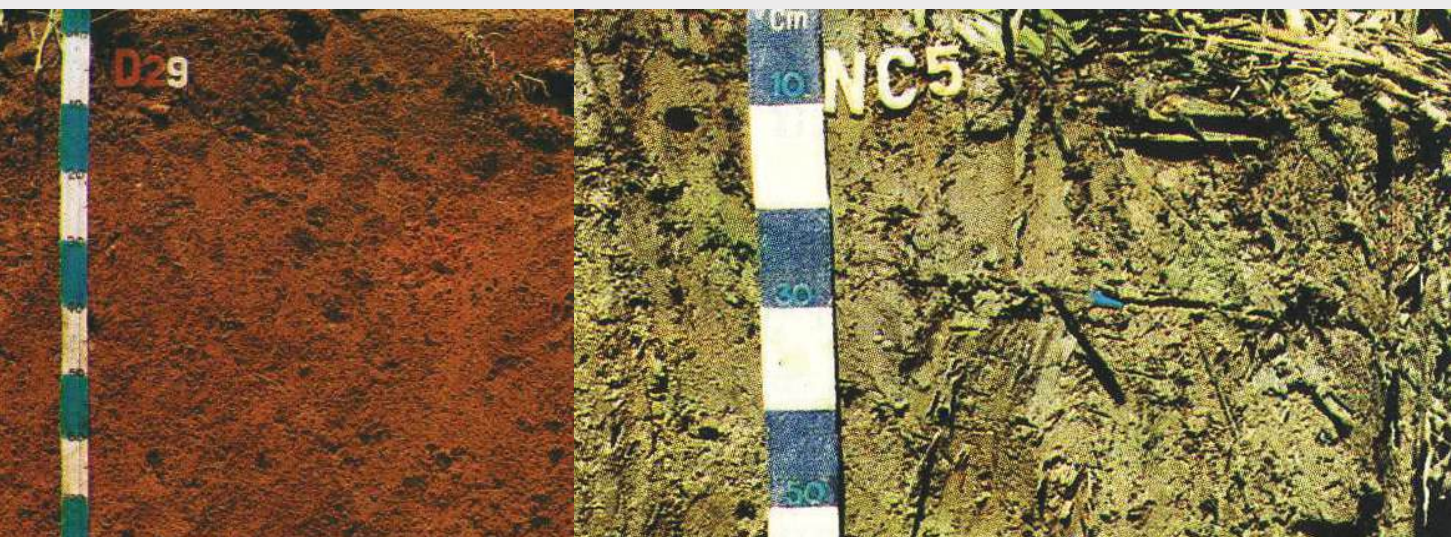




ISSN 2525-2216

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM  
HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM



# KHOA HỌC ĐẤT

## VIETNAM SOIL SCIENCE

HỘI THẢO KHOA HỌC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TOÀN QUỐC LẦN THỨ 2  
Quản lý và sử dụng tài nguyên đất thích ứng với biến đổi khí hậu

74 / 2024

TẠP CHÍ  
CỦA HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM



Cán bộ giảng viên Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp,  
Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

## **TẠP CHÍ KHOA HỌC ĐẤT**

- **TỔNG BIÊN TẬP**  
PGS.TS. Vũ Năng Dũng
- **PHÓ TỔNG BIÊN TẬP**  
PGS.TS. Lê Thái Bạt
- **BAN BIÊN TẬP**

**TRƯỞNG BAN**  
PGS.TS. Vũ Năng Dũng

**CÁC ỦY VIÊN**  
PGS.TS. Lê Thái Bạt  
TS. Nguyễn Đình Bồng  
PGS.TS. Nguyễn Thị Dần  
PGS.TS. Phạm Quang Hà  
TS. Bùi Huy Hiền  
TS. Phạm Quang Khánh  
GS.TSKH. Phan Liêu  
PGS.TS. Đào Châu Thu  
ThS. Phạm Minh Hạnh

## **JOURNAL VIETNAM SOIL SCIENCE**

- **EDITOR-IN-CHIEF**  
Ass.Prof.Dr. Vu Nang Dzung
- **DEPUTY EDITOR-IN-CHIEF**  
Ass.Prof.Dr. Le Thai Bat

### ■ **EDITORIAL BOARD**

**HEAD**  
Ass.Prof.Dr. Vu Nang Dzung

**MEMBERS**  
Ass.Prof.Dr. Le Thai Bat  
Dr. Nguyen Dinh Bong  
Ass.Prof.Dr. Nguyen Thi Dzan  
Ass.Prof.Dr. Pham Quang Ha  
Dr. Bui Huy Hien  
Dr. Pham Quang Khanh  
Prof.Dr.Sc. Phan Lieu  
Ass.Prof.Dr. Dao Chau Thu  
MSc. Pham Minh Hanh

## **TẠP CHÍ KHOA HỌC ĐẤT N°74-2024 CỦA HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM**

In 550 bản tại Xưởng in Nhà xuất bản Nông nghiệp. In xong Quý II/2024.  
Giấy phép xuất bản số 342/GP-BTTTT ngày 28/6/2016 của Bộ Thông tin Truyền thông.  
Trụ sở: 61 Hàng Chuối, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.  
Điện thoại: (024) 3821 0374; Email: hoikhoahocdatvn@yahoo.com.

---

KHOA HỌC ĐẤT No74/2024  
TẠP CHÍ CỦA HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM

---

MỤC LỤC

Phần thứ nhất: Địa lý thổ nhưỡng

|    |                                                                                                        |                                                                               |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Nghiên cứu yếu tố liên kết vùng trong định hướng phân bổ nguồn lực đất đai vùng duyên hải Nam Trung Bộ | Trần Văn Tuấn<br>Phạm Thị Phìn                                                | 9  |
| 2. | Đánh giá tiềm năng đất đai cho sản xuất nông nghiệp tại huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum                  | Nguyễn Trương Anh Kiệt<br>Phan Hoàng Vũ<br>Phạm Thanh Vũ<br>Nguyễn Quang Vinh | 14 |

Phần thứ hai: Dinh dưỡng đất và phân bón

|    |                                                                                                                                                   |                                                            |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Nghiên cứu ảnh hưởng của than sinh học từ phụ phẩm cây trồng đến cây rau má ( <i>Centella asiatica</i> L.) trồng trong chậu                       | Nguyễn Tấn Trọng<br>Trần Thanh Đức<br>Hoàng Thị Thái Hòa   | 21 |
| 4. | Đánh giá chất lượng đất trồng cây có múi ở đồng bằng Sông Cửu Long                                                                                | Cao Việt Hà<br>Ngô Thị Dung<br>Nguyễn Thị Thu Hiền         | 26 |
| 5. | Đánh giá hiệu quả của mô hình sản xuất hành tăm ( <i>Allium schoenoprasum</i> ) hữu cơ kết hợp tưới phun mưa trên đất cát tại tỉnh Thừa Thiên Huế | Trần Thị Ánh Tuyết<br>Trương Thị Diệu Hạnh<br>Hồ Công Hưng | 30 |

Phần thứ ba: Đánh giá đất - Quản lý đất - Quy hoạch sử dụng đất

|    |                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6. | Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh                                                    | Trần Trọng Phương<br>Trần Đức Viên<br>Nguyễn Trần Tuấn                                             | 35 |
| 7. | Ứng dụng phương pháp phân tích thứ bậc mờ (FAHP) đánh giá hiệu quả sử dụng đất trồng cây hàng năm tại huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế                          | Nguyễn Văn Bình<br>Trần Thị Thùy Hương<br>Trần Thị Diệu Hiền<br>Hồ Nhật Linh<br>Trần Thị Ánh Tuyết | 41 |
| 8. | Nghiên cứu thực trạng và đánh giá hiệu quả sử dụng đất sản xuất nông nghiệp phát triển cây trồng chủ lực tại tiểu lưu vực Sông Chu, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên | Phan Đình Bình<br>Nguyễn Thanh Hải<br>Nguyễn Lan Hương<br>Nguyễn Ngọc Anh<br>Tá Vĩnh Phú           | 47 |



|     |                                                                                                                                                               |                                                                                                                             |     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.  | Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng                                                                                    | Nguyễn Văn Đức<br>Lê Văn Chung<br>Trần Trọng Tấn<br>Châu Võ Trung Thông                                                     | 53  |
| 10. | Các yếu tố chính ảnh hưởng đến quyết định của người mua nhà tại huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội                                                               | Nguyễn Văn Quân<br>Ngô Thị Hà<br>Hoàng Ánh Dương<br>Nguyễn Thị Kim Yến                                                      | 58  |
| 11. | Chuyển đổi số trong quy hoạch sử dụng đất tại Việt Nam: Thực trạng và giải pháp                                                                               | Đỗ Thị Tám<br>Trương Đỗ Thùy Linh<br>Xuân Thị Thu Thảo<br>Nguyễn Xuân Kha<br>Tạ Minh Ngọc                                   | 63  |
| 12. | Nghiên cứu kết hợp ảnh viễn thám quang học, viễn thám Radar và thông tin địa hình trong thành lập bản đồ lớp phủ huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh                | Nguyễn Đức Lộc<br>Trần Trọng Phương<br>Nguyễn Thị Thu Hiền<br>Đỗ Văn Nhạ                                                    | 70  |
| 13. | Đánh giá thực trạng chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam                           | Trần Thị Bình<br>Trần Trọng Phương<br>Ngô Thanh Sơn                                                                         | 76  |
| 14. | Đánh giá công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa        | Phan Văn Khuê<br>Trần Trọng Phương<br>Nguyễn Khắc Việt Ba<br>Hoàng Thị Dung                                                 | 81  |
| 15. | Ứng dụng máy học để dự báo thành phần cơ giới đất tại huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình                                                                         | Nguyễn Ngọc Thanh<br>Phạm Thị Thảo Hiền<br>Dương Quốc Nỗn<br>Nguyễn Công Đạt                                                | 86  |
| 16. | Mô hình hóa giá đất ở tại phường An Đông, thành phố Huế                                                                                                       | Lê Hữu Ngọc Thanh<br>Huỳnh Văn Chương<br>Nguyễn Ngọc Thanh<br>Trần Quốc Hùng<br>Nguyễn Hữu Ngử                              | 91  |
| 17. | Thực trạng tiếp cận đất đai của thanh niên nông thôn ven biển: Trường hợp nghiên cứu tại xã Quảng Công, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế                 | Nguyễn Tiến Nhật<br>Trần Thị Phương<br>Nguyễn Hữu Ngử                                                                       | 96  |
| 18. | Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu công nghệ cao trên địa bàn huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng | Nguyễn Phúc Khoa<br>Trần Trọng Tấn<br>Lê Đình Huy<br>Trần Thanh Đức<br>Huỳnh Văn Chương<br>Trần Quốc Hùng<br>Nguyễn Hữu Ngử | 101 |

|     |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                           |     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 19. | Thực trạng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk                                                               | Nguyễn Đăng Khoa<br>Nguyễn Văn Bình<br>Nguyễn Đình Tiến<br>Võ Phan Nhật Quang                                                                                                             | 106 |
| 20. | Nghiên cứu mức độ hiểu biết của người dân về các chính sách quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp tại khu vực miền núi tỉnh Thừa Thiên Huế           | Nguyễn Đình Tiến<br>Nguyễn Hữu Ngữ<br>Nguyễn Văn Bình<br>Trần Thị Ánh Tuyết                                                                                                               | 110 |
| 21. | Thực trạng bỏ hoang đất nông nghiệp và khả năng thích ứng của người dân: Trường hợp nghiên cứu tại xã Bình Đào, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam | Dương Thị Thu Hà<br>Lê Ngọc Phương Quý<br>Trần Thị Kiều My<br>Lê Đình Huy<br>Tsutsui Kazunobu<br>Bùi Thị Thu<br>Đỗ Thị Việt Hương                                                         | 115 |
| 22. | Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ                                                        | Phan Chí Nguyễn<br>Phạm Thanh Vũ<br>Nguyễn Thị Song Bình<br>Nguyễn Ngọc Anh                                                                                                               | 120 |
| 23. | Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của thành phố Cần Thơ giai đoạn 2016 - 2022                                                      | Lương Thị Vĩnh Hảo<br>Võ Quang Minh<br>Lê Cảnh Định                                                                                                                                       | 127 |
| 24. | Theo dõi tình hình phân bố ngập lụt theo không gian và thời gian năm 2022 tỉnh An Giang                                                          | Nguyễn Kim Khoa<br>Nguyễn Thị Hồng Điệp<br>Nguyễn Trọng Nguyễn                                                                                                                            | 133 |
| 25. | Đánh giá hiệu quả kinh tế các mô hình sản xuất nông nghiệp chủ lực trên đất phèn nhiễm mặn tại huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang                     | Trần Văn Hùng<br>Võ Quang Minh<br>Phan Thị Thanh Xuân<br>Trần Trung Hiếu                                                                                                                  | 137 |
| 26. | Ứng dụng Google Earth Engine (GEE) trong giám sát diễn biến lũ khu vực đê bao tại tỉnh An Giang                                                  | Phạm Duy Tiến<br>Phạm Huỳnh Thanh Vân<br>Đường Huyền Trang                                                                                                                                | 143 |
| 27. | Khả năng ứng dụng ảnh viễn thám trong hỗ trợ công tác cập nhật bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng      | Phan Kiều Diễm<br>Nguyễn Kiều Diễm<br>Đặng Hiếu Nghĩa<br>Nguyễn Nguyên Minh<br>Paget Matt<br>Nguyễn Văn Linh<br>Andrew T. Prata<br>Trần Gia Hồng<br>Trương Xuân Việt<br>Nguyễn Hiếu Trung | 149 |

|     |                                                                                                                                                   |                                                                                                           |     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 28. | Kết quả công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2017 - 2021              | <i>Xuân Thị Thu Thảo<br/>Đỗ Thị Tám<br/>Hồ Văn Hóa<br/>Phạm Thanh Quế</i>                                 | 155 |
| 29. | Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án trong quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 - 2020 trên địa bàn quận 8, thành phố Hồ Chí Minh | <i>Nguyễn Văn Cương<br/>Ngô Thị Hiệp<br/>Nguyễn Hữu Cường</i>                                             | 163 |
| 30. | Đánh giá khả năng đáp ứng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội                                                                              | <i>Nguyễn Thị Huệ<br/>Phạm Anh Tuấn<br/>Trần Minh Tiến<br/>Lê Thị Minh Trâm</i>                           | 168 |
| 31. | Chương trình chuyển đổi số trong xây dựng nông thôn mới: Nghiên cứu tại huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình                                           | <i>Đỗ Thị Tám<br/>Trần Trọng Phương<br/>Nguyễn Khắc Việt Ba<br/>Lâm Văn Quang<br/>Trương Đỗ Thuỳ Linh</i> | 174 |
| 32. | Đánh giá hiệu quả một số mô hình sản xuất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định                                                  | <i>Phan Thị Lệ Thủy<br/>Nguyễn Xuân Học</i>                                                               | 180 |
| 33. | Nghiên cứu thoái hóa đất tiềm năng ở vùng duyên hải Nam Trung Bộ phục vụ định hướng sử dụng đất hợp lý                                            | <i>Nguyễn Thị Huyền<br/>Phan Thị Lệ Thủy<br/>Phạm Thị Hằng<br/>Bùi Thị Diệu Hiền</i>                      | 186 |
| 34. | Đổi mới công tác quản lý nhà nước về đất đai thích ứng với biến đổi khí hậu ở đồng bằng Sông Cửu Long hiện nay                                    | <i>Nguyễn Lê Tiến Phát</i>                                                                                | 192 |
| 35. | Phát hiện sụt lún tại thành phố Hội An, Quảng Nam bằng ảnh SAR                                                                                    | <i>Nguyễn Mạnh Hùng<br/>Nguyễn Hồng Quảng<br/>Lê Thị Thu Hằng<br/>Trần Thái Bình</i>                      | 197 |
| 36. | Đánh giá sinh kế nông hộ trồng dừa theo hướng sử dụng đất bền vững tại huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre                                             | <i>Nguyễn Thị Song Bình<br/>Phan Hoàng Vũ<br/>Nguyễn Thị Mộng Lài<br/>Lê Tấn Nhựt</i>                     | 203 |

#### **Phần thứ tư: Thông tin**

Thẻ lệ viết và gửi bài cho Tạp chí Khoa học Đất

*BBT*

**TABLE OF CONTENT****Part 1: Soil Geography**

- |    |                                                                                                            |                                                                                         |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Regional linkages in research on orientation of land resource allocation in the South Central Coast region | <i>Tran Van Tuan<br/>Pham Thi Phin</i>                                                  | 13 |
| 2. | Assessment of land potential for agricultural production in Kon Plong district, Kon Tum province           | <i>Nguyen Truong Anh Kiet<br/>Phan Hoang Vu<br/>Pham Thanh Vu<br/>Nguyen Quang Vinh</i> | 20 |

**Part 2: Soil Nutrition and Fertilizers**

- |    |                                                                                                                                                                      |                                                                     |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Studying the effect of biochar from crop residues on potted growing pennywort ( <i>Centella asiatica</i> L.)                                                         | <i>Nguyen Tan Trong<br/>Tran Thanh Duc<br/>Hoang Thi Thai Hoa</i>   | 25 |
| 4. | Evaluation of soil quality for citrus trees in the Mekong Delta                                                                                                      | <i>Cao Viet Ha<br/>Ngo Thi Dung<br/>Nguyen Thi Thu Hien</i>         | 29 |
| 5. | Evaluating the effectiveness of the organic chives ( <i>Allium schoenoprasum</i> ) model combined with sprinkler irrigation on sandy soil in Thua Thien Hue province | <i>Tran Thi Anh Tuyet<br/>Truong Thi Dieu Hanh<br/>Ho Cong Hung</i> | 34 |

**Part 3: Land Evaluation - Land Management - Land Use Planning**

- |    |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6. | Factors affecting the compensation, support in the case of land acquisition in Tien Du, Bac Ninh                                                                                | <i>Tran Trong Phuong<br/>Tran Duc Vien<br/>Nguyen Tran Tuan</i>                                               | 40 |
| 7. | The application of fuzzy analytic hierarchy process (FAHP) in evaluating the efficiency of land use for annual crops in Phong Dien district, Thua Thien Hue province            | <i>Nguyen Van Binh<br/>Tran Thi Thuy Huong<br/>Tran Thi Dieu Hien<br/>Ho Nhat Linh<br/>Tran Thi Anh Tuyet</i> | 46 |
| 8. | Studying the current situation and assessing the efficiency of agricultural land use to develop major crops in the Chu River sub-basin, Dinh Hoa district, Thai Nguyen province | <i>Phan Dinh Binh<br/>Nguyen Thanh Hai<br/>Nguyen Lan Huong<br/>Nguyen Ngoc Anh<br/>Ta Vinh Phu</i>           | 52 |

|     |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                          |     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.  | A number of factors affecting residential land prices in Hai Chau district, Da Nang city                                                                             | <i>Nguyen Van Duc<br/>Le Van Chung<br/>Tran Trong Tan<br/>Chau Vo Trung Thong</i>                                                        | 57  |
| 10. | Factors influencing the decision to purchase a house in Gia Lam district, Ha Noi                                                                                     | <i>Nguyen Van Quan<br/>Ngo Thi Ha<br/>Hoang Anh Duong<br/>Nguyen Thi Kim Yen</i>                                                         | 62  |
| 11. | Digital transformation in land use planning in Viet Nam: Current situation and solutions                                                                             | <i>Do Thi Tam<br/>Truong Do Thuy Linh<br/>Xuan Thi Thu Thao<br/>Nguyen Xuan Kha<br/>Ta Minh Ngoc</i>                                     | 69  |
| 12. | Integration of optical and radar remote sensing images with topographic information for land cover mapping in Nghi Xuan district, Ha Tinh province                   | <i>Nguyen Duc Loc<br/>Tran Trong Phuong<br/>Nguyen Thi Thu Hien<br/>Do Van Nha</i>                                                       | 75  |
| 13. | Evaluation of agricultural land use purpose to industrial zones and cluster land in Duy Tien town, Ha Nam province                                                   | <i>Tran Thi Binh<br/>Tran Trong Phuong<br/>Ngo Thanh Son</i>                                                                             | 80  |
| 14. | Evaluating the registration of guarantee measures by land use rights, housing ownership rights and assets attached to land in Thieu Hoa district, Thanh Hoa province | <i>Phan Van Khue<br/>Tran Trong Phuong<br/>Nguyen Khac Viet Ba<br/>Hoang Thi Dung</i>                                                    | 85  |
| 15. | Application of machine learning to predict soil mechanical composition in Bo Trach district, Quang Binh province                                                     | <i>Nguyen Ngoc Thanh<br/>Pham Thi Thao Hien<br/>Duong Quoc Non<br/>Nguyen Cong Dat</i>                                                   | 90  |
| 16. | Modeling residential land prices in An Dong ward, Hue city                                                                                                           | <i>Le Huu Ngoc Thanh<br/>Huynh Van Chuong<br/>Nguyen Ngoc Thanh<br/>Tran Quoc Hung<br/>Nguyen Huu Ngu</i>                                | 95  |
| 17. | Current situation of land access for coastal rural youth: A case study in Quang Cong commune, Quang Dien district, Thua Thien Hue province                           | <i>Nguyen Tien Nhat<br/>Tran Thi Phuong<br/>Nguyen Huu Ngu</i>                                                                           | 100 |
| 18. | Community consultation in compensation support and resettlement when the state recovers land for high technological projects at Hoa Vang district, Da Nang city      | <i>Nguyen Phuc Khoa<br/>Tran Trong Tan<br/>Le Dinh Huy<br/>Tran Thanh Duc<br/>Huynh Van Chuong<br/>Tran Quoc Hung<br/>Nguyen Huu Ngu</i> | 105 |



|     |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 19. | Current status for exploiting financial resources from land in Ea Kar district, Dak Lak province                                                                               | <i>Nguyen Dang Khoa<br/>Nguyen Van Binh<br/>Nguyen Dinh Tien<br/>Vo Phan Nhat Quang</i>                                                                                                                   | 109 |
| 20. | Research on the level of understanding among the population regarding policies for the management and use of forest land in the mountainous regions of Thua Thien Hue province | <i>Nguyen Dinh Tien<br/>Nguyen Huu Ngu<br/>Nguyen Van Binh<br/>Tran Thi Anh Tuyet</i>                                                                                                                     | 114 |
| 21. | Abandoned agricultural land and farmers' response: A case study in the Binh Dao commune, Thang Binh district, Quang Nam province                                               | <i>Duong Thi Thu Ha<br/>Le Ngoc Phuong Quy<br/>Tran Thi Kieu My<br/>Le Dinh Huy<br/>Tsutsui Kazunobu<br/>Bui Thi Thu<br/>Do Thi Viet Huong</i>                                                            | 119 |
| 22. | Analysis of factors affecting agricultural production in Binh Thuy district, Can Tho city                                                                                      | <i>Phan Chi Nguyen<br/>Pham Thanh Vu<br/>Nguyen Thi Song Binh<br/>Nguyen Ngoc Anh</i>                                                                                                                     | 126 |
| 23. | Evaluation of the results of land use plan implementation of Can Tho city's in the periods 2016 - 2022                                                                         | <i>Luong Thi Vinh Hao<br/>Vo Quang Minh<br/>Le Canh Dinh</i>                                                                                                                                              | 132 |
| 24. | Monitoring the situation of flood distribution in 2022: A case study in An Giang province                                                                                      | <i>Nguyen Kim Khoa<br/>Nguyen Thi Hong Diep<br/>Nguyen Trong Nguyen</i>                                                                                                                                   | 136 |
| 25. | Evaluating the economic efficiency of main agricultural production models on saline-acidic soil in Long My district, Hau Giang province                                        | <i>Tran Van Hung<br/>Vo Quang Minh<br/>Phan Thi Thanh Xuan<br/>Tran Trung Hieu</i>                                                                                                                        | 142 |
| 26. | Application of Google Earth Engine (GEE) in monitoring flood dynamics in the dike areas of An Giang province                                                                   | <i>Pham Duy Tien<br/>Pham Huynh Thanh Van<br/>Duong Huyen Trang</i>                                                                                                                                       | 148 |
| 27. | Possibilities for remote sensing applications to support the updating of land use maps in Thuan Hoa commune, Chau Thanh district, Soc Trang province                           | <i>Phan Kieu Diem<br/>Nguyen Kieu Diem<br/>Dang Hieu Nghia<br/>Nguyen Nguyen Minh<br/>Paget Matt<br/>Nguyen Van Linh<br/>Andrew T. Prata<br/>Tran Gia Hong<br/>Truong Xuan Viet<br/>Nguyen Hieu Trung</i> | 154 |

|     |                                                                                                                                          |                                                                                                           |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 28. | The situation of citizen reception, settlement of complaints and denunciations in land field at Phu My town, Ba Ria - Vung Tau province  | <i>Xuan Thi Thu Thao<br/>Do Thi Tam<br/>Ho Văn Hoa<br/>Pham Thanh Que</i>                                 | 162 |
| 29. | Analysis of factors affecting the progress of projects in land use planning in the period of 2011 - 2020 in district 8, Ho Chi Minh city | <i>Nguyen Van Cuong<br/>Ngo Thi Hiep<br/>Nguyen Huu Cuong</i>                                             | 167 |
| 30. | Assessing the possibility of social housing in Hanoi city                                                                                | <i>Nguyen Thi Hue<br/>Pham Anh Tuan<br/>Tran Minh Tien<br/>Le Thi Minh Tram</i>                           | 173 |
| 31. | Digital transformation program in new rural construction: Case study in Yen Khanh district, Ninh Binh province                           | <i>Do Thi Tam<br/>Tran Trong Phuong<br/>Nguyen Khac Viet Ba<br/>Lam Van Quang<br/>Truong Do Thuy Linh</i> | 179 |
| 32. | Assessment of the efficiency of some agricultural production models in Tay Son district, Binh Dinh province                              | <i>Phan Thi Le Thuy<br/>Nguyen Xuan Hoc</i>                                                               | 185 |
| 33. | Research potential land degregation in the South of Central Coast region to serve reasonable land use orientation                        | <i>Nguyen Thi Huyen<br/>Phan Thi Le Thuy<br/>Pham Thi Hang<br/>Bui Thi Dieu Hien</i>                      | 191 |
| 34. | Innovation of state management of land to adapt to climate change in the Mekong delta currently                                          | <i>Nguyen Le Tien Phat</i>                                                                                | 196 |
| 35. | Research on land subsidence in Hoi An city, Quang Nam using SAR data                                                                     | <i>Nguyen Manh Hung<br/>Nguyen Hong Quang<br/>Le Thi Thu Hang<br/>Tran Thai Binh</i>                      | 202 |
| 36. | Assessment of livelihoods of coconut farm households towards sustainable land use in Chau Thanh district, Ben Tre province               | <i>Nguyen Thi Song Binh<br/>Phan Hoang Vu<br/>Nguyen Thi Mong Lai<br/>Le Tan Nhut</i>                     | 207 |

#### **Part 4: Information**

Rules for writing and sending articles to Viet Nam Soil Science Journal

*Editorial Board*

# MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Văn Đức<sup>1</sup>, Lê Văn Chung<sup>2</sup>,  
Trần Trọng Tấn<sup>1\*</sup>, Châu Võ Trung Thông<sup>1</sup>

## TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm xác định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm cơ sở cho công tác xác định giá đất cụ thể tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Các phương pháp nghiên cứu như thu thập số liệu; sử dụng thang đo Likert 5 mức độ; kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha; phân tích nhân tố khám phá EFA; và mô hình hồi quy tuyến tính đa biến được áp dụng. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá đất ở tại đô thị tại quận Hải Châu chịu sự ảnh hưởng của 6 nhóm yếu tố, được thể hiện qua phương trình hồi quy tuyến tính là:  $Y = 0,360X_1 + 0,296X_2 + 0,358X_3 + 0,288X_4 + 0,354X_5 + 0,248X_6$ ; trong đó Nhóm yếu tố vị trí ( $X_1$ ) có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại quận Hải Châu với tỷ lệ 18,91%; tiếp đến là nhóm yếu tố xã hội ( $X_3$ ) ảnh hưởng 18,80%, nhóm yếu tố Hạ tầng ( $X_5$ ) ảnh hưởng 18,59%; Nhóm yếu tố kinh tế ( $X_2$ ) ảnh hưởng 15,55%; Nhóm yếu tố môi trường ( $X_4$ ) ảnh hưởng 15,13%; nhóm yếu tố chính sách pháp lý ( $X_6$ ) ảnh hưởng 13,03%. Nhóm tác giả đã đề xuất một số giải pháp thực hiện hiệu quả công tác quản lý và định giá đất ở đô thị tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**Từ khóa:** đất ở, giá đất, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, là nguồn tài nguyên thiên nhiên, thuộc một loại tài sản - hàng hóa đặc biệt không do con người tạo ra, đất đai còn là tư liệu sản xuất, là nguồn vốn quý giá của quốc gia và của người sử dụng đất. Thực tế đã chứng minh rằng, nguồn tài nguyên đất đã mang lại những lợi ích to lớn cho Nhà nước, người sử dụng, doanh nghiệp và cho toàn xã hội. Do đó, quản lý Nhà nước đối với đất đai là một vấn đề luôn luôn được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm.

Ở Việt Nam, việc xây dựng giá đất và quản lý giá đất là yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng đất (tính thuế, phí, tính tiền sử dụng đất, bồi thường khi thu hồi đất). Trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội như hiện nay, công tác định giá đất sao cho chính xác, hợp lý là yêu cầu rất cấp thiết. 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 là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai. Bên cạnh đó, giá đất cũng chịu tác động bởi nhiều yếu tố khác nhau, như giá đất ở tại

huyện Ứng Hòa, Tp. Hà Nội chịu sự tác động của các yếu tố là cơ sở hạ tầng, pháp lý, vị trí, cá biệt, xã hội và kinh tế [3]; hay giá đất tại quận 12, Tp. Hồ Chí Minh chịu sự tác động của các yếu tố như loại hẻm, loại hình sử dụng đất khu vực xung quanh vị trí mảnh đất tọa lạc, nước sạch, an ninh khu vực, vệ sinh, môi trường xung quanh mảnh đất, khoảng cách đến trung tâm thành phố, chiều rộng đường (hoặc hẻm) và diện tích mảnh đất [2]...

Quận Hải Châu là một trong những quận có giá đất cao nhất so với các quận, huyện còn lại của thành phố Đà Nẵng. Cùng với tốc độ đô thị hóa, sự gia tăng dân số và nhiều yếu tố ảnh hưởng khác đã làm cho nhu cầu về đất ở của quận ngày một gia tăng, thị trường đất ở diễn ra sôi động. Tuy nhiên, giá đất ở trong bảng giá (khi tính thuế, phí phục vụ chuyển quyền sử dụng đất) và giá đất ở (giá cụ thể) phục vụ bồi thường và tính tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất chưa sát với thị trường. Nghiên cứu này được thực hiện với mục tiêu xác định được các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp thu nhập số liệu

Các tác giả đã thu thập số liệu về điều kiện tự nhiên của quận Hải Châu, thành phố Đà

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

<sup>2</sup>Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

\*Email: trantrongtan@huaf.edu.vn

Năng. Các tác giả đã tiến hành phỏng vấn 131 mẫu để thu thập các thông tin về giá đất ở và đánh giá của mẫu phỏng vấn về các yếu tố trong mô hình nghiên cứu. Nghiên cứu còn sử dụng phương pháp phân kiểm định Cronbach Alpha nhằm độ tin cậy của thang đo (hệ số Cronbach Alpha phải từ 0,6 trở lên và hệ số tương quan biến - tổng của từng biến quan sát phải  $\geq 0,3$  [1]; sử dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA nhằm đánh giá giá trị của thang đo cũng như loại bỏ các biến quan sát không đạt yêu cầu [1,4]. Sử dụng phương pháp phân tích tương quan và hồi quy tuyến tính để xác định mối quan hệ và mức độ tác động của các nhân tố độc lập lên nhân tố phụ thuộc là giá đất [4].

## 2.2. Phương pháp điều tra dữ liệu, thị trường, xác định yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Chọn các khu vực, tuyến đường phố có tính chất đại diện, phản ánh được sự phát triển kinh tế, xã hội của quận và giá đất của các khu vực, tuyến đường đó có nhiều biến động. Phân tích các yếu tố giao dịch có được từ thị trường nhằm ước lượng mức độ tác động của các yếu tố lên giá trị của thửa đất, từ đó có thể dự báo giá cho các thửa đất có tính tương đồng. Nghiên cứu này sử dụng thang đo Likert 5 mức độ [6], từ “Rất không đồng ý” đến “Rất đồng ý” nhằm thu thập ý kiến để xác định những yếu tố chính ảnh hưởng tới giá đất.

Qua tham khảo các nghiên cứu trước, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận Hải Châu như sau:

*Bảng 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng*

| TT   | Nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất | Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất                                                             | Ký hiệu |
|------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| I    | Nhóm yếu tố vị trí                | - Khoảng cách đến Trung tâm                                                                  | VT1     |
|      |                                   | - Khoảng cách đến Chợ                                                                        | VT2     |
|      |                                   | - Khoảng cách đến Trường học                                                                 | VT3     |
|      |                                   | - Khoảng cách đến Bến xe                                                                     | VT4     |
|      |                                   | - Khoảng cách đến Bệnh viện                                                                  | VT5     |
| II   | Nhóm yếu tố kinh tế               | - Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực                                                   | KT1     |
|      |                                   | - Cung cầu về đất trên thị trường                                                            | KT2     |
|      |                                   | - Thu nhập và tiêu dùng của người dân                                                        | KT3     |
|      |                                   | - Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất                                                    | KT4     |
|      |                                   | - Mức lãi suất ngân hàng                                                                     | KT5     |
| III  | Nhóm yếu tố xã hội                | - Tốc độ đô thị hóa                                                                          | XH1     |
|      |                                   | - Đầu cơ nhà đất                                                                             | XH2     |
|      |                                   | - Mật độ dân số                                                                              | XH3     |
|      |                                   | - Chất lượng y tế - giáo dục                                                                 | XH4     |
|      |                                   | - Trình độ văn hóa của khu dân cư                                                            | XH5     |
| IV   | Nhóm yếu tố môi trường            | - Chất lượng môi trường                                                                      | MT1     |
|      |                                   | - An ninh xã hội                                                                             | MT2     |
|      |                                   | - Môi trường kinh doanh                                                                      | MT3     |
| V    | Nhóm yếu tố cá biệt               | - Hình dáng thửa đất                                                                         | CB1     |
|      |                                   | - Diện tích (quy mô)                                                                         | CB2     |
|      |                                   | - Chiều sâu                                                                                  | CB3     |
|      |                                   | - Chiều rộng                                                                                 | CB4     |
|      |                                   | - Hướng thửa đất                                                                             | CB5     |
| VI   | Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng         | - Hệ thống điện nước                                                                         | HT1     |
|      |                                   | - Hệ thống thông tin liên lạc                                                                | HT2     |
|      |                                   | - Hệ thống giao thông                                                                        | HT3     |
| VII  | Nhóm yếu tố chính sách, pháp lý   | - Tình trạng pháp lý                                                                         | CS1     |
|      |                                   | - Chính sách sử dụng đất                                                                     | CS2     |
|      |                                   | - Hệ số sử dụng đất                                                                          | CS3     |
| VIII | Giá đất (Biến phụ thuộc)          | - Giá đất ở tại quận mà thành phố xây dựng hằng năm phù hợp với giá đất phổ biến thị trường. | G1      |
|      |                                   | - Việc tăng giá đất thời gian qua là phù hợp                                                 | G2      |
|      |                                   | - Đồng ý về giá đất tại bảng giá đất hàng năm Nhà nước đưa ra                                | G3      |
|      |                                   | - Đồng ý cần có sự can thiệp của Nhà nước về giá đất.                                        | G4      |

### 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về quận Hải Châu

Hải Châu là quận trung tâm của thành phố Đà Nẵng, trải dài theo hạ lưu tả ngạn sông Hàn, là trung tâm chính trị - hành chính - kinh tế - văn hoá và là địa bàn trọng điểm về an ninh - quốc phòng của thành phố Đà Nẵng. Ranh giới hành chính của quận như sau: phía Bắc giáp Biển Đông; phía Nam giáp quận Cẩm Lệ; phía Tây giáp quận Thanh Khê và phía Đông giáp Sông Hàn [5].

#### 3.2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

##### 3.2.1. Phân tích tương quan

Theo phân tích kiểm định thang đo cronbach Alpha và phân tích nhân tố khám phá EFA cho thấy các thông số đều đạt yêu cầu, tất cả các biến quan sát của nhân tố độc lập và phụ thuộc (tại Bảng 1) đều đạt yêu cầu và được giữ lại để phân tích các bước tiếp theo của mô hình. Lập các biến đại diện gồm VT là Vị trí (có giá trị bằng trung bình cộng của 5 biến quan sát

từ VT1 đến VT5); KT là Kinh tế (có giá trị bằng trung bình cộng của 5 biến quan sát từ KT1 đến KT5); XH là Xã hội (có giá trị bằng trung bình cộng của 5 biến quan sát từ XH1 đến XH5); MT là Môi trường (có giá trị bằng trung bình cộng của 3 biến quan sát từ MT1 đến MT5); HT là Hạ tầng (có giá trị bằng trung bình cộng của 3 biến quan sát từ HT1 đến HT3); CB là Cá biệt (có giá trị bằng trung bình cộng của 5 biến quan sát từ CB1 đến CB5); CS là Chính sách, pháp lý (có giá trị bằng trung bình cộng của 3 biến quan sát từ CS1 đến CS3); biến phụ thuộc G là Giá đất (có giá trị bằng trung bình cộng của 4 biến quan sát từ G1 đến G4).

Qua phân tích tương quan Pearson các giữa 07 biến độc lập với biến phụ thuộc G (giá đất) cho thấy, các biến độc lập chỉ có biến độc lập CB không có tương quan với biến phụ thuộc G (giá trị  $p = 0,121 > 0,05$ ) nên không đưa vào phân tích hồi quy, 5 biến độc lập còn lại có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc G (các giá trị  $p$  đều  $< 0,05$ ).

##### 3.2.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất bằng mô hình hồi quy

Bảng 2. Mô hình hồi quy tuyến tính các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

| Các biến độc lập | Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa |        | Hệ số hồi quy chuẩn hóa | Kiểm định t | Giá trị p (Sig.) |
|------------------|------------------------------|--------|-------------------------|-------------|------------------|
|                  | Hệ số B                      | Sai số |                         |             |                  |
| Hằng số          | 2,532E-17                    | 0,055  |                         | 0,000       | 1,000            |
| VT               | 0,360                        | 0,056  | 0,360                   | 6,467       | 0,000            |
| KT               | 0,296                        | 0,056  | 0,296                   | 5,324       | 0,000            |
| XH               | 0,358                        | 0,056  | 0,358                   | 6,436       | 0,000            |
| MT               | 0,288                        | 0,056  | 0,288                   | 5,171       | 0,000            |
| HT               | 0,354                        | 0,056  | 0,354                   | 6,369       | 0,000            |
| CS               | 0,248                        | 0,056  | 0,248                   | 4,463       | 0,000            |

(Nguồn: Kết quả phân tích)

Kết quả hồi quy tại Bảng 2, cho thấy, các biến VT, KT, XH, MT, HT và CS có ảnh hưởng có ý nghĩa thống kê đến biến giá đất, với độ tin cậy 95% (các giá trị  $p$  đều  $< 5\%$ ). Mô hình hồi quy chuẩn hóa về sự tác động của các yếu tố lên Giá đất ở tại quận Hải Châu, thành phố Đà

Nẵng được thể hiện qua phương trình hồi quy tuyến tính chuẩn hóa sau:

$$G = 0,360.VT + 0,358.XH + 0,354.HT + 0,296.KT + 0,288.MT + 0,248.CS$$

Thứ tự ảnh hưởng của các biến độc lập lên Giá đất (G) thể hiện tại Bảng 3.

*Bảng 3. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất*

| Nhóm yếu tố ảnh hưởng   | Hệ số hồi quy chuẩn hóa | Tỷ lệ (%)  | Thứ tự ảnh hưởng |
|-------------------------|-------------------------|------------|------------------|
| VT - Vị trí             | 0,360                   | 18,91      | 1                |
| KT - Kinh tế            | 0,296                   | 15,55      | 4                |
| XH - Xã hội             | 0,358                   | 18,80      | 2                |
| MT - Môi trường         | 0,288                   | 15,13      | 5                |
| HT - Hạ tầng            | 0,354                   | 18,59      | 3                |
| CS - Chính sách pháp lý | 0,248                   | 13,03      | 6                |
| <b>Tổng</b>             | <b>1,904</b>            | <b>100</b> |                  |

(Nguồn: Kết quả phân tích)

- Biến VT có ảnh hưởng nhiều nhất và cùng chiều lên Giá đất với hệ số là 0,360. Khi các yếu tố khác không thay đổi, nếu yếu tố vị trí thay đổi 1 đơn vị thì giá đất sẽ thay đổi 0,360 đơn vị.

- Biến XH có ảnh hưởng nhiều thứ hai và cùng chiều lên Giá đất với hệ số là 0,358. Khi các yếu tố khác không thay đổi, nếu yếu tố xã hội thay đổi 1 đơn vị thì giá đất sẽ thay đổi 0,358 đơn vị.

- Biến HT có ảnh hưởng nhiều thứ ba và cùng chiều lên Giá đất với hệ số là 0,354. Khi các yếu tố khác không thay đổi, nếu yếu tố cơ sở hạ tầng thay đổi 1 đơn vị thì giá đất sẽ thay đổi 0,354 đơn vị.

- Biến có ảnh hưởng ít nhất và cùng chiều lên Giá đất là biến Chính sách, pháp lý với hệ số là 0,248. Khi các yếu tố khác không thay đổi, nếu yếu tố xã hội thay đổi 1 đơn vị thì giá đất sẽ thay đổi 0,248 đơn vị.

Như vậy, thông qua thứ tự ảnh hưởng của các biến độc lập đến biến phụ thuộc G (Giá đất) ở trên cho thấy, các biến MT (Môi trường) và CS (Chính sách pháp lý) ảnh hưởng không đáng kể; các biến còn lại có ảnh hưởng đáng kể lên giá đất. Vì vậy, mô hình cho thấy biến MT (Môi trường) và biến CS (Chính sách pháp lý) có vai trò chưa mạnh cần phải xem xét trong ảnh hưởng đến giá đất nhưng cũng phản ánh được mức độ ảnh hưởng đến giá đất.

#### 4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Các yếu tố tác động đến giá đất ở đô thị tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng gồm 6 nhóm yếu tố: (1) VT (vị trí), (2) KT (kinh tế), (3) XH (xã hội), (4) MT (môi trường), (5) HT (hạ tầng) và (6) CS (chính sách pháp lý). Quan hệ giữa các yếu tố với giá đất được thể hiện qua mô hình chuẩn hóa:

$$G = 0,360.VT + 0,358.XH + 0,354.HT + 0,296.KT + 0,288.MT + 0,248.CS$$

Trong đó, nhóm yếu tố vị trí đóng góp 18,91%; nhóm yếu tố kinh tế đóng góp 15,55%; nhóm yếu tố xã hội đóng góp 18,80%; nhóm yếu tố môi trường đóng góp 15,13%; nhóm yếu tố hạ tầng đóng góp 18,59%; nhóm yếu tố chính sách pháp lý đóng góp 13,03%.

- Trong công tác định giá đất tại quận Hải Châu, cơ quan chuyên môn cần quan tâm, xem xét nhiều nhất đến yếu tố vị trí của thửa đất vì yếu tố này ảnh hưởng nhiều nhất đến giá đất, tiếp đến là các yếu tố xã hội, cơ sở hạ tầng...

**Lời cảm ơn:** Các tác giả của nghiên cứu này xin cảm ơn sự hỗ trợ một phần của Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế trong Chương trình Nhóm nghiên cứu mạnh về Nông nghiệp và Du lịch sinh thái [Số NCM.DHNL.2022].



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Thọ (2011). *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh*, NXB Lao động - Xã hội, Tp. HCM.
2. Bùi Ngọc Toàn (2016). *Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận 12, thành phố Hồ Chí Minh*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ - Đại học Đà Nẵng, tập 10, tr 58-62, <https://jst-ud.vn/jst-ud/article/view/1717>.
3. Phạm Thế Trinh và cộng sự (2020). *Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp, số 1, trang 162-170.
4. Hoàng Trọng - Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, Nhà xuất bản Hồng Đức, Tp. HCM.
5. UBND quận Hải Châu (2023). *Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng*.
6. Rensis Likert (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. Archives of Psychology, Volume 22 (1932-33), pages 5 - 55.

## SUMMARY

### **A number of factors affecting residential land prices in Hai Chau district, Da Nang city**

**Nguyen Van Duc<sup>1</sup>, Le Van Chung<sup>2</sup>,  
Tran Trong Tan<sup>1</sup>, Chau Vo Trung Thong<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>University of Agriculture and Forestry, Hue University

<sup>2</sup>Department of Resources and Environment, Da Nang City

This study aims to identify a number of factors affecting land prices which is a basis for determining specific land prices in Hai Chau district, Da Nang city. The following research methods was applied such as: data collection; a 5-level Likert scale; Test the reliability of the scale using Cronbach's Alpha coefficient; EFA exploratory factor analysis; and multivariable linear regression model. Research results show that urban residential land prices in Hai Chau district are influenced by 6 groups of factors, expressed through the linear regression equation as:  $Y = 0.000 + 0.360X_1 + 0.296X_2 + 0.358X_3 + 0.288X_4 + 0.354X_5 + 0.248X_6$ . In which, the location factor group ( $X_1$ ) has the greatest influence on residential land prices in Hai Chau district with a percentage of 18.91%; the social factor group ( $X_3$ ) affecting 18.80%, Infrastructure factor group ( $X_5$ ) affecting 18.59%; Economic factors group ( $X_2$ ) affecting 15.55%; Environmental factors group ( $X_4$ ) affecting 15.13%; The group of legal policy factors ( $X_7$ ) affects 13.03%. The research also proposed a number of solutions to effectively implement the management and valuation of urban land in Hai Chau district, Da Nang city.

**Keywords:** Da Nang city, Hai Chau district, land prices, residential land.

Người phản biện: TS. Phạm Thanh Thảo

Email: [phamthanhthao8889@gmail.com](mailto:phamthanhthao8889@gmail.com)

Ngày nhận bài: 01/5/2024

Ngày thông qua phản biện: 14/5/2024

Ngày duyệt đăng: 21/6/2024