

Số: 1915/QĐ-MĐC

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Tổ chức Hội thảo chuyên đề nhóm nghiên cứu MTS

HIỆU TRƯỞNG TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT

Căn cứ Luật Giáo dục đại học ngày 18/6/2012 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Giáo dục đại học ngày 19/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 99/2019/NĐ-CP ngày 30/12/2019 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giáo dục đại học;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 07/2009/TTLT-BGDĐT-BNV ngày 15/4/2009 của Bộ Giáo dục và Đào tạo và Bộ Nội vụ hướng dẫn thực hiện quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế đối với đơn vị sự nghiệp công lập giáo dục và đào tạo;

Căn cứ Quyết định số 1171/QĐ-MĐC ngày 12/11/2020 của Hiệu trưởng Trường Đại học Mỏ - Địa chất về việc ban hành quy định về quản lý hoạt động KHCN của Trường Đại học Mỏ - Địa chất;

Căn cứ Nghị quyết 05/NQ-HĐT ngày 19/01/2021 của Hội đồng Trường Trường Đại học Mỏ - Địa chất ban hành Quy chế về Tổ chức và Hoạt động của Trường Đại học Mỏ - Địa chất;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Khoa học Công nghệ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Tổ chức hội thảo chuyên đề "Địa Tin học trong Quản lý đất đai" của nhóm nghiên cứu "Quản lý đất đai và Công nghệ địa chính phục vụ phát triển bền vững (MTS)" vào ngày 04/12/2023.

Điều 2. Cử các cán bộ (có tên trong danh sách kèm theo) tham gia Ban Tổ chức hội thảo nêu trên. Ban Tổ chức có nhiệm vụ chuẩn bị nội dung, chương trình, tổ chức hội thảo đáp ứng yêu cầu theo quy định Quản lý khoa học Công nghệ hiện hành và báo cáo kết quả cho Trường.

Điều 3. Kinh phí hỗ trợ cho việc tổ chức hội thảo được chi theo Quy chế chi tiêu nội bộ của Trường Đại học Mỏ - Địa chất.

Điều 4. Các ông (bà) Trưởng phòng Khoa học Công nghệ, Trưởng phòng Kế hoạch - Tài chính, Chủ nhiệm đề tài và cán bộ có tên tại điều 2 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.


Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu: HCTH, KHCN.

HIỆU TRƯỞNG



GS.TS Trần Thanh Hải

**DANH SÁCH**
BAN TỔ CHỨC HỘI THẢO NHÓM NGHIÊN CỨU MTS
(kèm theo quyết định số **1915**./QĐ-MĐC, ngày **29**./11./2023)

| TT | Họ và tên; Học hàm, học vị | Đơn vị công tác | Trách nhiệm trong Ban Tổ chức |
|----|----------------------------|---|-------------------------------|
| 1 | GS.TS Nguyễn Quang Minh | Bộ môn Trắc địa Phổ thông Trường Đại học Mở - Địa chất | Trưởng ban |
| 2 | TS Trần Xuân Miến | Bộ môn Địa chính Trường Đại học Mở - Địa chất | Ủy viên |
| 3 | TS Nguyễn Thế Công | Bộ môn Địa chính Trường Đại học Mở - Địa chất | Ủy viên |
| 4 | TS Trần Thùy Dương | Bộ môn Địa chính Trường Đại học Mở - Địa chất | Ủy viên |
| 5 | TS Đinh Hải Nam | Bộ môn Địa chính Trường Đại học Mở - Địa chất | Ủy viên- Thư ký |

(danh sách gồm 05 thành viên)

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ Ở VIỆT NAM

Nguyễn Thị Kim Yến, Nhóm nghiên cứu MTS (Land Management and Cadastral Technology for Sustainable Development), Trường Đại học Mở - Địa chất
Email: nguyenthikimyen@humg.edu.vn

TÓM TẮT

Ở Việt Nam, định giá đất đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế cũng như hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai. Thông qua kết quả định giá đất sẽ giúp cho Nhà nước và người sử dụng đất có những quyết định đúng đắn trong quản lý, kinh doanh, sử dụng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, định giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác nhau. Do đó, nghiên cứu thực hiện xác định mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác định giá đất cụ thể tại Việt Nam thông qua điều tra khảo sát 130 đối tượng là các chuyên gia định giá đất tại các công ty thẩm định giá, công ty tư vấn giá đất và các cán bộ công chức viên chức tham gia vào việc xác định giá đất cụ thể ở địa phương trong thời gian từ tháng 3 đến tháng 5 năm 2023.. Các số liệu thu thập được đánh giá, phân tích định lượng bằng phần mềm SPSS 20.0. Dựa theo kết quả phân tích độ tin cậy và nhân tố khám phá EFA, nghiên cứu xác định được 24 biến quan sát đảm bảo tin cậy trong tổng số 25 biến quan sát được giả định ban đầu thuộc 5 nhóm yếu tố để thực hiện các phân tích trong mô hình nghiên cứu. Kết quả phân tích hồi quy cho thấy mức độ tác động mạnh nhất đến hoạt động định giá đất cụ thể thuộc về nhóm yếu tố về thị trường giao dịch quyền sử dụng đất với hệ số tác động 0,454, ngược lại, nhóm yếu tố các đặc điểm liên quan đến thửa đất có tác động thấp nhất đến công tác định giá đất cụ thể (0,183). Từ đó, các giải pháp được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả công tác định giá đất cụ thể.

Từ khóa: Định giá đất cụ thể, Việt Nam, yếu tố, ảnh hưởng.

ABSTRACT

In Vietnam, land prices valuation plays, specific land price valuation in special, an important role in economic development and land management, because land users and Government will base on this to make a final decision in management, business and use of land use right. However, land prices valuation is influenced by many different factors. Therefore, this study identified affecting factors on specific land prices valuation in Vietnam, which is based on online survey with 130 participants from March to May in 2023. This study investigated land valuation experts at appraisal companies, land price consulting companies and staffs doing specific land prices valuation. The data were analysed and evaluated by SPSS 20.0 software. As a result of reliability test and EFA, there are 24 predictor variables with 5 groups out of a total of 25 variables which are reliable enough to analyse the later steps in the research model. According to regression analysis, the factor of the land use right market has the strongest impact on specific land valuation (0,454), in contrast, the factor related to the properties of land parcel has the lowest effect with the coefficient of 0,183.. The study proposed some solutions to improve the specific land prices valuation.

Keywords: Specific land prices valuation, Vietnam, factors, impact

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn, nguồn vốn, nguồn nội lực của quốc gia, do đó với tốc độ đô thị hoá nhanh chóng và bùng nổ dân số như ngày nay đã làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất kéo theo xu hướng tăng lên của giá đất trên thị trường giao dịch. Ở Việt Nam, việc xây dựng giá

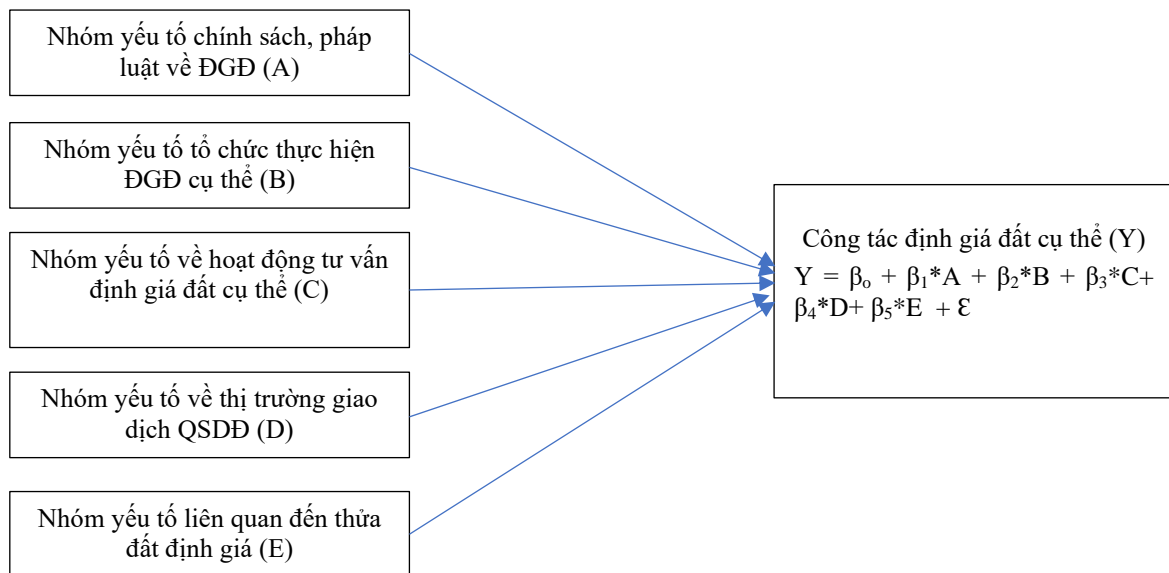
đất và quản lý giá đất là một trong những yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng đất (phục vụ công tác tính thuế, phí, tính tiền sử dụng đất, bồi thường khi thu hồi đất ...). Thực tế cho thấy, giá đất là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước, là công cụ kinh tế để người quản lý và sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường, đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường quyền sử dụng đất ngày càng sôi động cùng sự tác động của nhiều yếu tố khác, giá đất cụ thể phục vụ bồi thường và tính tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD... chưa phù hợp với thị trường, do đó nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất nói chung và định giá đất cụ thể nói riêng thực sự cần thiết.

Theo Điều 13 và Điều 114 – Luật đất đai 2013, Nhà nước quyết định giá đất, định giá đất đai thông qua khung giá và giá đất cụ thể dưới sự hướng dẫn thực hiện của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong quá trình triển khai thực hiện, công tác định giá đất ở các địa phương gặp rất nhiều vướng mắc do nhiều yếu tố khách quan và chủ quan. Các nghiên cứu hiện nay mới đề cập đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, phương pháp định giá đất như: một số nghiên cứu tập trung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2020; Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2021; Phạm Thế Trịnh & cs., 2020), một số nghiên cứu về mô hình định giá đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Trần Đức Quỳnh & Bùi Nguyên Hạnh, 2015; Phạm Phương Nam & cs., 2019; Phạm Sỹ Liêm & Phạm Thanh Lan, 2021). Như vậy, hiện nay có rất ít nghiên cứu tìm hiểu các yếu tố tác động đến công tác định giá đất cụ thể, chính vì vậy nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá tác động của một số yếu tố đến công tác định giá đất cụ thể ở Việt Nam, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất cụ thể, góp phần đóng góp vào việc xây dựng các văn bản hướng dẫn về công tác định giá đất cụ thể trong thời gian tới.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phạm vi nghiên cứu: Trong công tác định giá đất bao gồm xác định Khung giá, bảng giá và giá đất cụ thể, trong giới hạn của nghiên cứu này chỉ tập trung vào công tác định giá đất cụ thể theo hướng dẫn của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn kèm theo về công tác định giá đất cụ thể.

Phương pháp thu thập số liệu: Trên cơ sở các quy định của pháp luật hướng dẫn về công tác định giá đất cụ thể, nhóm nghiên cứu phối hợp với các chuyên gia xác định các nhóm yếu tố tác động đến công tác định giá đất cụ thể, tiến hành xây dựng biểu mẫu điều tra công tác định giá đất cụ thể, việc điều tra thực hiện online và phỏng vấn trực tiếp. Điều tra các chuyên gia định giá đất và các cán bộ công chức, viên chức tham gia vào công tác định giá đất cụ thể trên phạm vi cả nước. Dựa vào ý kiến của các chuyên gia xác định 5 nhóm yếu tố, 25 biến độc lập, ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể bao gồm: Nhóm yếu tố chính sách pháp luật của nhà nước về định giá đất cụ thể (5 biến độc lập), nhóm yếu tố về tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể (6 biến độc lập), nhóm yếu tố về hoạt động tư vấn định giá đất (6 biến độc lập), nhóm yếu tố về thị trường giao dịch quyền sử dụng đất (4 biến độc lập), nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (4 biến độc lập). Trên cơ sở các yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể, chúng tôi tiến hành điều tra 130 người đã tham gia thực hiện công tác định giá đất để xác định mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố, từng nhóm yếu tố, 5 nhóm yếu tố tác động đến công tác định giá đất cụ thể được thể hiện ở hình 1.



Hình 1. Mô hình nghiên cứu

Theo Hair & cs (2006) khẳng định rằng: để phân tích nhân tố (EFA) cỡ mẫu ít nhất là 50, tốt hơn là 100 với tỷ lệ quan sát là 5:1, tức là mỗi biến đo lường cần ít nhất 5 quan sát. Cụ thể, trong mô hình nghiên cứu đề xuất, có 25 biến quan sát có thể sử dụng trong phân tích nhân tố khám phá. Do đó, số lượng mẫu tối thiểu cần thiết của nghiên cứu là $25 \times 5 = 125$ mẫu. Như vậy, số lượng 130 mẫu điều tra đảm bảo tiêu chuẩn thực hiện mô hình nghiên cứu.

+ Điều tra các thông tin chung về cán bộ, chuyên viên tham gia công tác định giá tại các công ty thẩm định giá, các hội đồng định giá bao gồm: tên, trình độ chuyên môn, nghề nghiệp, địa chỉ đơn vị công tác.

+ Điều tra đánh giá của cán bộ, chuyên viên ĐGD về các yếu tố ảnh hưởng đến định giá đất cụ thể. Tất cả các tiêu chí đánh giá được đo lường bởi thang đo Likert 5 mức độ nhằm đánh mức độ ảnh hưởng tới công tác định giá đất cụ thể : (1) rất ít ảnh hưởng, (2) ít ảnh hưởng, (3) ảnh hưởng, (4) ảnh hưởng lớn, (5) ảnh hưởng rất lớn. Cụ thể các thang đo được thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Các biến quan sát đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể

| STT | Nhân tố | Ký hiệu | Biến quan sát |
|-----|---|---------|--|
| 1 | Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật về định giá đất (A) | A1 | Nguyên tắc định giá đất cụ thể |
| | | A2 | Phương pháp định giá đất cụ thể |
| | | A3 | Các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể |
| | | A4 | Khung giá đất chính phủ |
| | | A5 | Bảng giá đất cấp tỉnh ban hành |
| 2 | Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể (B) | B1 | Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể |
| | | B2 | Hiểu biết về giá đất của các thành viên trong hội đồng định giá, thẩm định giá |
| | | B3 | Chỉ đạo, hướng dẫn cụ thể của địa phương về xác định giá đất cụ thể |
| | | B4 | Quy trình định giá, thẩm định giá đất cụ thể |
| | | B5 | Các phương tiện, cơ sở dữ liệu dùng để tra cứu thông tin phục vụ định giá đất cụ thể |

| STT | Nhân tố | Ký hiệu | Biến quan sát |
|-----|---|---------|---|
| | | B6 | Công tác đào tạo, quản lý chất lượng nhân lực phục vụ định giá đất cụ thể |
| 3 | Nhóm yếu tố về hoạt động tư vấn định giá đất cụ thể (C) | C1 | Chất lượng định giá viên ¹ , thẩm định giá viên ² |
| | | C2 | Số lượng định giá viên, thẩm định giá viên |
| | | C3 | Ý thức tuân thủ pháp luật của định giá viên, thẩm định giá viên |
| | | C4 | Kinh nghiệm của định giá viên, thẩm định giá viên |
| | | C5 | Cơ sở vật chất, trang thiết bị, cơ sở dữ liệu của đơn vị tư vấn định giá, thẩm định giá |
| | | C6 | Kinh phí cho công tác định giá đất cụ thể |
| 4 | Nhóm yếu tố về thị trường giao dịch QSDĐ (D) | D1 | Giá đất thị trường |
| | | D2 | Diễn biến thị trường quyền sử dụng đất tại khu vực định giá đất cụ thể |
| | | D3 | Tính minh bạch trong thị trường giao dịch quyền sử dụng đất |
| | | D4 | Cơ sở dữ liệu phục vụ định giá đất cụ thể |
| 5 | Nhóm yếu tố liên quan đến thửa đất định giá (E) | E1 | Đặc điểm của thửa đất cần định giá |
| | | E2 | Phong tục, tập quán của địa phương có thửa đất định giá |
| | | E3 | Điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội khu vực có thửa đất định giá |
| | | E4 | Vị trí của thửa đất định giá |

Phương pháp phân tích, xử lý và tổng hợp số liệu: Nghiên cứu dựa vào số liệu thu thập được tiến hành phân tích định lượng trên phần mềm SPSS với các bước: (1) Phân tích độ tin cậy bằng hệ số Cronbach's Alpha; (2) Phân tích nhân tố khám phá (EFA) để kiểm định các nhân tố ảnh hưởng và xác định các yếu tố phù hợp mô hình nghiên cứu; (3) Sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính để phân tích mức độ ảnh hưởng của các biến độc lập đối với công tác định giá đất cụ thể và đảm bảo ý nghĩa thống kê.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát chung về công tác định giá đất cụ thể ở Việt Nam

Công tác định giá đất cụ thể được thực hiện sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, dựa trên quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn có liên quan đến công tác định giá đất cụ thể bao gồm: Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất; Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định 136/2018/NĐ-CP Sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường; Thông tư 36/TT-BTNMT ngày Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Các trường hợp cần định giá đất cụ thể bao gồm: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

¹ Là chủ thể thuộc cơ quan, tổ chức có chức năng tư vấn, xác định giá đất, có chứng chỉ hành nghề định giá đất

² Là chủ thể thuộc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá đất, tư vấn xác định giá đất, có thể thẩm định giá và có chứng chỉ định giá đất (hoặc có chứng nhận hoàn thành lớp bồi dưỡng định giá đất do bộ TNMT cấp)

sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai 2013; Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án; Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai, áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định. Năm 2023 chính phủ có Nghị quyết 73/NQ-CP về việc cấp tỉnh có thể ủy quyền quyết định giá đất cho cấp huyện quyết định.

3.2. Mức độ tác động của các yếu tố đến công tác định giá đất cụ thể

3.2.1 Kiểm định độ tin cậy của thang đo Cronbach's Alpha

Cronbach's Alpha là thước đo tính nhất quán nội bộ, tức là xem các biến quan sát trong một thang đo có tương quan thuận chặt chẽ với nhau không, hay có cùng giải thích cho một nhóm nhân tố không. Như vậy, nếu một thang đo mà các biến quan sát có sự tương quan thuận càng chặt chẽ, thang đo đó càng có tính nhất quán cao, hệ số Cronbach's Alpha sẽ càng cao. Cronbach's Alpha “quá cao” hoặc “quá nhỏ”, tức là lớn hơn 0,9 hoặc nhỏ hơn 0,5 cho thấy các biến trong thang đo không có sự khác biệt (Thọ, 2012) và khi các thang đo không nhất quán thì sẽ loại bỏ các biến đó.

Bảng 3. Kết quả kiểm định mức độ tin cậy của biến quan sát thuộc nhóm yếu tố chính sách, pháp luật (A)

| STT | Nhân tố | Ký hiệu | Số lượng biến | Cronbach's Alpha | Corrected Item-Total Correlation |
|-----|---|---------|---------------|------------------|----------------------------------|
| 1 | Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật về định giá đất (A) | A1 | 5 | 0,851 | 0,767 |
| | | A2 | | | 0,834 |
| | | A3 | | | 0,716 |
| | | A4 | | | 0,351 |
| | | A5 | | | 0,670 |

Trong nghiên cứu này, Cronbach's Alpha của nhóm nhân tố lớn hơn 0,6 có thể chấp nhận được và các biến đó sẽ được lựa chọn (Trọng & Ngọc, 2008). Theo kết quả kiểm định độ tin cậy ở bảng 3, hệ số Cronbach's Alpha của biến A4 có giá trị nhỏ hơn 0,5 (alpha = 0,351) nên biến quan sát A4 không đủ độ tin cậy và sẽ loại khỏi mô hình nghiên cứu. Sau khi loại biến A4, giá trị độ tin cậy của các biến đều đảm bảo trên 0,5 như trong bảng 4.

Bảng 4. Kết quả kiểm định mức độ tin cậy sau khi loại biến

| STT | Nhân tố | Ký hiệu | Số lượng biến | Cronbach's Alpha | Corrected Item-Total Correlation |
|-----|---|---------|---------------|------------------|----------------------------------|
| 1 | Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật về định giá đất (A) | A1 | 4 | 0,776 | 0,536 |
| | | A2 | | | 0,626 |
| | | A3 | | | 0,601 |
| | | A5 | | | 0,555 |
| 2 | Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể (B) | B1 | 6 | 0,881 | 0,716 |
| | | B2 | | | 0,727 |
| | | B3 | | | 0,711 |
| | | B4 | | | 0,630 |
| | | B5 | | | 0,620 |
| | | B6 | | | 0,737 |
| 3 | Nhóm yếu tố về hoạt động tư vấn định giá đất cụ thể (C) | C1 | 6 | 0,861 | 0,725 |
| | | C2 | | | 0,562 |
| | | C3 | | | 0,733 |
| | | C4 | | | 0,672 |
| | | C5 | | | 0,557 |
| | | C6 | | | 0,676 |
| 4 | Nhóm yếu tố về thị trường giao dịch QSDĐ (D) | D1 | 4 | 0,826 | 0,688 |
| | | D2 | | | 0,738 |
| | | D3 | | | 0,573 |
| | | D4 | | | 0,620 |
| 5 | Nhóm yếu tố liên quan đến thửa đất (E) | E1 | 4 | 0,887 | 0,768 |
| | | E2 | | | 0,790 |
| | | E3 | | | 0,740 |
| | | E4 | | | 0,723 |

Hệ số Alpha của các nhóm nhân tố đều lớn hơn 0,6 có giá trị từ 0,776 đến 0,887 và giá trị Cronbach's Alpha của các biến đều lớn hơn 0,5 với giá trị từ 0,536 đến 0,790. Do đó, các biến đều có tính nhất quán nội bộ và đủ độ tin cậy để phân tích EFA. Kiểm tra độ tin cậy cho thấy các thang đo có tương quan chặt và cùng giải thích cho một nhóm nhân tố trong nghiên cứu. Phân tích nhân tố khám phá EFA Phân tích nhân tố khám phá là bước rút gọn một tập hợp k các biến quan sát thành một tập hợp F ($F < k$) các nhân tố có ý nghĩa hơn. EFA xem xét mối quan hệ giữa các biến ở tất cả các nhóm khác nhau nhằm phát hiện ra những biến quan sát tải lên nhiều nhân tố hoặc bị phân sai nhân tố từ ban đầu. Các bước kiểm định trong phân tích nhân tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể cho kết quả sau: hệ số KMO = 0,898 thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1,0$; hệ số

Sig. của kiểm định Bartlett = 0,000, như vậy phân tích nhân tố phù hợp với bộ dữ liệu của nghiên cứu, và các biến quan sát trong nhân tố có tương quan với nhau (Bảng 5). Trị số Eigenvalue là tiêu chí để xác định số lượng nhân tố trong phân tích EFA, kết quả ở bảng 5 cho thấy các nhân tố đều có giá trị Eig. lớn hơn, do đó 5 nhóm nhân tố đều được giữ lại trong mô hình nghiên cứu. Thêm vào nữa, tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) đạt giá trị trên 50%, tức là cả 5 nhân tố được trích giải thích được 68,049% biến thiên dữ liệu của 24 biến quan sát tham gia vào EFA.

Bảng 5. Phân tích mức độ phù hợp của bộ dữ liệu

| Component | Initial Eigenvalues | | | Rotation Sums of Squared Loadings | | |
|-----------------|---------------------|---------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
| | Total | % of Variance | Cumulative % | Total | % of Variance | Cumulative % |
| 1 | 9,907 | 41,278 | 9,907 | 4,098 | 17,076 | 17,076 |
| 2 | 1,970 | 8,209 | 49,487 | 3,995 | 16,648 | 33,723 |
| 3 | 1,726 | 7,192 | 56,679 | 3,199 | 13,331 | 47,054 |
| 4 | 1,705 | 7,106 | 63,785 | 2,544 | 10,598 | 57,653 |
| 5 | 1,023 | 4,264 | 68,049 | 2,495 | 10,396 | 68,049 |
| KMO | | | | | 0,898 (0,5 < KMO < 1) | |
| Bartlett's Test | | | <i>Chi-Square</i> | | 1.843,392 | |
| | | | <i>df</i> | | 276 | |
| | | | <i>Sig.</i> | | 0,000 (<0,05) | |

Kết quả ma trận xoay nhân tố cho thấy, 24 biến quan sát được phân thành 5 nhóm nhân tố và các biến quan sát đều có hệ số tải lớn hơn 0,5 (Bảng 6).

Bảng 6. Ma trận xoay nhân tố

| STT | Biến | Component | | | | |
|-----|------|-----------|-------|-------|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | C3 | 0,788 | | | | |
| 2 | C5 | 0,774 | | | | |
| 3 | C2 | 0,717 | | | | |
| 4 | C1 | 0,716 | | | | |
| 5 | C6 | 0,708 | | | | |
| 6 | C4 | 0,684 | | | | |
| 7 | B3 | | 0,794 | | | |
| 8 | B6 | | 0,793 | | | |
| 9 | B4 | | 0,752 | | | |
| 10 | B2 | | 0,736 | | | |
| 11 | B1 | | 0,699 | | | |
| 12 | B5 | | 0,638 | | | |
| 13 | E2 | | | 0,853 | | |
| 14 | E3 | | | 0,838 | | |
| 15 | E1 | | | 0,763 | | |

| STT | Biến | Component | | | | |
|-----|------|-----------|---|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | E4 | | | 0,683 | | |
| 17 | A5 | | | | 0,824 | |
| 18 | A2 | | | | 0,776 | |
| 19 | A3 | | | | 0,697 | |
| 20 | A1 | | | | 0,636 | |
| 21 | D2 | | | | | 0,711 |
| 22 | D3 | | | | | 0,652 |
| 23 | D4 | | | | | 0,641 |
| 24 | D1 | | | | | 0,586 |

Tiếp tục thực hiện phân tích EFA với biến phụ thuộc, kết quả phân tích cho thấy có một nhân tố được trích tại Eig. bằng 2,952 (>1) và nhân tố này giải thích được 73,796% biến thiên dữ liệu của biến quan sát tham gia vào EFA. Đặc biệt, kết quả ma trận xoay thể hiện rằng chỉ trích một nhân tố, nghĩa là thang đo đảm bảo tính đơn hướng, các biến quan sát của biến phụ thuộc hội tụ khá tốt (Bảng 7).

Bảng 7. Phân tích EFA cho biến phụ thuộc

| Component | Initial Eigenvalues | | | Extraction Sums of Squared Loadings | | |
|-----------------|---------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
| | Total | % of Variance | Cumulative % | Total | % of Variance | Cumulative % |
| 1 | 2,952 | 73,796 | 73,796 | 2,952 | 73,796 | 73,796 |
| KMO | | | | 0,824 | | |
| Bartlett's Test | | | | Approx. Chi- Square | | |
| | | | | 311,436 | | |
| | | | | df | | |
| | | | | 6 | | |
| | | | | Sig. | | |
| | | | | 0,000 | | |

Các biến quan sát có mối tương quan chặt chẽ. Sau khi thực hiện ma trận xoay, các biến đều có hệ số tải lớn hơn 0,5 và từ 5 nhóm nhân tố với 24 biến quan sát được sắp xếp thành 5 nhóm không theo thứ tự ban đầu. Hệ số tải của các biến đều có giá trị > 0,5, do đó các biến đưa vào mô hình đều có ý nghĩa thực tiễn. Khi đó, mô hình nghiên cứu hiệu chỉnh như sau:

$$\text{Công tác ĐGD cụ thể (Y)} = f(\text{A,B,C,D,E})$$

3.2.2. Phân tích tương quan Pearson

Đây là bước phân tích nhằm kiểm tra mối tương quan tuyến tính giữa biến phụ thuộc và các biến độc lập và sẽ là cơ sở để phát hiện sớm hiện tượng đa cộng tuyến khi các biến độc lập có mối quan hệ tương quan mạnh với nhau. Kết quả phân tích Pearson cho thấy, giá trị sig. đều nhỏ hơn 0.05, nghĩa là các biến độc lập có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc (Bảng 8).

Bảng 8. Phân tích tương quan

| | | F A | F B | F C | F D | F E |
|------|---------------------|---------|---------|--------|---------|--------|
| F_LV | Pearson Correlation | 0,393** | 0,303** | 0,210* | 0,454** | 0,183* |
| | Sig. (2-tailed) | 0,000 | 0,000 | 0,016 | 0,000 | 0,037 |
| | N | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 |

Có 5 nhóm nhân tố có mối tương quan dương với hoạt động ĐGD cụ thể với mức ý nghĩa 0,01 và 0,05. Trong đó, nhóm yếu tố thị trường QSDĐ có tương quan thuận chiều mạnh nhất với

hệ số bằng 0,454; ngược lại nhóm yếu tố liên quan đến đặc điểm thửa đất có mối tương quan thấp nhất đến hoạt động ĐGD cụ thể với giá trị là 0,183.

3.2.3. Phân tích hồi quy xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố

Kết quả phân tích hồi quy cho thấy giá trị R^2 hiệu chỉnh = 0,512, tức là hoạt động định giá đất cụ thể chịu ảnh hưởng của các nhóm yếu tố: chính sách và pháp luật về ĐGD; tổ chức thực hiện ĐGD cụ thể; hoạt động tư vấn ĐGD cụ thể; thị trường giao dịch QSDĐ; và đặc điểm liên quan đến thửa đất định giá. Trong đó, giá trị phương sai đạt Sig. = 0,000 (<0,05) cho thấy mô hình hồi quy tuyến tính đa biến là phù hợp với nghiên cứu này. Hệ số phóng đại phương sai (VIF) của tất cả các nhóm yếu tố đều có giá trị khá thấp, đều nhỏ hơn 10 tức là số liệu không có hiện tượng đa cộng tuyến. Phân tích hồi quy đa biến cho thấy, các biến có hệ số hồi quy có ý nghĩa thống kê và có mối quan hệ tương quan thuận với biến độc lập theo thứ tự tác động từ mạnh nhất đến thấp nhất là: thị trường giao dịch QSDĐ, chính sách và pháp luật về ĐGD, tổ chức thực hiện ĐGD cụ thể, hoạt động tư vấn ĐGD cụ thể, liên quan đến thửa đất định giá với hệ số hồi quy được hiệu chỉnh tương ứng là 0,454; 0,393; 0,303; 0,210; 0,183 (bảng 9).

Bảng 9. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính

| Mô hình | Hệ số hồi quy chưa hiệu chỉnh | Hệ số hồi quy hiệu chỉnh | Sig. | Thống kê đa cộng tuyến | |
|---|-------------------------------|--------------------------|-------|------------------------|-------|
| | B | Beta | | Dung sai | VIF |
| Hằng số | 2,962 | | 0,000 | | |
| Nhóm yếu tố về thị trường giao dịch QSDĐ (D) | 0,449 | 0,454 | 0,000 | 1,000 | 1,000 |
| Nhóm yếu tố chính sách, pháp luật về định giá đất (A) | 0,389 | 0,393 | 0,000 | 1,000 | 1,000 |
| Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể (B) | 0,300 | 0,303 | 0,000 | 1,000 | 1,000 |
| Nhóm yếu tố về hoạt động tư vấn định giá đất cụ thể (C) | 0,208 | 0,210 | 0,001 | 1,000 | 1,000 |
| Nhóm yếu tố liên quan đến thửa đất (D) | 0,181 | 0,183 | 0,004 | 1,000 | 1,000 |
| <i>Sig.F = 0,000</i> | | | | | |
| <i>Hệ số $R^2 = 0,531$</i> | | | | | |
| <i>Hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,512</i> | | | | | |
| <i>Durbin – Watson = 1,554</i> | | | | | |

3.3. Thảo luận, đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất cụ thể

Kết quả phân tích 5 nhóm yếu tố với 25 biến độc lập cho thấy: Biến khung giá đất không đảm bảo độ tin cậy, nhóm yếu tố về thị trường giao dịch quyền sử dụng đất tác động lớn đến công tác định giá đất cụ thể, lần lượt các nhóm yếu tố tiếp theo là chính sách pháp luật về định giá đất cụ thể, tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể, hoạt động tư vấn định giá đất cụ thể, yếu tố liên quan đến thửa đất, trong các nhóm yếu tố thì các biến độc lập tác động lớn đến công tác định giá đất cụ thể như bảng giá đất, phương pháp định giá đất, các hướng dẫn của địa phương về công tác định giá đất cụ thể, công tác đào tạo nâng cao chất lượng định giá đất cụ thể, ý thức tuân thủ pháp luật của định giá viên, cơ sở vật chất, trang thiết bị, dữ liệu của công ty tư vấn định giá, diễn biến thị

trường quyền sử dụng đất, điều kiện về phong tục tập quán địa phương, các yếu tố về cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội của địa phương.

Căn cứ các phân tích và đánh giá cho thấy khung giá không có ý nghĩa trong mô hình nghiên cứu về tác động đến công tác định giá đất cụ thể nên nhóm tác giả nhận thấy việc bỏ khung giá đất có thể không ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể. Tuy nhiên, khung giá đất do Nhà nước quy định có thể ảnh hưởng mạnh đến việc xác định giá đất trong bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, do vậy, trong thời gian tới nên có những nghiên cứu sâu hơn về mối quan hệ giữa giá đất trong khung giá đất với công tác xác định giá đất trong bảng giá đất tại các địa phương.

Để nâng cao hiệu quả công tác định giá đất cụ thể, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp như sau:

(1) Tập trung vào việc công khai minh bạch thị trường giao dịch quyền sử dụng đất, trong đó đảm bảo thị trường quyền sử dụng đất luôn hoạt động ổn định, không có biến động mạnh về giá trên thị trường.

(2) Tăng cường triển khai các văn bản pháp luật hướng dẫn về công tác định giá đất cụ thể, trong đó chú trọng vào hướng dẫn chi tiết về các phương pháp định giá đất cụ thể.

(3) Đối với cấp quyết định giá đất cụ thể cần có văn bản hướng dẫn cụ thể hơn về việc xác định giá đất cụ thể tại địa phương mình, ví dụ như có những hướng dẫn về các tiêu chí áp dụng phương pháp định giá đất cho địa phương cụ thể, tránh việc các tư vấn chung chung và không đi sát với đặc điểm của địa phương có thửa đất cần định giá.

(4) Tập trung vào công tác đào tạo kiến thức và kỹ năng chuyên môn nhằm nâng cao chất lượng và ý thức của các định giá viên, đặc biệt là ý thức tuân thủ pháp luật của định giá viên. Thêm vào nữa, công tác định giá đất cụ thể nên được thực hiện tại những công ty tư vấn có đầy đủ trang thiết bị cơ sở vật chất, cơ sở dữ liệu phục vụ định giá.

(5) Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cần được thực hiện theo đặc thù từng tỉnh, từng vùng trong tỉnh và dựa trên các yếu tố về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội của địa phương.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu 5 nhóm yếu tố với 25 biến độc lập ảnh hưởng đến công tác định giá đất cụ thể cho thấy 5 nhóm này có ảnh hưởng lớn đến công tác định giá đất cụ thể, đảm bảo ý nghĩa thống kê, tuy nhiên khi kiểm định độ tin cậy đối với từng nhóm yếu tố cho thấy biến khung giá đất không đảm bảo độ tin cậy khi giả thuyết có tác động đến định giá đất cụ thể. Các nhóm yếu tố tác động đến giá đất lần lượt từ lớn đến nhỏ là thị trường giao dịch quyền sử dụng, chính sách pháp luật về định giá đất cụ thể, tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể, hoạt động tư vấn định giá đất cụ thể, yếu tố liên quan đến thửa đất.

Các giải pháp đề xuất hoàn thiện về công tác định giá đất cụ thể ở Việt Nam bao gồm: Đảm bảo minh bạch và ổn định thị trường giao dịch quyền sử dụng đất; Tăng cường triển khai các văn bản pháp luật về định giá đất cụ thể; Địa phương cũng cần có hướng dẫn chi tiết việc thực hiện định giá mang đặc thù địa phương; Tăng cường chất lượng và ý thức tuân thủ pháp luật của định giá viên; Xác định yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cần dựa vào phong tục tập quán địa phương, các yếu tố về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Anh

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Tatham, R. L. (2006). *Multivariate data analysis* (Vol. 6): Pearson Prentice Hall Upper Saddle River. NJ.

Tiếng Việt

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014) Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/06/2015 đính chính Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017) Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19/9/2017 về hướng dẫn Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi nghị định hướng dẫn Luật đất đai và sửa đổi thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai

Chính phủ (2014) Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 quy định về giá đất

Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Chính phủ (2018), Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05/10/2018 Sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường

Chính phủ (2023), Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/05/2023 về ủy quyền quyết định giá đất cụ thể

Phạm Sỹ Liêm & Phạm Thanh Lan (2021). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và mô hình xác định vùng giá đất tại thị trấn trâu quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam* 2021, 19(10): 1383-1391.

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* 2019, 17(6): 493-501.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai*

Trần Đức Quỳnh & Bùi Nguyên Hạnh (2015). Mô hình hedonic và phần mềm cho bài toán xác định giá đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. *Tạp chí Khoa học và phát triển* 2015, tập 13, số 6: 989-998

Nguyễn Đình Thọ (2012). *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh*. NXB Lao động xã hội (tr 364).

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* 2020, 18(1): 40 -51.

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 và lâm nghiệp* số 1.

Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, NXB Hồng Đức.