hội (Alpha = 0,807)	XH		
9	Tốc độ đô thị hóa	XH1	0,635	0,753
10	Mật độ dân số	XH2	0,616	0,761
11	Trình độ dân trí	XH3	0,658	0,743
12	An ninh xã hội	XH4	0,587	0,777
IV	Nhóm nhân tố pháp lý (Alpha = 0,808)	PL		
13	Tình trạng pháp lý của thửa đất	PL1	0,636	0,758
14	Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2	0,659	0,734
15	Quy hoạch sử dụng đất	PL3	0,674	0,720
V	Nhóm nhân tố cá biệt (Alpha = 0,784)	CB		
16	Hình dáng	CB1	0,566	0,744
17	Diện tích	CB2	0,633	0,711
18	Chiều rộng mặt tiền	CB3	0,673	0,687
19	Chiều sâu thửa đất	CB4	0,498	0,776
VI	Nhóm nhân tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,847)	HT		
20	Hệ thống giao thông	HT1	0,717	0,792
21	Hệ thống thông tin liên lạc	HT2	0,617	0,835
22	Hệ thống điện nước	HT3	0,657	0,817
23	Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT4	0,749	0,777

Nguồn: Kết quả phân tích từ SPSS

Từ bảng kết quả phân tích độ tin cậy cho thấy, kiểm định Cronbach's Alpha cho 6 biến độc lập (23 biến quan sát), các biến quan sát đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 đạt yêu cầu về độ tin cậy. Như vậy có 23 biến quan sát đủ tin cậy đủ điều kiện để tiếp tục đưa vào nghiên cứu.

3.2.3. 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. Vì vậy nghiên cứu này tiến hành đánh giá mức độ ảnh hưởng 6 nhóm nhân tố (mà trong mỗi nhóm nhân tố này bao gồm các yếu tố có sự tương quan với nhau) thay vì 23 yếu tố nhỏ ảnh hưởng của giá đất (còn gọi là 23 biến quan sát).

Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy	0,852
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
		1333,894
		df
		253
		Sig.
		0,000

Số liệu Bảng 4 thể hiện kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,852, 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 5. 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	7,923	34,448	34,448	7,923	34,448	34,448
2	2,092	9,094	43,542	2,092	9,094	43,542
3	1,612	7,011	50,553	1,612	7,011	50,553
4	1,494	6,496	57,049	1,494	6,496	57,049
5	1,305	5,675	62,724	1,305	5,675	62,724
6	1,213	5,273	67,997	1,213	5,273	67,997
7	0,834	3,625	71,622			
8	0,703	3,055	74,677			
9	0,632	2,749	77,425			
10	0,606	2,634	80,059			
11	0,565	2,456	82,515			
12	0,524	2,280	84,795			
13	0,467	2,030	86,826			
14	0,458	1,991	88,817			
15	0,399	1,734	90,551			
16	0,393	1,709	92,260			
17	0,349	1,517	93,777			
18	0,337	1,466	95,243			
19	0,301	1,308	96,552			
20	0,287	1,250	97,802			
21	0,226	0,984	98,786			
22	0,183	0,795	99,581			
23	0,096	0,419	100,000			

Qua số liệu tại Bảng 5 cho thấy tổng phương sai trích của biến độc lập là 67,997 > 50% (phân

tích EFA đạt yêu cầu), số liệu này cho thấy 67,997% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do

các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình tại nên, tức là các biến quan sát trong nghiên cứu này

đã giải thích được 67,997% sự biến thiên của giá đất tại thành phố Buôn Ma Thuột.

Bảng 6. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

TT	Biến	Thành phần					
		1	2	3	4	5	6
1	HaTang3	0,800					
2	HaTang4	0,739					0,339
3	HaTang1	0,714	0,318				
4	HaTang2	0,703					
5	ViTri3	0,654			0,541		
6	XaHoi3		0,784				
7	XaHoi1		0,766				
8	XaHoi2		0,710				
9	XaHoi4		0,544	0,307			
10	CaBiet4			0,775			
11	CaBiet3			0,768			
12	CaBiet2		0,305	0,674			
13	CaBiet1			0,645			
14	ViTri2				0,776		
15	ViTri1				0,766		
16	ViTri4				0,759		
17	KinhTe2					0,747	
18	KinhTe1					0,739	
19	KinhTe4					0,690	
20	KinhTe3					0,660	
21	PhapLy2						0,813
22	PhapLy3						0,789
23	PhapLy1						0,746

Kết quả ma trận xoay xác định trọng số tải cho thấy từ 6 nhóm nhân tố với 23 biến quan sát được sắp xếp thành 6 nhóm không theo thứ tự ban đầu. Hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0. Theo Hair và cs (1998), 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. Trong kết quả trọng số tải của ma trận xoay, 05 biến HaTang4, HaTang1, Vitri3, XaHoi4 và CaBiet2 tải lên ở hai nhân tố. Mức chênh lệch hệ số tải của HaTang4 bằng $0,739 - 0,339 = 0,400 > 0,2$, mức chênh lệch hệ số tải của HaTang1 bằng $0,714 - 0,318 = 0,396 > 0,2$, mức chênh lệch hệ số tải của CaBiet2 bằng $0,674 - 0,305 = 0,369 > 0,2$ và mức chênh lệch hệ số tải của XaHoi4 bằng $0,544 - 0,307 = 0,237 > 0,2$ nên không loại 04 biến này. Biến ViTri3 tải lên ở cả hai nhân tố, với

mức chênh lệch hệ số tải bằng $0,654 - 0,541 = 0,113 < 0,2$ nên loại biến này.

Sau khi loại bỏ nhân tố ViTri3, tiếp tục tiến hành phân tích nhân tố khám phá EFA với 6 nhóm nhân tố và 22 biến quan sát. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,853, 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. Tổng phương sai trích của biến độc lập là $67,245 > 50\%$ (phân tích EFA đạt yêu cầu). Kết quả ma trận xoay hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0. Trong kết quả trọng số tải của ma trận xoay, 03 biến XaHoi4, HaTang4, HaTang1 tải lên ở hai nhân tố, với mức chênh lệch hệ số tải của 03 biến này đều > 0,2 nên không loại 03 biến này, biến CaBiet2 tải lên ở ba nhân tố, với mức

chênh lệch hệ số tải của biến này đều $> 0,2$ nên không loại biến này. Như vậy, có thể khẳng định được trong tất cả 22 yếu tố còn lại, 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.

3.2.4. Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở đô thị trên địa bàn TP. Buôn Ma Thuột

* Phân tích hồi quy

Kết quả mô hình hồi quy được thể hiện trong Bảng 7.

Bảng 7. Tóm tắt kết quả hồi quy

R	R ² hiệu chỉnh	R ² biến đổi	Durbin-Watson
0,866 ^a	0,750	0,737	1,841

Số liệu Bảng 7 cho thấy, giá trị R² hiệu chỉnh bằng 0,750, như vậy 75,0% 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 = 1,841 < 2 , điều này 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 8. 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)	-0,450		0,054		
X ₁ - Vị trí	0,335	0,341	0,000	0,618	1,617
X ₂ - Kinh tế	0,125	0,127	0,022	0,734	1,363
X ₃ - Xã hội	0,157	0,164	0,009	0,580	1,723
X ₅ - Cá biệt	0,175	0,173	0,003	0,689	1,451
X ₄ - Pháp lý	0,122	0,138	0,015	0,703	1,422
X ₆ - Hạ tầng	0,210	0,234	0,001	0,501	1,994

Từ kết quả hệ số hồi quy ta xét các hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa trong cột hệ số Beta. Ta có

$$Y = -0,450 + 0,335X_1 + 0,125X_2 + 0,157X_3 + 0,122X_4 + 0,175X_5 + 0,210X_6 + E_i$$

Với 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 > 1 điều này cho thấy không có

thể xác định mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định được biểu diễn như sau:

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 9.

Bảng 9. Phân tích phương sai ANOVA

	Tổng bình phương	df	Trung bình bình phương	F	Sig.
Hồi quy	41,968	6	6,995	56,632	0,000 ^b
Phần dư	13,957	113	0,124		
Tổng	55,925	119			

Phân tích phương sai ANOVA 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.

* *Xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị tại thành phố Buôn Ma Thuột*

Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa (có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm) để xác định mức độ ảnh hưởng của các biến độc lập X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆, được sắp xếp theo thứ tự như

sau: biến X₁ - Vị trí đóng góp 28,97% là cao nhất; tiếp đến biến X₆ - Hạ tầng đóng góp 19,88%; biến X₅ - cá biệt đóng góp 14,70%; biến X₃ - Xã hội đóng góp 13,93%; biến X₄ - Pháp lý đóng góp 11,72%; cuối cùng là biến X₂ - Kinh tế đóng góp 10,79%, (bảng 10). Như vậy, 02 nhóm nhân tố vị trí và cơ sở hạ tầng sẽ ảnh hưởng gần 1/2 tới giá đất (48,85%), kết quả này hoàn toàn phù hợp với thực tế tại địa phương.

Bảng 10. Mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất

Nhân tố ảnh hưởng	Standard.Beta	Tỷ lệ (%)	Thứ tự ảnh hưởng
X ₁ - ViTri	0,341	28,97	1
X ₂ - KinhTe	0,127	10,79	6
X ₃ - Xa Hoi	0,164	13,93	4
X ₅ - CaBiet	0,173	14,70	3
X ₄ - PhapLy	0,138	11,72	5
X ₆ - HaTang	0,234	19,88	2
Tổng	1,177	100,00	

3.3. Những tồn tại cơ bản trong công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố

- Việc tồn tại hai loại giá đất và có sự chênh lệch đáng kể giữa giá đất ở theo quy định và giá đất ở thị trường (Bảng 2) gây ra nhiều khó khăn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

- Việc xác định giá đất tính thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng đã gây thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

- Các quy định của UBND tỉnh ban hành trong việc định giá hàng loạt các thửa đất chưa quan tâm đến những yếu tố cá biệt của thửa đất như diện tích, hình dạng, bề rộng mặt tiền, chất lượng môi trường...

- Địa phương chưa có hệ thống theo dõi giá đất giao dịch thực tế trên thị trường để làm cơ sở định giá. Có thể nói rằng việc định giá đất hàng năm vẫn còn mang nặng tính hình thức mà không sát với thực tế. Lực lượng cán bộ chuyên trách và cán bộ chuyên môn có kinh nghiệm định giá hiện nay còn ít, chưa đáp ứng yêu cầu.

- Quá trình đô thị hóa nhanh kéo theo việc đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật... dẫn đến việc giá đất tăng cao và nhanh nên bảng giá đất tại địa phương không phản ánh đúng giá giao dịch trên thị trường.

- Yếu tố đầu cơ chi phối thị trường bất động sản đã tạo nên những biến động cực đoan về giá, đẩy giá đất trên thị trường lên cao, không phản ánh đúng giá trị thực của thửa đất, vượt quá khả năng chi trả của những người có nhu cầu thực sự.

3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột

* Giải pháp chính sách:

- Chính sách tài chính về đất đai được coi là

một biện pháp có hiệu quả hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai và đặc biệt thuế là công cụ hữu hiệu nhất để kiểm soát những người đầu cơ. Việc nghiên cứu áp dụng mức thuế cao hơn đối với quyền sử dụng bất động sản thứ hai trở đi là cần thiết để giảm tình trạng đầu cơ đất đai, góp phần tăng cường tính công khai, minh bạch về giá đất trong thị trường bất động sản.

- Cần làm rõ và đầy đủ hơn quan điểm về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế theo thị trường hoặc theo một tỷ lệ % của giá thị trường theo hướng quy định cụ thể giá thị trường là giá trong điều kiện bình thường để thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội.

* Giải pháp về tổ chức thực hiện:

- Minh bạch thông tin thị trường bất động sản là cơ sở điều tra, xác định giá đất. Thực hiện công khai quy 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.

- Thường xuyên tổ chức các lớp, chương trình đào tạo ngắn hạn về nâng cao nghiệp vụ tư vấn, định giá, thẩm định giá cho các tổ chức tư vấn định giá đất và các định giá viên.

- Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm tra, giám sát đối với việc xác định giá đất. Xây dựng chế tài xử phạt những hành vi vi phạm pháp luật trong công tác quản lý, xây dựng và định giá đất.

* Giải pháp về cơ sở vật chất: Tăng cường, đầu tư trang thiết bị, đổi mới công nghệ để phục vụ công tác xây dựng dữ liệu làm cơ sở thành lập vùng giá trị đất đai. Chú trọng xây dựng hệ thống thông tin theo dõi và cập nhật sự biến động giá đất trên thị trường hướng tới đồng bộ hệ thống dữ liệu đa mục tiêu trong ngành quản lý đất đai.

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở đô thị tại thành phố Buôn Ma Thuột được xây dựng đảm bảo sự khác biệt giữa các tuyến đường phố và các vị trí trên cùng tuyến đường. Tuy nhiên, có sự chênh lệch đáng kể giữa giá thị trường và giá quy định (từ 3,04 đến 5,00 lần), trong đó những tuyến đường phố trung tâm, gần trung tâm thường có mức chênh lệch > 4,02 lần, các tuyến đường xa trung tâm mức chênh lệch phổ biến < 4,00 lần.

- Có 6 nhóm nhân tố và 22 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố (sau khi loại đi 01 yếu tố ViTri3). Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là: $Y = -0,450 + 0,335X_1 + 0,125X_2 + 0,157X_3 + 0,122X_4 + 0,175X_5 + 0,210X_6 + E_i$. Mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất như sau: (1) X_1 - Vị trí đóng góp 28,97%; (2) X_6 - Hạ tầng đóng góp 19,88%; (3) X_5 - Cá biệt đóng góp 14,70%; (4) X_3 - Xã hội đóng góp 13,93%; (5) X_4 - Pháp lý đóng góp 11,72%; (6) X_2 - Kinh tế đóng góp 10,79%. Như vậy, 02 nhóm nhân tố Vị trí và Cơ sở hạ tầng sẽ ảnh hưởng gần 1/2 tới giá đất (48,85%), kết quả này hoàn toàn phù hợp với thực tế tại địa phương.

- Để góp phần nâng cao hiệu quả quản lý giá đất ở đô thị tại thành phố Buôn Ma Thuột trong thời gian tới cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: giải pháp chính sách, giải pháp tổ chức thực hiện, giải pháp về cơ sở vật chất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Verheyen Willy H (2009). Encyclopedia of land use, land cover and soil sciences - Land use planning Volume III. Eolss publishers Co, Ltd, Oxford, United Kingdom.
- [2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15. NXB Lao động.
- [3]. Nguyễn Quỳnh Hoa (2015). Ứng dụng phương pháp thẩm định giá hàng loạt trong quản lý Nhà nước về đất đai. Tạp chí Phát triển và Hội nhập. 22(23): 32-40.
- [4]. Lê Xuân Trường & Nguyễn Đình Chiến (2018). Hoàn thiện phương pháp xác định giá đất nhằm chống thất thoát ngân sách nhà nước".
- [5]. Châu Hoàng Thân (2013). Bất cập liên quan đến giá đất tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Tạp chí Khoa học, Trường Đại học Cần Thơ. 26: 47-54.
- [6]. Chính phủ (2024). Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.
- [7]. Topcu M & Kubat M, 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.
- [8]. 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.
- [9]. 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.
- [10]. 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(2011): 11-17.
- [11]. 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.
- [12]. UBND tỉnh Đắk Lắk (2023). Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- [13]. Likert R (1932). A technique for the measurement of attitudes, Archives of Psychology.
- [14]. A Bollen K (1989). Structural Equation with Latent Variables, New York. John Wiley & Sons.
- [15]. F J, Hair, Black, W, C., Babin, B, J., Anderson, R, E, & Tatham, R, L (2006). Multivariate data analysis (6th ed.). Pearson Prentice Hall.
- [16]. G B, Tabachnick & Fidell, L, S (1996). Using Multivariate Statistics (3rd ed.), . New York: Harper Collins.
- [17]. C J, Nunnally, & Bernstein, I, H (1994). Psychometric theory (3rd ed.), . New York: McGraw-Hill.
- [18]. UBND tỉnh Đắk Lắk (2020). Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 ban hành bảng giá và quy định bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020 – 2024, UBND tỉnh Đắk Lắk (2022). Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 bổ sung giá đất vào bảng giá đất các loại đất; sửa đổi, bổ sung Khoản 12, điều 4 của quy định bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk.
- [19]. Chính phủ (2024). Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/6/2024 quy định về giá đất.