

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Nguyễn Thị Huệ¹, Phan Thị Thanh Huyền^{2*}

¹*Đại học Tài nguyên và Môi trường*

²*Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

*Tác giả liên hệ: ptthuyen@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 16.09.2022

Ngày chấp nhận đăng: 22.11.2022

TÓM TẮT

Mục đích của nghiên cứu nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở và đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện công tác định giá đất tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Nghiên cứu điều tra 148 người liên quan trực tiếp đến công tác định giá đất qua hai bước để thu thập số liệu xây dựng mô hình các yếu tố ảnh hưởng. Số liệu được đánh giá thông qua các tiêu chí kiểm định bằng phần mềm SPSS 24.0. Có 20 yếu tố trong tổng số 22 yếu tố giả định thuộc 6 nhóm yếu tố thỏa mãn các tiêu chí kiểm định. Tỷ lệ tác động của các nhóm yếu tố từ 8,42% đến 26,59%. Nhóm yếu tố thông tin về loại giá đất tác động mạnh nhất, nhóm yếu tố thửa đất tác động nhỏ nhất. Các giải pháp đề xuất bao gồm: bỏ khung giá đất; áp dụng quyền tiền mãi quyền sử dụng đất của Nhà nước; công khai giá đất; nâng cao năng lực của nhân viên định giá, tổ chức thẩm định giá độc lập và trách nhiệm của người ký phê duyệt giá đất; hoàn thiện hệ thống thông tin giá đất; quan tâm đến một số yếu tố của thửa đất khi định giá.

Từ khóa: Định giá đất ở, thành phố Từ Sơn, yếu tố ảnh hưởng.

Factors Affecting Residential Land Valuation in Tu Son City, Bac Ninh Province

ABSTRACT

The study aimed to determine the factors affecting the valuation of residential land for compensation, land auction of land use rights and, thereby, propose solutions for improvement of land valuation in Tu Son city, Bac Ninh province. The study directly investigated 148 people related to land valuation through 2 steps in collecting data for building a model of affecting factors. The data were evaluated through testing criteria using SPSS 24.0 software. There were 20 factors out of a total of 22 hypothetical factors belonging to 6 groups of factors satisfied the testing criteria. The impact rate of the groups of factors ranged from 8.42% to 26.59%. The group of land price factors had the most impact while the group of land plot factors had the least impact. Some solutions were proposed, viz. removing the land price bracket, implementing the State's pre-purchase land use rights, publishing land prices, improving the capacity of appraisers, independent price appraisal organizations, and the responsibilities of those who sign and approve land prices, completing the land price information system,; considering some land plot factors when valuing.

Keywords: Residential land valuation, Tu Son city, affecting factors.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Định giá đất được hiểu là một quá trình gán giá trị cho các vị trí đất. Giá trị đất phải được xác định trong quá trình mua, bán, cho thuê hoặc đánh thuế đất hoặc khi có nhu cầu tính toán tài sản của một cá nhân hoặc doanh nghiệp (Dale & McLaughlin, 1999). Việc ước tính giá đất là một nghệ thuật và phụ thuộc vào nhiều yếu tố bên ngoài cũng như bản chất vật lý của

thửa đất (United Nations, 1996). Như vậy, mục đích của định giá đất là ước tính giá trị của một thửa đất cụ thể cho mục đích xác định và tại một thời điểm nhất định có tính đến các đặc điểm của đất đai và các nhân tố tiềm ẩn trong thị trường bất động sản. Giá đất được nhiều tác giả nghiên cứu ở những khía cạnh, mức độ chuyên sâu khác nhau và ở các địa bàn khác nhau. Một số nghiên cứu tập trung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở nhằm chỉ ra mức

độ tác động của các yếu tố đến giá đất ở (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2020; Phạm Thế Trịnh & cs., 2020; Kheir & Portnov, 2016; Dirgasov & cs., 2017; Downing, 1973; Scott, 1983). Một số nghiên cứu đánh giá ảnh hưởng của một yếu tố hay một nhóm yếu tố đến giá đất (Huang & Du, 2020; Mitsuta & cs., 2012). Black & Hoben (1985) nghiên cứu mối quan hệ giữa tăng giá đất đột biến và nhà ở giá rẻ. Một số nghiên cứu khác đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, làm thay đổi giá đất, xây dựng bản đồ giá đất, hay kỹ thuật định giá đất (Phạm Phương Nam & cs., 2019; Mitsuta & cs., 2012; Verheye, 2000). Tuy nhiên, đến nay chưa thấy nghiên cứu nào đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất. Do vậy, nghiên cứu nhằm trả lời các câu hỏi: *Công tác định giá đất ở chịu ảnh hưởng của những yếu tố nào? Mức độ tác động của chúng đến định giá đất ở? Cần có những đề xuất giải pháp gì để hoàn thiện công tác định giá đất ở?*

Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh được chọn làm điểm nghiên cứu vì đây là thành phố mới, có tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa cao. Đây là một trong những nguyên nhân làm cho giá đất biến động theo hướng tăng, công tác định giá đất trở nên phức tạp (UBND thành phố Từ Sơn, 2022). Mặc dù vậy, cũng như cả nước, chưa có nghiên cứu nào đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất trên địa bàn thành phố.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp về giá đất, công tác định giá đất được thu thập tại các cơ quan, đơn vị thuộc UBND thành phố Từ Sơn và UBND tỉnh Bắc Ninh. Số liệu sơ cấp được thu thập qua điều tra hai bước. Điều tra bước 1 nhằm xác định các yếu tố có thể ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn bằng phiếu điều tra in sẵn đối với 148 cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến công tác định giá đất ở thuộc UBND thành phố Từ Sơn, UBND các phường trực thuộc, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cơ quan tài chính; nhân viên môi giới, định giá bất

động sản; các nhà đầu tư bất động sản tại thành phố Từ Sơn.

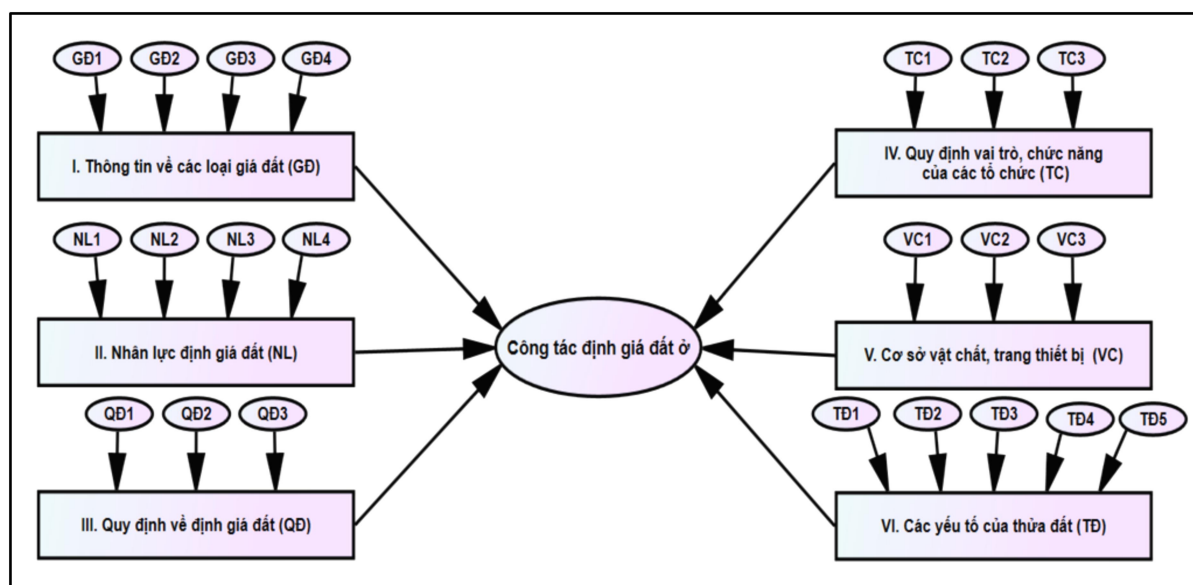
Phiếu điều tra có nội dung thông tin cá nhân cơ bản của người trả lời điều tra và 18 yếu tố giả định (*khung giá đất, bảng giá đất, giá đất thị trường,...*) ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở được tổng hợp từ phỏng vấn trực tiếp các nhà chuyên môn (*trước khi xây dựng phiếu điều tra*) về định giá đất thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Học viện Tài chính,... Mỗi yếu tố giả định có hai lựa chọn tương ứng (*ảnh hưởng và không ảnh đến định giá đất*) để người trả lời lựa chọn một trong hai. Người trả lời điều tra cũng được đề nghị bổ sung các yếu tố ảnh hưởng khác đến định giá đất vào phiếu điều tra. Kết quả tổng hợp, xử lý số liệu cho thấy, có tất cả 27 yếu tố có thể ảnh hưởng đến định giá đất ở, trong đó có 9 yếu tố (*yếu tố pháp lý, yếu tố hạ tầng, yếu tố cá biệt, cơ quan thẩm định giá,...*) được bổ sung cho các yếu tố đã có trước trong phiếu điều tra. Để đảm bảo độ tin cậy của kết quả điều tra, nghiên cứu chọn 22 yếu tố có tỉ lệ đánh giá trên 50% tổng số người trả lời phỏng vấn, những yếu tố còn lại bị loại. Hai mươi hai yếu tố được phân thành 6 nhóm theo đặc tính chung của các yếu tố (Bảng 1). Mỗi nhóm yếu tố được coi là một biến tiềm ẩn và có từ 3 đến 5 biến quan sát có thể ảnh hưởng đến công tác định giá đất. Mô hình nghiên cứu các yếu tố giả định ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở được thể hiện tại hình 1 và phương trình hồi quy đa biến (1).

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \times GĐ + \beta_2 \times NL + \beta_3 \times QĐ + \beta_4 \times TC + \beta_5 \times VC + \beta_6 \times TĐ + \varepsilon \quad (1)$$

Trong đó: Y là biến phụ thuộc thể hiện công tác định giá đất; β_0 là hằng số; $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6$ tương ứng là các hệ số của các biến tiềm ẩn, bao gồm: Thông tin về các loại giá đất, Nhân lực định giá đất, Quy định về định giá đất, Quy định vai trò, chức năng của các tổ chức, Cơ sở vật chất, trang thiết bị, Các yếu tố của thửa đất; GĐ, NL, QĐ, TC, VC, TĐ tương ứng là các biến tiềm ẩn, bao gồm: Thông tin về các loại giá đất, Nhân lực định giá đất, Quy định về định giá đất, Quy định vai trò, chức năng của các tổ chức, Cơ sở vật chất, trang thiết bị, Các yếu tố của thửa đất; ε là giá trị ảnh hưởng của các yếu tố chưa xác định.

Bảng 1. Các nhóm yếu tố giả định ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở

Nhóm yếu tố	Kí hiệu	Nhóm yếu tố	Kí hiệu
Thông tin về các loại giá đất	GD	Quy định vai trò, chức năng của các tổ chức	TC
Khung giá đất	GD1	Tổ chức định giá đất	TC1
Bảng giá đất	GD2	Cơ quan thẩm định giá đất	TC2
Giá đất cụ thể	GD3	Cơ quan quyết định phê duyệt giá đất	TC3
Giá đất thị trường	GD4	V. Cơ sở vật chất, trang thiết bị	VC
Nhân lực định giá đất	NL	Phương tiện phục vụ điều tra, khảo sát giá đất	VC1
Số lượng định giá viên, thẩm định giá viên	NL1	Thiết bị lưu trữ, cập nhật dữ liệu giá đất	VC2
Trình độ của định giá viên, thẩm định giá viên	NL2	Phương tiện công khai, tra cứu thông tin giá đất	VC3
Kinh nghiệm của định giá viên, thẩm định giá viên	NL3	Các yếu tố của thửa đất	TD
Tuân thủ pháp luật của định giá viên, thẩm định giá viên	NL4	Yếu tố cá biệt	TD1
Quy định về định giá đất	QĐ	Yếu tố pháp lý	TD2
Nguyên tắc định giá đất	QĐ1	Yếu tố vị trí	TD3
Phương pháp định giá đất	QĐ2	Yếu tố hạ tầng	TD4
Mục đích định giá đất	QĐ3	Yếu tố khả năng sinh lời	TD5



Hình 1. Mô hình nghiên cứu các yếu tố giả định ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở

Điều tra bước 2 bằng phiếu điều tra in sẵn để lấy ý kiến của những người trả lời điều tra về mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố được chọn đến công tác định giá đất. Nội dung phiếu điều tra cũng bao gồm thông tin cá nhân cơ bản của người trả lời điều tra và ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng đến công tác định giá đất tại thành phố Từ Sơn theo thang đo Likert 5 cấp độ ứng với mỗi yếu tố để người trả lời chọn 1 trong

5 mức (*mức 1 - rất ảnh hưởng, mức 2 - khá ảnh hưởng, mức 3 - ảnh hưởng trung bình, mức 4 - ít ảnh hưởng, mức 5 - rất ít ảnh hưởng*). Các mức ảnh hưởng được chấm điểm từ 5 đến 1 (mức 1 được 5 điểm, mức 2 được 4 điểm,... mức 5 được 1 điểm) (Likert, 1932). Ngoài ra, phiếu điều tra có phần để người trả lời ghi các thuận lợi, hạn chế và nguyên nhân khi định giá đất ở. Kích thước mẫu điều tra được xác định căn cứ vào cỡ mẫu

tối thiểu để phân tích nhân tố khám phá (Exploratory Factor Analysis - EFA) và hồi quy đa biến. Cụ thể, theo Hair & cs. (1998), kích cỡ mẫu tối thiểu (n_1) cho phân tích nhân tố khám phá là gấp 5 lần tổng số biến quan sát (m) hay $n_1 = 5 \times m$. Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu (n_2) cần có được tính theo công thức: $n_2 = 50 + 8 \times p$ (p : số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất) (Tabachnick & Fidell, 1996). Vì mô hình giả định có 22 biến quan sát ($m = 22$) và 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng ($p = 6$), nên ta có: $n_1 = 5 \times m = 5 \times 22 = 110$; $n_2 = 50 + 8 \times p = 50 + 8 \times 6 = 98$. Để đảm bảo đồng thời yêu cầu về số mẫu tối thiểu khi phân tích nhân tố khám phá và hồi quy đa biến, thì cỡ mẫu tối thiểu là 110 (max của n_1 ; n_2), nhưng để tăng độ tin cậy của kết quả đánh giá, nghiên cứu điều tra lần hai tất cả 148 người đã trả lời điều tra lần một.

2.2. Phương pháp xử lý, phân tích, so sánh

Số liệu điều tra được xử lý, phân tích bằng phần mềm SPSS 24.0. 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 (0,60-0,95) (Hair & cs., 1998), hệ số tương quan biến tổng phải lớn 0,30 (Hair & cs., 1998). Phân tích nhân tố khám phá EFA được thực hiện thông qua hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - Olkin). Các biến được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO trong khoảng từ 0,50 đến 1,00 và các trọng số tải của nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria & cs., 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng một biến ở nhân nhân tố khác nhau lớn hơn 0,30. Theo Hair & cs. (1998), với cỡ mẫu là khoảng 150 (trong nghiên cứu là 148) nên chọn trọng số tải lớn hơn 0,45, nghiên cứu chọn 0,50. Ngoài ra, thang đo được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) lớn hơn 50%; hệ số Barlett's với mức ý nghĩa sig nhỏ hơn 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị lớn hơn hoặc bằng 1,00 để đảm bảo các nhóm yếu tố có sự khác biệt.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Trong giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, các cơ quan chuyên môn của thành phố Từ Sơn tiến hành khảo sát, xây dựng bảng giá đất trên địa bàn thành phố và được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019) và Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2020-2024). Theo Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND, giá đất ở cao nhất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh là 16.000.000 đồng/m² thuộc vị trí số một của đường Trần Phú và phố Chợ Giầu (tiếp giáp đường Trần Phú đến đường Lê Quang Đạo) phường Đông Ngàn. Theo Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND giá đất của vị trí số một của hai tuyến đường trên vẫn có giá cao nhất, tương ứng là 22.400.000 đồng/m² và 20.800.000 đồng/m². Như vậy, giá đất ở cao nhất của giai đoạn 2020-2024 tăng từ 30-40% so với giai đoạn 2015-2019. Việc khảo sát thị trường, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố cũng được thực hiện thường xuyên, khi có sự biến động sẽ trình UBND tỉnh phê duyệt đảm bảo giá đất được xác định phù hợp với thực tế của địa phương làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phải thực hiện theo giá đất cụ thể. Năm 2020, UBND thành phố Từ Sơn đã ban hành Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho 13 dự án với diện tích 20,55ha (UBND thành phố Từ Sơn, 2021). Giá đất cụ thể tính tiền bồi thường tại các dự án được xác định theo nguyên tắc và phương pháp quy định trong Luật Đất đai năm 2013. Mặc dù, tại phần lớn các dự án, còn có tình trạng người dân kiến nghị, phản ánh về mức giá bồi thường, hỗ trợ về đất ở nhưng nhờ công tác tuyên truyền, dân vận nên việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ hoàn thành. Bên cạnh việc xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất, việc xác

định giá đất khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất cũng được thực hiện thường xuyên. Theo Hồ Thị Lam Trà & cs. (2019), trong hai năm 2017 và 2018, trên địa bàn thành phố Từ Sơn đã phê duyệt giá khởi điểm cho 10 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở với tổng số thửa đất là 692. Năm 2020, UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt giá khởi điểm cho 4 dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tam Sơn, phường Đình Bảng và ở với tổng số thửa đất là 440 (UBND thị xã Từ Sơn, 2021). Kết quả nghiên cứu của Hồ Thị Lam Trà & cs. (2019) cho thấy, giá đất trúng đấu giá so với giá khởi điểm chênh lệch không đáng kể tại phần lớn các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, dao động từ 1-1,12 lần, chỉ có dự án 09 thửa đất ở xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng có mức chênh lệch lớn với 1,96 lần. Nguyên nhân là do dự án này có số lượng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khá lớn (4,75 hồ sơ/thửa đất). Như vậy, việc xác định giá khởi điểm cho các dự án đấu giá là khá phù hợp với giá thị trường. Mặc dù vậy, công tác định giá đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn còn có một số tồn tại, hạn chế như chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về giá đất; các nguồn dữ liệu phục

vụ định giá đất từ nhiều nguồn khác nhau và chưa đảm bảo độ tin cậy; phương pháp định giá cụ thể theo hệ số điều chỉnh chưa phù hợp.

3.2. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

3.2.1. Phân tích độ tin cậy của thang đo và phân tích nhân tố khám phá

Theo bảng 2, mặc dù các hệ số Cronbach's Alpha của 6 nhóm yếu tố và đa số hệ số tương quan biến tổng đều lớn hơn 0,30 nhưng yếu tố pháp lý (TĐ2) và yếu tố hạ tầng (TĐ4) có giá trị nhỏ hơn 0,30 nên các yếu tố này bị loại và thực hiện phân tích lại lần 2. Trong yếu tố pháp lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đóng vai trò quan trọng tác động đến giá đất. Hiện nay, phần lớn đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy yếu tố này không ảnh hưởng đến công tác định giá đất. Đối với cơ sở hạ tầng, trong giai đoạn nghiên cứu cũng đã được đầu tư đồng bộ và khá hoàn thiện nên cũng là yếu tố không ảnh hưởng đến công tác định giá đất. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo lần 2 được thể hiện tại bảng 3.

Bảng 2. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo (lần 1)

Nhóm yếu tố	Tương quan biến tổng	Nhóm yếu tố	Tương quan biến tổng
Thông tin về các loại giá đất (GD - Alpha = 0,882)		Quy định vai trò, chức năng của các tổ chức (TC - Alpha = 0,809)	
Khung giá đất (GD1)	0,785	Tổ chức định giá đất (TC1)	0,815
Bảng giá đất (GD2)	0,691	Cơ quan thẩm định giá đất (TC2)	0,758
Giá đất cụ thể (GD3)	0,833	Cơ quan quyết định phê duyệt giá đất (TC3)	0,771
Giá đất thị trường (GD4)	0,742	Cơ sở vật chất, trang thiết bị (VC - Alpha = 0,871)	
Nhân lực định giá đất (NL - Alpha = 0,841)		Phương tiện phục vụ điều tra, khảo sát giá đất (VC1)	0,823
Số lượng định giá viên, thẩm định giá viên (NL1)	0,834	Thiết bị lưu trữ, cập nhật dữ liệu giá đất (VC2)	0,664
Trình độ của định giá viên, thẩm định giá viên (NL2)	0,736	Phương tiện công khai, tra cứu thông tin giá đất (VC3)	0,703
Kinh nghiệm của định giá viên, thẩm định giá viên (NL3)	0,761	Các yếu tố của thửa đất (TĐ - Alpha = 0,811)	
Tuân thủ pháp luật của định giá viên, thẩm định giá viên (NL4)	0,802	Yếu tố cá biệt (TĐ1)	0,821
Quy định về định giá đất (QĐ - Alpha = 0,753)		Yếu tố pháp lý (TĐ2)	0,140
Nguyên tắc định giá đất (QĐ1)	0,719	Yếu tố vị trí (TĐ3)	0,704
Phương pháp định giá đất (QĐ2)	0,695	Yếu tố hạ tầng (TĐ4)	0,219
Mục đích định giá đất (QĐ3)	0,783	Yếu tố khả năng sinh lời (TĐ5)	0,661

Bảng 3. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo (lần 2)

Nhóm yếu tố	Tương quan biến tổng	Nhóm yếu tố	Tương quan biến tổng
Thông tin về các loại giá đất (GĐ - Cr. Alpha = 0,873)		Quy định vai trò, chức năng của các tổ chức (TC - Cr. Alpha = 0,772)	
Khung giá đất (GĐ1)	0,721	Tổ chức định giá đất (TC1)	0,837
Bảng giá đất (GĐ2)	0,745	Cơ quan thẩm định giá đất (TC2)	0,734
Giá đất cụ thể (GĐ3)	0,885	Cơ quan quyết định phê duyệt giá đất (TC3)	0,811
Giá đất thị trường (GĐ4)	0,690	Cơ sở vật chất, trang thiết bị (VC - Cr. Alpha = 0,801)	
Nhân lực định giá đất (NL - Cr. Alpha = 0,859)		Phương tiện phục vụ điều tra, khảo sát giá đất (VC1)	0,804
Số lượng định giá viên, thẩm định giá viên (NL1)	0,862	Thiết bị lưu trữ, cập nhật dữ liệu giá đất (VC2)	0,772
Trình độ của định giá viên, thẩm định giá viên (NL2)	0,747	Phương tiện công khai, tra cứu thông tin giá đất (VC3)	0,800
Kinh nghiệm của định giá viên, thẩm định giá viên (NL3)	0,705	Các yếu tố của thửa đất (TĐ - Cr. Alpha = 0,841)	
Tuân thủ pháp luật của định giá viên, thẩm định giá viên (NL4)	0,791	Yếu tố cá biệt (TĐ1)	0,836
Quy định về định giá đất (QĐ - Cr. Alpha = 0,804)		Yếu tố vị trí (TĐ3)	0,771
Nguyên tắc định giá đất (QĐ1)	0,802	Yếu tố khả năng sinh lời (TĐ5)	0,604
Phương pháp định giá đất (QĐ2)	0,673		
Mục đích định giá đất (QĐ3)	0,886		

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

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,839
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1.342,651
	df	376
	Sig Bartlett's Test	< 0,001

Số liệu tại bảng 3 cho thấy, thang đo đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất có độ tin cậy và phù hợp để thực hiện các phân tích tiếp theo do các hệ số Cronbach's Alpha đều lớn hơn 0,60 (giá trị từ 0,772 đến 0,873) và các hệ số tương quan biến tổng cũng đều lớn hơn 0,30 (giá trị từ 0,604 đến 0,886). Theo bảng 4, KMO bằng 0,839 thỏa mãn điều kiện lớn hơn 0,50 và nhỏ hơn 1,00 nên phân tích nhân tố khám phá là phù hợp với tập dữ liệu nghiên cứu (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008). Ngoài ra, kiểm định Sig Bartlett's Test bằng 0,000, điều này chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong nhân tố (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008). Số liệu trong bảng 5 cho thấy, 20 yếu tố được phân thành 6 nhóm yếu tố đều có hệ số tải

nhân tố (Factor Loading) lớn hơn 0,50 (giá trị dao động từ 0,608 đến 0,884), chứng tỏ rằng các biến quan sát có tương quan tốt với các biến tiềm ẩn (nhóm yếu tố). Theo bảng 6, ta thấy, Sig tương quan Pearson các biến độc lập GĐ, NL, QĐ, TC, VC, TĐ với biến phụ thuộc Y nhỏ hơn 0,05 nên có mối liên hệ tuyến tính giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc. Biến GĐ và biến Y có mối liên hệ mạnh nhất với hệ số r là 0,754. Biến VC và biến Y có mối liên hệ yếu nhất với hệ số r là 0,177. Điều này đảm bảo đủ điều kiện để phân tích hồi quy tuyến tính bội.

3.2.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác định giá đất ở

Theo kết quả phân tích hồi quy tuyến tính tại bảng 7, giá trị R^2 hiệu chỉnh bằng 0,856

chứng tỏ rằng, các biến độc lập được đưa vào mô hình ảnh hưởng 85,6% đến công tác định giá đất ở, còn lại 14,4% ảnh hưởng là do các biến chưa được đưa vào mô hình và sai số ngẫu nhiên. Bên cạnh đó, hệ số Durbin-Watson = 1,947, nằm trong khoảng từ 1,5 đến 2,5 nên không xảy ra hiện tượng tương quan chuỗi bậc. Sig kiểm định F bằng 0,000 và nhỏ hơn 0,005, do vậy, mô hình hồi quy tuyến tính bội phù hợp với tập dữ liệu và có thể sử dụng được. Ngoài ra, Sig kiểm định t hệ

số hồi quy của các biến độc lập đều nhỏ hơn 0,05 (dao động từ 0,000 đến 0,003), do đó các biến độc lập đều có ý nghĩa giải thích biến phụ thuộc, không biến nào bị loại khỏi mô hình. Hệ số VIF đều nhỏ hơn 2, nên không có đa cộng tuyến xảy ra. Các hệ số quy đều lớn hơn 0, nên tất cả các biến độc lập đều tác động cùng chiều đến biến phụ thuộc. Các hệ số hồi quy chuẩn hóa thuộc bảng 7 có giá trị khác nhau (từ 0,296 đến 0,935) thể hiện mức độ ảnh hưởng đến biến phụ thuộc.

Bảng 5. Trọng số ma trận xoay

Biến quan sát	Biến tiềm ẩn (Nhóm yếu tố ảnh hưởng)					
	1	2	3	4	5	6
GD1	0,816					
GD2	0,792					
GD3	0,814					
GD4	0,766					
NL1		0,827				
NL2		0,832				
NL3		0,608				
NL4		0,741				
QĐ1			0,723			
QĐ2			0,884			
QĐ3			0,761			
TC1				0,859		
TC2				0,726		
TC3				0,671		
VC1					0,881	
VC2					0,795	
VC3					0,672	
TĐ1						0,652
TĐ3						0,789
TĐ5						0,855

Bảng 6. Tương quan giữa biến phụ thuộc và biến độc lập

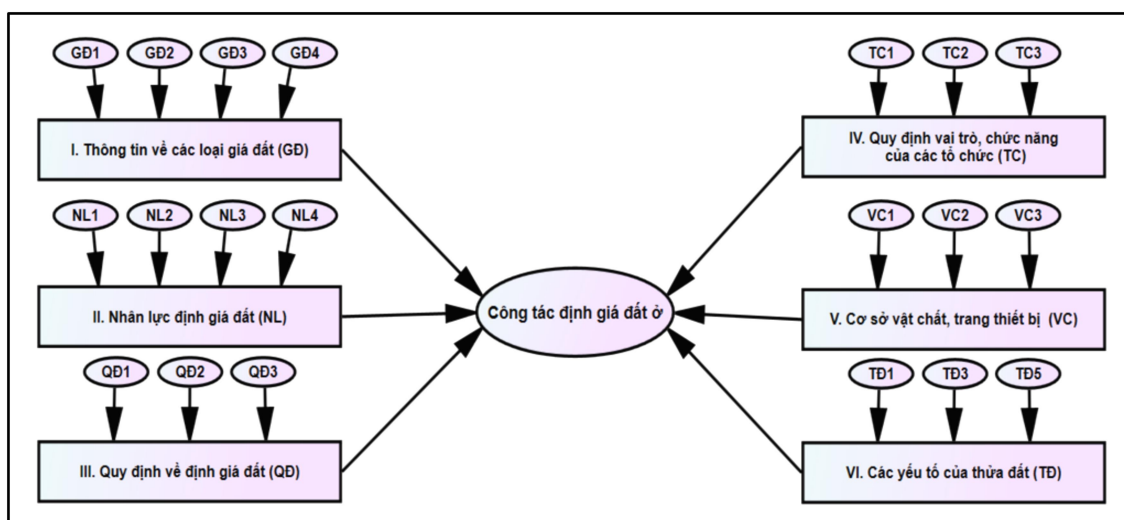
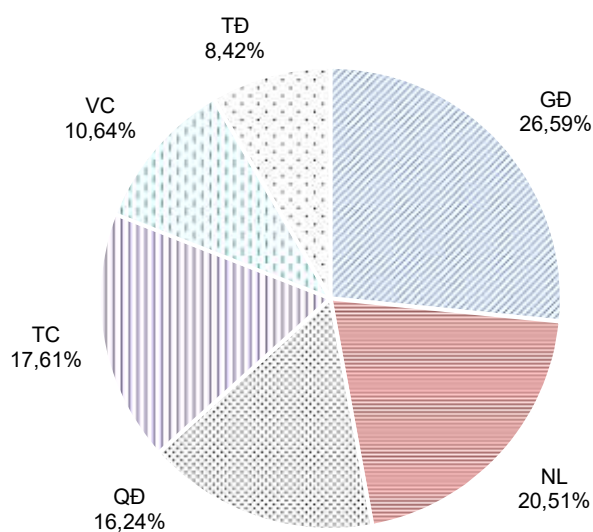
		Biến phụ thuộc (Y)	GD	NL	QĐ	TC	VC	TĐ
Biến phụ thuộc (Y)	Hệ số tương quan Pearson	1	0,754**	0,413**	0,329**	0,205*	0,177*	0,224**
	Kiểm định T-test		< 0,001	< 0,001	< 0,001	0,012	0,032	0,006
	N	148	148	148	148	148	148	148

Ghi chú: **: Mức tin cậy 99%; *: Mức tin cậy 95%.

Bảng 7. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

Hằng số và biến độc lập	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Thống kê đa cộng tuyến		Thứ tự ảnh hưởng
			Sai số (Sig.)	VIF	
β_0	- 4,387				
GD	0,935	5,743	< 0,001	1,752	1
NL	0,721	3,492	0,003	1,695	2
QĐ	0,571	2,674	0,001	1,455	4
TC	0,619	3,610	< 0,001	1,674	3
VC	0,374	4,631	< 0,001	1,493	5
TĐ	0,296	3,647	0,001	1,657	6

Hệ số $R^2 = 0,869$; Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,856. Durbin-Watson = 1,947
ANOVA: F = 119,341, Sig. F = 0,000.

**Hình 2. Sơ đồ các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở****Hình 3. Tỷ lệ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến công tác định giá đất**

Mô hình hồi quy các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở được thể hiện tại công thức (2) và hình 2.

$$Y = - 4,387 + 0,935 \times GD + 0,721 \times NL + 0,571 \times QĐ + 0,619 \times TC + 0,374 \times VC + 0,296 \times TĐ \quad (2)$$

So sánh hình 2 và hình 1, có thể thấy số lượng yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất giảm hai yếu tố (20/22 yếu tố) do yếu tố hạ tầng và yếu tố pháp lý không đáp ứng yêu cầu kiểm định, mặc dù vậy, số lượng nhóm yếu tố ảnh hưởng đều là 6 nhóm. Điều này chứng tỏ, mô hình giả định khá phù hợp với mô hình đã kiểm định. Tỷ lệ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến công tác định giá đất tại hình 3 cho thấy, nhóm yếu tố giá đất có ảnh hưởng mạnh nhất đất đến công tác định giá đất, chiếm 26,59%, tiếp theo là nhóm yếu tố nhân lực định giá đất chiếm vị trí thứ hai với tỷ lệ tác động 20,51% và tiếp theo là các nhóm yếu tố: quy định về định giá đất; quy định vai trò, chức năng của các tổ chức; cơ sở vật chất, trang thiết bị; các yếu tố của thửa đất với tỷ lệ ảnh hưởng tương ứng 16,24%; 17,61%; 10,64%; 8,42%. Tại Việt Nam, mặc dù đến nay chưa có tác giả nào nghiên cứu về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác định giá đất. Tuy nhiên, một số nghiên cứu đã chỉ ra rằng giá các loại đất Nhà nước quy định (khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể) được thu thập làm cơ sở cho việc định giá đất thường thấp hơn giá đất thị trường là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất (Ngô Trí Long, 2019; Nguyễn Thế Phán, 2019; Phan Thi Thanh Huyen & Nguyen Thi Hue, 2022). Nghiên cứu của Nguyễn Thế Phán (2019) khẳng định, khung giá đất của Chính phủ ban hành tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP chỉ bằng khoảng trên dưới 30% giá đất phổ biến trên thị trường. Đối với bảng giá đất, mặc dù đã cập nhật giá sát hơn với giá thị trường nhưng so với giá thực tế trên thị trường vẫn có sự chênh lệch lớn. Nguyên nhân của tình trạng này là do việc quản lý giá đất ở Việt Nam chưa được hiệu quả, chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về giá đất và đặc biệt chưa quản lý được giá khi giao dịch về quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, giá đất giao dịch trên thị

trường chưa được cập nhật, công khai, giá mua bán quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với giá thực tế chuyển nhượng, giá trúng đấu giá đất trong một số trường hợp quá cao so với giá trị thực của đất cũng là một bất cập trong công tác quản lý giá đất (Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ, 2022). Nghiên cứu của Ngô Trí Long (2019) cũng đã khẳng định, nguồn nhân lực định giá đất cũng ảnh hưởng rất lớn đến công tác định giá đất.

3.3. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Để công tác định giá đất ở được nhanh chóng, thuận lợi, giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường làm căn cứ để đấu giá quyền sử dụng đất và tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, cần thực hiện các giải pháp theo thứ tự ưu tiên căn cứ vào mức độ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố, cụ thể như sau:

- Trước tiên cần thực hiện giải pháp về giá đất vì nó ảnh hưởng lớn nhất. Thực hiện bỏ khung giá đất theo Nghị quyết số 18/NQ-TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII. Đồng thời, cần thường xuyên công khai, cập nhật giá đất thị trường làm căn cứ định giá đất phản ánh đúng giá thị trường và cũng cần có biện pháp loại bỏ việc trả giá đất cao bất thường trong các giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Để công tác định giá đất được tốt hơn thì cũng cần nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kinh nghiệm của định giá viên cũng như trách nhiệm của những người thẩm định giá, quyết định phê duyệt giá. Đặc biệt, cần thực hiện thẩm định giá độc lập kín và do ít nhất hai tổ chức thẩm định thực hiện. Người ký quyết định phê duyệt giá đất phải chịu trách nhiệm chính đối với giá đất ban hành.

- Sửa đổi nguyên tắc “phù hợp với giá đất thị trường” bằng nguyên tắc “ngang bằng với giá đất thị trường”. Nghiên cứu hoàn thiện phương pháp định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất nhằm đảm bảo việc xác định giá đất ngang bằng với giá đất thị trường tại thời điểm định giá đất.

- Để đảm bảo giá đất xác định khách quan, ngang bằng với giá đất thị trường, cần quy định việc định giá đất phải do tổ chức định giá độc lập với cơ quan hành chính nhà nước thực hiện. Ngoài ra, cũng cần quy định một cơ quan độc lập khác độc lập với cơ quan hành chính nhà nước thẩm định giá đất.

- Đầu tư xây dựng, nâng cấp hoàn thiện hệ thống thông tin giá đất để thường xuyên cập nhật, công khai và thuận tiện tra cứu. Khi định giá đất cũng cần quan tâm đến các yếu tố thửa đất như yếu tố cá biệt, yếu tố vị trí, khả năng sinh lời của thửa đất để xác định giá đất phù hợp với giá đất giao dịch trên thị trường có điều kiện tương tự.

4. KẾT LUẬN

Công tác định giá đất ở cụ thể tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2017-2021 chịu tác động của 20 yếu tố chính thuộc 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng với mức độ ảnh hưởng từ 8,42% đến 26,59%. Nhóm yếu tố ảnh hưởng nhất đến công tác định giá đất ở là nhóm yếu tố giá đất, tiếp theo là các nhóm yếu tố: nhân lực định giá đất; quy định vai trò, chức năng của các tổ chức; quy định về định giá đất; cơ sở vật chất, trang thiết bị; các yếu tố thửa đất với tỉ lệ ảnh hưởng tương ứng 20,51%; 17,61%; 16,24%; 10,64%; 8,42%. Để công tác định giá đất được hoàn thiện hơn và giá đất xác định được phù hợp hơn với giá đất giao dịch trên thị trường cần xem xét bỏ khung giá đất, áp dụng quyền tiền mãi quyền sử dụng đất của Nhà nước, công khai giá đất khi đăng ký đất đai, nâng cao năng lực của nhân viên định giá, tổ chức thẩm định giá độc lập, trách nhiệm của người ký phê duyệt giá đất. Ngoài ra, cần hoàn thiện hệ thống thông tin giá đất đảm bảo cập nhật giá đất, dễ tra cứu, sử dụng khi định giá đất, cũng như quan tâm đến yếu tố cá biệt, yếu tố vị trí và khả năng sinh lời của thửa đất khi định giá. Nghiên cứu tập trung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở cụ thể khi đấu giá quyền sử dụng đất và lập phương án bồi thường về đất, nên cần tiếp tục nghiên cứu yếu tố tác động đến các loại giá đất khác tại thành phố Từ Sơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Black J.T. & Hoben J.E. (1985). Land price inflation and affordable housing. *Urban Geography*. 6(1): 27-47.
- Dirgasov K., Bandlerová A. & Lazakov J. (2017). Factors affecting the price of agricultural land in Slovakia. *Journal of Central European Agriculture*. 18: 291-304.
- Downing P.B. (1973). Factors Affecting Commercial Land Values: An Empirical Study of Milwaukee, Wisconsin. *Land Economics*. 49(1): 44-56.
- Hair Jr. J.F., Anderson R.E., Tatham R.L. & Black W.C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
- Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS (Tập 2)*. Nhà xuất bản Hồng Đức.
- Hồ Thị Lam Tra, Nguyễn Phương Anh & Nguyễn Thị Loan (2019). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp chí Khoa học công nghệ Đại học Lâm nghiệp, Hà Nội*. 4: 187-194.
- Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn & Trịnh Thị Mai (2020). Nghiên cứu 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.
- Huang Z. & Du X. (2020). How does high-speed rail affect land value? Evidence from China. *Land Use Policy*, 105068. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105068>.
- Igbaria M., Livari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finished case study. *Information and Management*. 29: 227-238.
- Kheir N., & Portnov B.A. (2016). Economic, demographic, and environmental factors affecting urban land prices in the Arab sector in Israel. *Land Use Policy*. 50: 518-527.
- Likert R.A (1932). A technique for measurement of attitudes, *Archives of Psychology*. 140(55): 5-55.
- Mitsuta N., Goto K. & Shishido S. (2012). Economic Factors Affecting Land Price Changes in Japan. *Studies in Regional Science*. 42(2): 271-285.
- Ngô Trí Long (2019). Tồn tại bất cập trong định giá đất, định hướng hoàn thiện. *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia: Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013*. tr. 161-166.
- Nguyễn Thế Phán (2019). Khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể đối với nguồn thu từ ngân sách từ đất. *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia: Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013*. tr. 231-238.

- Phan Thị Thanh Huyền & Nguyễn Thị Huệ (2022). Land prices in Vietnam: Inadequacies, limitations, and solutions. 15th NEU-KKU International conference socio-economic and environmental issues in development Finance Publishing House. pp. 1442-1448.
- Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Thanh Quế, Vũ Thanh Biền & Nguyễn Mạnh Tiến (2021). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Khoa học Công nghệ Lâm nghiệp. 1: 171-178.
- Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ (2022). Một số biện pháp nhằm hạn chế tăng giá đất bất thường. Tạp chí Tài Nguyên và Môi trường. 3(377): 15-17.
- Phạm Phương Nam, Nguyễn Thị Thu Hương & Phan Thị Thanh Huyền (2019). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 17(6): 493-501.
- Phạm Thế Trịnh, Nguyễn Bá Long, Phạm Quý Giang & Phạm Thị Thanh Mừng (2020). Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học Công nghệ Lâm nghiệp. 1: 162-170.
- Quốc hội (2013). Luật Đất đai. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia Hà Nội.
- Scott J.T. (1983). Factors affecting land price decline. American Journal of Agricultural Economics. 65(4): 796-800.
- Tabachnick B.G. & Fidell L.S. (1996). Using Multivariate Statistics (3rd ed.). New York: Harper Collins.
- United Nations (1996). Land administration guidelines with special reference to countries in transition. New York and Geneva.
- UBND thị xã Từ Sơn (2021). Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh.
- UBND thành phố Từ Sơn (2022). Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh năm 2021.
- Verheye W.H. (2000). Use of land evaluation techniques to assess the market value of agricultural land. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/Use-of-land-evaluation-techniques-to-assess-the-of-Verheye/9630b338cfe2ddd9156c1b493d598c5a336b70ba> on April 20, 2022.