

Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên

Nguyễn Duy Lâm*

Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

Factors affecting land use rights transfer activities in Quyet Thang ward, Thai Nguyen province

Nguyen Duy Lam*

Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

*Corresponding author: duylamtn92@gmail.com

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.15.4.2026.138-146>

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm tìm ra và phân tích các nhân tố tác động đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên. Dữ liệu được thu thập thông qua khảo sát 250 cá nhân đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất đai trên địa bàn. Các phương pháp thống kê như kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính đa biến được sử dụng để kiểm định mô hình. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất chịu tác động của 04 nhóm nhân tố chính: pháp lý, kinh tế, môi trường và xã hội. Trong đó, nhóm pháp lý có ảnh hưởng mạnh nhất ($\beta = 0,600$; tương ứng 37,81%), nhấn mạnh tầm quan trọng của của tính minh bạch trong quy hoạch và sự đơn giản hóa thủ tục hành chính. Nhóm kinh tế xếp thứ hai ($\beta = 0,590$; 37,18%), khẳng định giá đất và khả năng tiếp cận tín dụng là động lực then chốt thúc đẩy giao dịch. Trong khi đó, nhóm môi trường ($\beta = 0,225$; 14,18%) và nhóm xã hội ($\beta = 0,172$; 10,89%) có mức độ tác động thấp hơn, nhưng vẫn giữ vai trò quan trọng trong việc định hình quyết định chuyển nhượng của người dân. Dựa trên kết quả thực nghiệm, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý và thúc đẩy thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương thuận lợi và minh bạch hơn.

ABSTRACT

This study was conducted to identify and analyze the factors influencing land use rights transfer activities in Quyet Thang Ward, Thai Nguyen province. Data were collected through a survey of 250 individuals who had performed land transfer transactions in the area. Statistical methods, including Cronbach's Alpha reliability test, Exploratory Factor Analysis (EFA), and multiple linear regression, were employed to test the research model. The results indicate that land use rights transfer activities are influenced by four main groups of factors: Legal, Economic, Environmental, and Social. Among these, the Legal group has the strongest impact ($\beta = 0.600$; equivalent to 37.81%), highlighting the crucial importance of planning transparency and the simplification of administrative procedures. The Economic group ranks second ($\beta = 0.590$; 37.18%), confirming that land prices and credit accessibility are key drivers of transactions. Meanwhile, the Environmental group ($\beta = 0.225$; 14.18%) and the Social group ($\beta = 0.172$; 10.89%) have lower impact levels but still play a significant role in shaping people's transfer decisions. Based on the empirical findings, the study proposes several solutions to improve management practices and promote a more convenient and transparent land use rights transfer market in the locality.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 14/02/2026

Ngày phản biện: 16/03/2026

Ngày quyết định đăng: 08/04/2026

Từ khóa:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhân tố ảnh hưởng, phân tích nhân tố khám phá (EFA), phường Quyết Thắng, thị trường đất đai.

Keywords:

Exploratory Factor Analysis (EFA), influencing factors, land market, land use right transfer, Quyet Thang ward.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong bối cảnh đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày càng gia tăng tại các địa phương, trong đó có phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên. Phường Quyết Thắng là một phường trung tâm nằm về phía Tây Nam của trung tâm thành phố Thái Nguyên (cũ) được gộp từ 3 đơn vị hành chính là Thịnh Đán, Quyết Thắng và Phúc Hà, là khu vực đang phát triển rất mạnh của tỉnh Thái Nguyên, số hộ tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng mạnh từ năm 2020 đến năm 2024. Hoạt động này chịu sự điều chỉnh của Luật Đất đai 2013 và đóng vai trò quan trọng trong việc phân bổ, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn gặp nhiều khó khăn do tác động của các yếu tố như thủ tục hành chính, điều kiện kinh tế, nhận thức của người dân và công tác quản lý nhà nước.

Theo một số nghiên cứu, quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất ở nhiều địa phương còn tồn tại những hạn chế nhất định [1]. Đồng thời, một số nghiên cứu cũng chỉ ra rằng các yếu tố thể chế và kinh tế có ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động giao dịch đất đai [2].

Do đó, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng là cần thiết nhằm làm rõ thực trạng và đề xuất giải pháp phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đất đai tại địa phương.

Việc xây dựng bộ câu hỏi cho điều tra đánh giá yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xây dựng trên cơ sở: (i) quy định của Luật Đất đai 2024 [3] và văn bản hướng dẫn thi hành; (ii) kế thừa các nghiên cứu trước về chuyển quyền/chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (iii) tham khảo ý kiến chuyên gia và khảo sát sơ bộ tại địa bàn nghiên cứu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chuyên gia

Tiến hành khảo sát ý kiến đánh giá của 30 chuyên gia là các nhà khoa học và nhà quản lý về quản lý đất đai kết hợp hội thảo để xác định các nhóm và các yếu tố tác động đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả đã xây dựng được Bảng 1 với 4 nhóm yếu tố và 18 yếu tố có mức đánh giá khác nhau. Từ đó chọn ra các yếu tố có mức đánh giá theo thang Likert > 4,2 để đưa vào thang đo điều tra yếu tố ảnh hưởng.

2.2. Phương pháp thu thập dữ liệu

Điều tra xã hội học bằng phỏng vấn định hướng với các nội dung định sẵn phiếu điều tra (thông tin hộ, mức độ hài lòng về thủ tục, chi phí, thời gian, nhận thức pháp luật, các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất...). Đối tượng điều tra là những hộ gia đình đã thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trong năm 2024, được chọn ngẫu nhiên có phân tầng tại các tổ của phường, hoàn toàn tuân theo hướng dẫn của FAO (1989) trong tài liệu "Sampling methods for agricultural surveys" [4]. Số lượng mẫu điều tra được dựa theo công thức của Slovin (1960), trích dẫn bởi Võ Thị Thanh Lộc (2010): với tổng số hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ năm 2024 của 3 đơn vị của phường Quyết Thắng là 661, theo công thức:

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2}$$

Trong đó:

n: dung lượng mẫu điều tra;

N: tổng số hộ các thôn/tổ dân phố lựa chọn;

e: độ tin cậy 95% (sai số cho phép 0,05) [5].

Đã tính được số mẫu điều tra xác định yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chuyển nhượng QSDĐ là 250 mẫu.

2.3. Phương pháp phân tích dữ liệu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp định lượng, với dữ liệu sơ cấp được thu thập thông qua khảo sát bằng bảng câu hỏi cấu trúc, sử dụng thang đo Likert 05 mức (từ 1 – rất ít ảnh hưởng đến 5 – rất nhiều ảnh hưởng). Giá trị trung bình được phân loại theo các mức [6]:

1,00 – < 1,80: ảnh hưởng rất ít; 1,80 – < 2,60: Ảnh hưởng ít; 2,60 – < 3,40: ảnh hưởng trung bình; 3,40 – < 4,20: ảnh hưởng nhiều; 4,20 – 5,00: ảnh hưởng rất nhiều. Từ cấu trúc thang đo này áp dụng điều tra và xử lý trong Bảng 1 và các Bảng 3 - 8. Dữ liệu sau khi thu thập được phân tích bằng phần mềm SPSS:

Độ tin cậy của các thang đo được kiểm định bằng hệ số Cronbach’s Alpha; các biến quan sát có hệ số tương quan biến – tổng nhỏ hơn 0,3 bị loại, thang đo được chấp nhận khi Cronbach’s Alpha $\geq 0,6$, ta có được kết quả bảng 03. Tiếp theo, phân tích nhân tố khám phá (EFA) được thực hiện nhằm xác định cấu trúc các nhân tố, với điều kiện KMO $\geq 0,5$, kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê (Sig. < 0,05), Eigenvalue > 1 và tổng phương sai trích $\geq 50\%$. Kết quả đánh giá trong các Bảng 4 - 6.

Sau khi xác định các nhân tố, hồi quy tuyến tính đa biến được thực hiện nhằm đánh giá

mức độ ảnh hưởng của các biến độc lập đến biến phụ thuộc. Mức độ phù hợp của mô hình được đánh giá thông qua R^2 hiệu chỉnh và kiểm định F, trong khi ý nghĩa của các biến được xác định bằng kiểm định t (Sig. < 0,05); hiện tượng đa cộng tuyến được kiểm soát thông qua hệ số VIF. Kết quả thu được trong các Bảng 7 - 8.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên

Tổng hợp kết quả chuyển nhượng QSDĐ trong 5 năm (2020 – 2024) tại Bảng 1 cho thấy số hồ sơ chuyển nhượng tăng lên hàng năm và đạt cao nhất ở năm 2024 với 661 hồ sơ. Kết quả thể hiện rằng công tác chuyển nhượng QSDĐ đang hoạt động rất mạnh, chịu tác động của nhiều yếu tố, nhưng đóng góp đáng kể vào phát triển kinh tế - xã hội nói riêng của phường Quyết Thắng và đô thị Thái Nguyên nói chung.

Bảng 1. Tổng hợp số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các phường xã thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2020 – 2024

TT	Đơn vị hành chính	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1	Thịnh Đán	272	241	238	220	244	1.215
2	Quyết Thắng	249	268	280	288	296	1.381
3	Phúc Hà	27	15	53	109	121	325
Tổng 3 đơn vị phường Quyết Thắng		548	524	571	617	661	2.921

3.2. Yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên

3.2.1. Kết quả nhận định các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả Bảng 2 cho thấy, quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất chịu tác động chủ yếu bởi yếu tố pháp lý và kinh tế. Các tiêu chí có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (4,70) (vì thực tế vẫn còn có thửa đất chưa được cấp sổ hoặc thậm chí tính pháp lý chưa rõ ràng), khung pháp luật và quy định (4,63), khả năng tài chính của người mua (4,47) và giá trị

thị trường của đất (4,40) đều đạt mức rất mạnh theo thang Likert (>4,2). Kết quả này phù hợp với nhiều nghiên cứu trong và ngoài nước khi cùng khẳng định rằng cơ sở pháp lý đầy đủ, tính minh bạch và điều kiện tài chính là nền tảng bảo đảm giao dịch đất đai an toàn, hiệu quả (Tạ Thị Thuỳ Trang, 2021) [7]. Ngược lại, một số tiêu chí như thuế và phí liên quan có mức đánh giá thấp hơn, phản ánh những hạn chế còn tồn tại trong thực tiễn. Vì vậy, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật, nâng cao chất lượng thủ tục hành chính và tăng cường bảo đảm tài chính cho các bên tham gia chuyển nhượng.

Bảng 2. Nhận định về các yếu tố ảnh hưởng đến quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất

TT	Nội dung câu hỏi	Đánh giá	Độ lệch chuẩn
1	Yếu tố pháp lý		
1.1	Khung pháp luật về đất đai và chuyển nhượng QSDĐ	4,63	0,48
1.2	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng	4,33	0,47
1.3	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	4,70	0,46
1.4	Quy trình thủ tục chuyển nhượng QSD đất	3,77	0,42
1.5	Hiện trạng sử dụng đất	3,70	0,46
2	Yếu tố kinh tế		
2.1	Giá đất trên thị trường của đất	4,40	0,49
2.2	Khả năng tài chính của người mua	4,47	0,50
2.3	Thuế và phí liên quan	3,57	0,50
2.4	Lãi suất ngân hàng	4,27	0,44
3	Yếu tố xã hội		
3.1	Nhu cầu và xu hướng xã hội	4,23	0,42
3.2	Tập quán và văn hóa	3,70	0,49
3.3	Hệ thống tiện ích và an ninh xã hội	4,20	0,40
3.4	Trình độ dân trí và hiểu biết pháp luật của cộng đồng	4,20	0,40
4	Yếu tố môi trường và yếu tố khác		
4.1	Đặc điểm tự nhiên và vị trí của thửa đất	4,20	0,40
4.2	Hệ thống kỹ thuật môi trường	4,30	0,49
4.3	Tình trạng ô nhiễm môi trường	3,60	0,49
4.4	Hiệu lực của các cơ quan chức năng	4,23	0,42
4.5	Các rủi ro khác (đất đang thế chấp, dính quy hoạch...)	3,50	0,50

3.2.2. Thang đo và yếu tố ảnh hưởng

Mô hình nghiên cứu (Bảng 3) cho thấy:

Bảng 3. Thang đo và biến quan sát đánh giá yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

TT	Thang đo	Ký hiệu
I	Yếu tố pháp lý	PL (X11)
1	Khung pháp luật về đất đai và chuyển nhượng QSDĐ	PL1
2	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng	PL2
3	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	PL3
II	Yếu tố kinh tế	KT (X12)
1	Giá đất trên thị trường của đất	KT1
2	Khả năng tài chính của người mua	KT2
3	Lãi suất ngân hàng	KT3
III	Yếu tố xã hội	XH (X13)
1	Nhu cầu và xu hướng xã hội	XH1
2	Hệ thống tiện ích và an ninh xã hội	XH2
3	Trình độ dân trí và hiểu biết pháp luật của cộng đồng	XH3
IV	Yếu tố môi trường và yếu tố khác	MT (X14)
1	Đặc điểm tự nhiên và vị trí của thửa đất	MT1
2	Hệ thống kỹ thuật môi trường	MT2
3	Hiệu lực của các cơ quan chức năng	MT3
V	Biến phụ thuộc	Y
1	Chuyển nhượng QSDĐ có thuận lợi không?	Y1

Mức độ thuận lợi của chuyển nhượng QSDĐ được giải thích bởi bốn nhóm nhân tố: pháp lý, kinh tế, xã hội và môi trường/khác, phản ánh khá đầy đủ các điều kiện tác động đến giao dịch đất đai. Cuối cùng, biến phụ thuộc Y (mức độ thuận lợi của công tác bồi thường) được đo lường thông qua biến quan sát Y1. Việc sử dụng biến tổng hợp này là phù hợp với các nghiên cứu định lượng trong lĩnh vực quản lý đất đai, khi mục tiêu là đánh giá mức độ hiệu quả hoặc thuận lợi của quá trình thực hiện chính sách từ góc nhìn của đối tượng chịu tác động. Kết quả này phù hợp với Tạ Thị Thuỳ Trang (2021) [7], khi nhấn mạnh vai trò của khung pháp lý, quyền của chủ thể và điều kiện hợp đồng trong bảo

đảm hiệu lực chuyển nhượng. Đồng thời, khẳng định hệ thống quản trị và hạ tầng hành chính đất đai là một dạng hạ tầng công thiết yếu, tác động trực tiếp đến tính minh bạch và hiệu quả giao dịch [8], hệ thống thang đo đề xuất có cơ sở khoa học và thực tiễn, đồng thời phù hợp với xu hướng tiếp cận của cả nghiên cứu trong nước và quốc tế.

3.2.3. Kiểm định độ tin cậy thang đo bằng Cronbach's Alpha

Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hệ số Cronbach's Alpha được thể hiện tại Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hệ số Cronbach's Alpha

Yếu tố	Nội dung yếu tố tác động	Thống kê độ tin cậy (Cronbach's Alpha coefficient)	Tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation)
I	Yếu tố pháp lý	0,900	
PL1	Khung pháp luật về đất đai và chuyển nhượng QSDĐ		0,788
PL2	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng		0,801
PL3	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất		0,818
II	Yếu tố kinh tế	0,868	
KT1	Giá đất trên thị trường của đất		0,720
KT2	Khả năng tài chính của người mua		0,762
KT3	Lãi suất ngân hàng		0,764
III	Yếu tố xã hội	0,878	
XH1	Nhu cầu và xu hướng xã hội		0,742
XH2	Hệ thống tiện ích và an ninh xã hội		0,786
XH3	Trình độ dân trí và hiểu biết pháp luật của cộng đồng		0,766
IV	Yếu tố môi trường và yếu tố khác	0,870	
MT1	Đặc điểm tự nhiên và vị trí của thửa đất		0,737
MT2	Hệ thống kỹ thuật môi trường		0,742
MT3	Hiệu lực của các cơ quan chức năng		0,774

Kết quả Bảng 4 cho thấy các thang đo đều có độ tin cậy rất tốt, với hệ số Cronbach's Alpha dao động từ 0,868 - 0,900; trong đó nhóm yếu tố pháp lý đạt cao nhất (0,900), tiếp đến là yếu tố xã hội (0,878), môi trường và khác (0,870) và kinh tế (0,868). Các hệ số tương quan biến tổng của toàn bộ biến quan sát đều nằm trong khoảng 0,720–0,818, cao hơn đáng kể ngưỡng chấp nhận thông dụng, cho thấy các biến thành

phần đều đóng góp tốt cho cấu trúc thang đo và không có biến nào cần loại bỏ. Kết quả này cho thấy trong bối cảnh thể chế đất đai hiện nay, yếu tố pháp lý giữ vai trò nền tảng vì quyết định giao dịch có đủ điều kiện để thực hiện hợp pháp hay không, nhất là ở các nội dung về tình trạng pháp lý của thửa đất. Trong khi đó, yếu tố kinh tế tác động theo hướng tạo động lực giao dịch thông qua giá đất, khả năng tài chính của

bên mua và lãi suất ngân hàng. Do đó, có thể nhận định pháp lý là điều kiện tiên quyết, còn kinh tế là động lực trực tiếp của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả Bảng 3 còn cho thấy nhóm yếu tố xã hội và nhóm môi trường và yếu tố khác đều có độ tin cậy cao. Trong bối cảnh cải cách hành chính hiện nay, nhất là từ khi Nghị định 151/2025/NĐ-CP về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực từ 01/7/2025, các biến tính minh bạch của quá trình thực hiện và thực trạng thực hiện các bước chuyển nhượng phản ánh khá rõ chất lượng tổ chức thực thi thủ tục hành chính đất đai. Đồng thời, nhu cầu và xu hướng xã hội cũng chịu ảnh hưởng từ diễn biến của thị trường bất động sản và mức độ minh bạch của thông tin thị trường.

Kết quả nghiên cứu này phù hợp với Tavakol, M. và Dennick, R. (2011) cho rằng Cronbach's Alpha từ 0,70 trở lên phản ánh mức nhất quán nội tại chấp nhận được; vì vậy, các giá trị thu được trong nghiên cứu này có thể xem là mạnh

và ổn định [9]. Nhìn chung, kết quả kiểm định độ tin cậy khẳng định hệ thống thang đo đề xuất có cơ sở phương pháp luận tốt, bảo đảm điều kiện cho các bước phân tích nhân tố và hồi quy ở giai đoạn tiếp theo.

3.2.4. Phân tích nhân tố khám phá (Exploratory Factor Analysis – EFA)

Kết quả Bảng 5 cho thấy có 4 nhân tố được giữ lại vì đều có Eigenvalue > 1 (từ 2,042 đến 2,780), với tổng phương sai trích lũy đạt 80,719%, chứng tỏ mô hình EFA có khả năng giải thích rất tốt biến thiên của dữ liệu. Sau phép quay Varimax, tỷ lệ phương sai của các nhân tố khá đồng đều (20,872%; 20,135%; 19,906%; 19,806%) cho thấy cấu trúc thang đo tương đối ổn định và các nhóm yếu tố được phân tách rõ ràng, thuận lợi cho các bước phân tích tiếp theo. Như vậy, Bảng 4 khẳng định thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị hội tụ và khả năng khái quát tốt, đủ cơ sở để sử dụng trong phân tích hồi quy và kiểm định mô hình nghiên cứu.

Bảng 5. Tổng phương sai trích các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Yếu tố	Giá trị riêng ban đầu (Initial Eigenvalues)			Tổng trích xuất của tải trọng bình phương (Extraction Sums of Squared Loadings)			Tổng quay của tải trọng bình phương (Rotation Sums of Squared Loadings)		
	Tổng cộng	% Phương sai	% Tích lũy	Tổng cộng	% Phương sai	% Tích lũy	Tổng cộng	% Phương sai	% Tích lũy
1	2,780	23,168	23,168	2,780	23,168	23,168	2,505	20,872	20,872
2	2,468	20,570	43,738	2,468	20,570	43,738	2,416	20,135	41,007
3	2,396	19,966	63,705	2,396	19,966	63,705	2,389	19,906	60,913
4	2,042	17,014	80,719	2,042	17,014	80,719	2,377	19,806	80,719
5	0,391	3,257	83,976						
6	0,356	2,970	86,946						
7	0,322	2,680	89,626						
8	0,289	2,405	92,031						
9	0,279	2,327	94,359						
10	0,256	2,134	96,493						
11	0,227	1,893	98,386						
12	0,194	1,614	100,000						

- Kết quả kiểm định tại Bảng 6 cho thấy dữ liệu đủ điều kiện thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA), với KMO = 0,727 (>0,5) và kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê ($\chi^2 = 1610,462$; df = 66; p = 0,000), chứng tỏ các biến

quan sát có tương quan chặt chẽ. Điều này cho thấy mẫu nghiên cứu đạt mức phù hợp khá tốt cho phân tích nhân tố. Kết quả này tương đồng với Yong, A. G. và cộng sự (2013) [10], cho rằng KMO > 0,5 và Bartlett có p < 0,05 là điều kiện

cần để khẳng định tính thích hợp của dữ liệu cho EFA. Như vậy, bộ thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

có cơ sở thống kê tốt để tiếp tục các bước phân tích tiếp theo.

Bảng 6. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kiểm định KMO	Kiểm định Bartlett		
	χ^2	Bậc tự do	p
0,727	1610,462	66	0,000

- Kết quả phân tích nhân tố khám phá: Kết quả **Bảng 7** cho thấy 12 biến quan sát đều hội tụ rõ vào 4 nhân tố độc lập, với hệ số tải nhân tố rất cao, dao động từ 0,873 - 0,923, đồng thời không xuất hiện tải chéo đáng kể, chứng tỏ giá trị hội tụ và giá trị phân biệt của thang đo đạt mức tốt. Cụ thể, nhóm pháp lý (X11) gồm PL1-PL3 có tải số từ 0,90 - 0,923; nhóm xã hội (X12) gồm XH1-XH3 đạt 0,880 - 0,911; nhóm môi trường/khác (X13) gồm MT1 - MT3 đạt 0,883 - 0,899; nhóm kinh tế (X14) gồm KT1 - KT3 đạt 0,873 - 0,898, cho thấy cấu trúc nhân tố ổn định và nhất quán.

Kết quả này phù hợp với Nguyễn Thị Hương

và Hồ Thị Lam Trà (2017) [11], khi nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất cũng xác nhận các biến quan sát được quy tụ thành những nhóm nhân tố riêng biệt bằng EFA. Ở nước ngoài, Yong, A. G. và Pearce, S. (2013) [10], cho rằng hệ số tải nhân tố càng cao thì mối liên hệ giữa biến quan sát với nhân tố càng chặt chẽ; theo tiêu chí này, các tải số trong nghiên cứu hiện tại phản ánh chất lượng thang đo ở mức mạnh. Như vậy, ma trận xoay ở Bảng 7 khẳng định mô hình thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cấu trúc rõ ràng, phù hợp về phương pháp và đủ cơ sở cho các phân tích hồi quy tiếp theo.

Bảng 7. Trọng số ma trận xoay các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

TT	Biến quan sát	Nhân tố			
		1 (X11)	2 (X12)	3 (X13)	4 (X14)
1	PL3	0,923			
2	PL2	0,911			
3	PL1	0,901			
4	XH2		0,911		
5	XH3		0,895		
6	XH1		0,880		
7	MT3			0,899	
8	MT2			0,884	
9	MT1			0,883	
10	KT3				0,898
11	KT2				0,896
12	KT1				0,873

3.2.5. Sử dụng mô hình hồi quy xác định các nhân tố ảnh hưởng và mức độ của từng nhân tố

Mô hình hồi quy xác định các nhân tố tác động ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trình bày trong Bảng 8.

Bảng 8. Mô hình hồi quy xác định các nhân tố tác động ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất^b

Mô hình	Hệ số tương quan (R)	Hệ số tương quan bình phương (R ²)	R ² hiệu chỉnh (Adjusted R Square)	Sai số chuẩn của ước lượng (Std. Error of the Estimate)
1	0,889 ^a	0,791	0,788	0,378

Ghi chú: ^aBiến độc lập: X11, X12, X13, X14, ^bBiến phụ thuộc: Y1.

Kết quả Bảng 8 cho thấy: Mô hình hồi quy có mức độ phù hợp cao, với $R = 0,889$ phản ánh mối liên hệ chặt chẽ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc, đồng thời $R^2 = 0,791$ cho thấy bốn nhân tố X11, X12, X13 và X14 giải thích được 79,1% sự biến thiên của mức độ thuận lợi trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,788 gần với R^2 cho thấy mô hình có độ ổn định tốt và mức sai lệch do số lượng biến đưa vào là không đáng kể, trong khi sai số chuẩn của ước lượng = 0,378 phản ánh độ chênh lệch dự báo ở mức thấp. Kết quả này cho thấy mô hình nghiên cứu có khả năng giải thích khá mạnh so với nhiều nghiên cứu thực nghiệm trong nước. Như vậy, mô hình hồi quy đề xuất có độ phù hợp tốt, năng lực giải thích cao và đủ cơ sở để tiếp tục phân tích sâu mức độ tác động của từng nhân tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Để xác định tầm quan trọng tương đối của các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên, nghiên cứu đã thực hiện phân tích hồi quy tuyến tính với các biến đại diện cho từng nhóm nhân tố. Kết quả hồi quy thể hiện rõ hệ

số ảnh hưởng chuẩn hóa (β), tỷ trọng đóng góp (%) và mức xếp hạng của từng nhóm yếu tố.

- Phân tích mức độ ảnh hưởng:

Kết quả từ Bảng 9 cho thấy: Mức độ tác động của các nhóm yếu tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đồng đều, trong đó nhóm pháp lý có ảnh hưởng mạnh nhất với $\beta = 0,600$, chiếm 37,81%, xếp hạng 1; tiếp theo là nhóm kinh tế với $\beta = 0,590$, chiếm 37,18%, xếp hạng 2. Điều này cho thấy quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu trước hết phụ thuộc vào khung pháp luật về đất đai và chuyển nhượng QSDĐ, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng, quy hoạch sử dụng đất, đồng thời gắn chặt với lợi ích tài chính, giá đất, lãi suất ngân hàng. Trong khi đó, nhóm môi trường có mức tác động trung bình ($\beta = 0,225$, chiếm 14,18%) và nhóm xã hội có tác động thấp nhất ($\beta = 0,172$, chiếm 10,89%), cho thấy các yếu tố về điều kiện môi trường sống, hạ tầng, quan hệ cộng đồng hay trình độ dân trí và hiểu biết pháp luật của cộng đồng, tuy có ảnh hưởng nhưng không mang tính quyết định bằng hai nhóm pháp lý và kinh tế.

Bảng 9. Mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nhóm yếu tố	Biến	β	Tỷ trọng (%)	Xếp hạng ảnh hưởng
Pháp lý	X11	0,600	37,81	1
Kinh tế	X12	0,590	37,18	2
Môi trường	X14	0,225	14,18	3
Xã hội	X13	0,172	10,89	4

Kết quả này nhìn chung phù hợp với các nghiên cứu trước đây trong và ngoài nước. Nghiên cứu tại Nghệ An của Nguyen, P. T. và cộng sự (2022) [12] cho thấy các yếu tố thể chế, vị trí và điều kiện kinh tế có ảnh hưởng đáng kể đến giá đất và giao dịch đất ở, trong đó các biến liên quan đến quản lý và thị trường giữ vai trò nổi trội.

Trên thế giới Zhang, E. và cộng sự (2024) [13] khi nghiên cứu tại Trung Quốc cho thấy các điều kiện thể chế, đặc điểm hộ và bối cảnh sinh thái - địa hình đều ảnh hưởng đến mức sẵn sàng chuyển nhượng đất, song ảnh hưởng của điều kiện thể chế và lợi ích kinh tế vẫn nổi bật hơn.

Tóm lại: Kết quả phân tích từ Bảng 9 cho thấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hành vi đa yếu tố, song vẫn bị chi phối bởi những nhân tố mang tính thể chế và tài chính. Việc hiểu rõ mức độ ảnh hưởng của từng nhóm yếu tố là cơ sở quan trọng để thiết kế chính sách điều tiết thị trường đất đai, xây dựng các chiến lược phát triển đô thị hợp lý và tăng cường hiệu quả sử dụng đất ở cấp địa phương.

3.3. Giải pháp nâng cao kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ vào kết quả nghiên cứu đề xuất một số giải pháp trọng tâm sau:

- Ưu tiên hoàn thiện yếu tố pháp lý vì có tác động mạnh nhất ($\beta = 0,600$): đẩy nhanh cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hoàn thiện hồ sơ địa chính, công khai quy hoạch và đơn giản hóa thủ tục chuyển nhượng.

- Tăng cường thực thi pháp luật đất đai: tăng trách nhiệm, năng lực chuyên môn và tính minh bạch của cán bộ, cơ quan giải quyết hồ sơ.

- Tập trung vào yếu tố kinh tế ($\beta = 0,590$): minh bạch thông tin giá đất, hỗ trợ tiếp cận vốn, giảm lãi suất ngân hàng. Kiểm soát và định hướng thị trường chuyển nhượng theo hướng công khai, an toàn, hạn chế đầu cơ và rủi ro cho người dân.

- Cải thiện yếu tố môi trường: nâng cao hệ thống kỹ thuật môi trường và hiệu lực của các cơ quan chức năng.

- Quan tâm yếu tố xã hội: tăng cường hệ thống tiện ích và an ninh xã hội và nâng cao trình độ dân trí và hiểu biết pháp luật của cộng đồng.

Thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp sẽ góp phần thực hiện tốt chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng ổn định và bền vững.

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên chịu tác động tổng hợp của bốn nhóm yếu tố: pháp lý, kinh tế, môi trường và xã hội. Trong đó, nhóm pháp lý có ảnh hưởng mạnh nhất ($\beta = 0,600$; 37,81%), phản ánh vai trò quyết định của hồ sơ pháp lý, quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất và thủ tục hành chính trong quá trình chuyển nhượng. Nhóm kinh tế đứng thứ hai ($\beta = 0,590$; 37,18%) cho thấy giá đất, khả năng tài chính và lãi suất ngân hàng là động lực quan trọng thúc đẩy giao dịch. Trong khi đó, nhóm môi trường ($\beta = 0,225$; 14,18%) và nhóm xã hội ($\beta = 0,172$; 10,89%) có mức ảnh hưởng thấp hơn, nhưng vẫn góp phần chi phối quyết định chuyển nhượng thông qua điều kiện sử dụng đất, hệ thống tiện ích và an ninh xã hội, nhu cầu và hiệu lực của các cơ quan chức năng. Như vậy, công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu phụ thuộc chủ yếu vào sự hoàn

thiện pháp lý và điều kiện kinh tế của các bên tham gia. Kết quả này là cơ sở thực tiễn quan trọng để đề xuất các giải pháp ưu tiên hoàn thiện chính sách pháp luật, cải cách thủ tục hành chính, minh bạch hóa thị trường và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai tại Thái Nguyên.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03 tháng 8 năm 2022: Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai (phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp).
- [2]. Đào Văn Khánh & Vũ Thị Thu Hiền (2022). Đánh giá việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường. 42: 44–55.
- [3]. Quốc hội (2024). Luật đất đai 2024.
- [4]. FAO (1989). Sampling methods for agricultural surveys. FAO Statistical Development Series No. 3. Rome.
- [5]. Võ Thị Thanh Lộc (2010). Giáo trình phương pháp nghiên cứu khoa học và Viết đề cương nghiên cứu. NXB Đại học Cần Thơ.
- [6]. Đỗ Anh Tài (2008). Giáo trình phân tích số liệu thống kê, Trường Đại học Kinh tế và Quản trị Kinh doanh Thái Nguyên. NXB Thống kê, Hà Nội.
- [7]. Tạ Thị Thuỳ Trang (2021). Một số bất cập của Luật Đất đai năm 2013 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tạp chí Luật học. 3: 67–76.
- [8]. R. Bennet, Nilofer Tambuwala, Abbas Rajabifard, Jude Wallace & Ian Williamson (2013). On recognizing land administration as critical, public good infrastructure. Land Use Policy. 30(1): 84–93.
- [9]. Tavakol, M. & Dennick, R. (2011). Making sense of Cronbach's alpha. International Journal of Medical Education. 2: 53–55.
- [10]. Yong, A. G., & Pearce, S. (2013). A Beginner's Guide to Factor Analysis: Focusing on Exploratory Factor Analysis. Tutorials in Quantitative Methods for Psychology. 9(2): 79–94.
- [11]. Nguyễn Thị Hương & Hồ Thị Lam Trà (2017). Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác tạo quỹ đất tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 15(3): 372-381.
- [12]. Nguyen, P. T., Nguyen, T. T., Nguyen, Q. V., & Nguyen, T. V. (2022). Land Price Regression Model and Land Value Region Map to Support Residential Land Price Management: A Study in Nghe An province, Vietnam. Real Estate Management and Valuation. 30(1): 71–83.
- [13]. Zhang, E., Wang, G., Su, Y., & Chen, G. (2024). A study on the influencing factors of rural land transfer willingness in different terrain areas-Based on the questionnaire survey data of Anhui Province and Qinghai province. China. PLoS ONE. 19(6): e0303078.