



**KỶ YẾU HỘI THẢO KHOA HỌC
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TOÀN QUỐC LẦN THỨ IV**

Proceedings of the Fourth National Conference on Land Management

**KHƠI THÔNG NGUỒN LỰC ĐẤT ĐAI
TRONG KỶ NGUYÊN SỐ**

UNLOCKING LAND RESOURCES IN THE DIGITAL AGE

Hà Nội, 7/2026



NHÀ XUẤT BẢN HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP - 2026

**THỰC TRẠNG CÔNG TÁC HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI KHI SÁP NHẬP
ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TẠI XÃ QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG TRỊ**

*Dương Thị Thu Hà, Nguyễn Ngọc Ánh, , Trần Thị Diệu Hiền,
Lê Ngọc Phương Quý, Lê Thị Mỹ Linh 188*

**QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở GẮN VỚI QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TRONG BỐI CẢNH CHUYÊN ĐỔI MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG:
NGHIÊN CỨU TẠI PHƯỜNG TÂN UYÊN, TP. HCM**

*Nguyễn Thị Ngọc Ánh, Phạm Cẩm Tiên, Lê Ngọc Lãm, Trương
Đỗ Thùy Linh, Dương Thị Hương Giang, Nguyễn Ngọc Hạnh 195*

**KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI PHỤC VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG NĂM 2024**

Nguyễn Thị Minh Thu, Lê Thị Thanh Tuyền 203

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT ĐỊNH HƯỚNG PHÂN BỐ SỬ DỤNG
ĐẤT PHỤC VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỈNH PHÚ THỌ THỜI KỲ 2021-2030**

Nguyễn Quang Học, Nguyễn Bá Lâm, Nguyễn Tuấn Anh, Nguyễn Quang Huy 218

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ
ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI - CHI NHÁNH BIÊN HÒA**

Phan Trọng Thế, Nguyễn Văn Quý, Nguyễn Sỹ Hà, Vũ Thị Hạnh Thu 230

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI - CHI NHÁNH LONG THÀNH**

Phan Trọng Thế, Nguyễn Sỹ Hà, Phạm Thị Lộc, Đỗ Thế Sơn 238

**BIẾN ĐỔI KHÔNG GIAN LÀNG XÃ TRUYỀN THỐNG DƯỚI TÁC ĐỘNG
CỦA VĂN HÓA LÚA NƯỚC VÀ QUÁ TRÌNH CHUYÊN ĐỔI SỬ DỤNG ĐẤT**

Trần Thị Ngọc Nguyên, NCS. ThS. Bùi Hoàng Việt 246

**THỰC TRẠNG CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP QUẢNG TRỊ**

Lê Ngọc Phương Quý, Tôn Nữ Tuyết Trinh, Dương Thị Thu Hà, Nguyễn Hoài Nam 253

**ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI CÁC XÃ KHU VỰC
PHÁ TAM GIANG, THÀNH PHỐ HUẾ**

Nguyễn Văn Bình, Nguyễn Đức Hồng 261

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐAI TẠI CHI
NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KỲ ANH, TỈNH HÀ TĨNH**

Nguyễn Văn Bình, Trần Thị Diệu Hiền, Nguyễn Ngọc Ánh 274

ĐIỀU KIỆN ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI CÁC XÃ KHU VỰC PHÁ TAM GIANG, THÀNH PHỐ HUẾ

Nguyễn Văn Bình, Nguyễn Đức Hồng*

Khoa Tài nguyên Đất và Môi Trường Nông nghiệp, Trường Đại học Nông lâm, Đại học Huế

**Tác giả liên hệ: nguyenduchong@huanf.edu.vn*

Ngày nhận bài: 6/5/2026

Ngày chấp nhận đăng: 6/7/2026

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện tại các xã khu vực phá Tam Giang (trọng tâm phân tích tại địa bàn xã Quảng Điền hiện nay), thành phố Huế nhằm góp phần giải quyết những vấn đề cần thiết trong công tác quản lý giá đất tại địa phương, phù hợp với những định hướng phát triển hiện nay. Phương pháp phân tích dữ liệu cho nghiên cứu này dựa trên mô hình phân tích nhân tố khám phá EFA và hồi quy đa biến với 21 biến quan sát. Kích thước mẫu tối thiểu yêu cầu là 105, tuy nhiên nghiên cứu đã sử dụng cỡ mẫu thực tế là $N = 214$ để đảm bảo độ tin cậy. Kết quả nghiên cứu khẳng định, giá đất thị trường tại khu vực xã Quảng Điền nhìn chung cao hơn nhiều so với bảng giá Nhà nước. Trong đó, yếu tố Cơ sở hạ tầng có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất đến giá đất (hệ số Beta = 0,355). Điều này phản ánh rõ vai trò của vị trí - hạ tầng đối với giá trị bất động sản cũng như xu hướng lựa chọn của người dân và nhà đầu tư.

Từ khóa: Chuyển nhượng, thừa kế và tặng quyền sử dụng đất; giá đất; Các xã khu vực phá Tam Giang; Xã Quảng Điền; Thành phố Huế.

An Evaluation of Factors Influencing Residential Land Prices in Communes of The Tam Giang Lagoon Area, Hue City

ABSTRACT

This study investigates factors influencing residential land prices in the Tam Giang lagoon area (focusing on Quang Dien Commune, Hue City), with the aim of providing insights to improve local land price management in line with current development orientations. Data analysis was conducted using Exploratory Factor Analysis (EFA) and multiple regression with 21 observed variables on an actual sample size of $N = 214$. The results indicate that market land prices in Quang Dien Commune are generally much higher than the official State price framework. Notably, infrastructure emerged as the strongest influencing factor (Beta = 0.355). These findings underscore the critical role of location and infrastructure in determining real estate values and shaping the preferences of both residents and investors.

Keywords: Land Use Rights Transfer, Inheritance and Donation; land prices; Communes in the Tam Giang Lagoon area; Quang Dien Commune; Hue City.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên giới hạn và là tư liệu sản xuất đặc biệt, đóng vai trò cốt lõi trong phát triển kinh tế - xã hội. Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng, giá đất không chỉ là chỉ số kinh tế mà còn là công cụ quản lý vĩ mô quan trọng của Nhà nước, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và ổn định thị trường bất động sản (Nguyễn Mạnh Hùng, 2016; Nguyễn Đình Bông và Nguyễn Hồ Lương, 2022). Tuy nhiên, sự biến động bất thường của giá đất (giá ảo) và tình trạng thiếu minh bạch trong xác định giá trị thực tế đang gây ra nhiều hệ lụy về

tranh chấp và khiếu kiện (Trần Trọng Phương & Lê Thanh Hải, 2021). Thực tế tại khu vực phá Tam Giang, các vụ khiếu kiện, khiếu nại liên quan đến đơn giá đền bù giải phóng mặt bằng đang có xu hướng gia tăng, làm chậm tiến độ các dự án và gây mất ổn định an ninh trật tự, qua đó cho thấy tính cấp thiết của việc nghiên cứu định giá đất. Các xã khu vực phá Tam Giang (trọng tâm là địa bàn xã Quảng Điền hiện nay - đơn vị hành chính mới được sáp nhập vào thành phố Huế) hiện đang trong tiến trình chuyển dịch mạnh mẽ từ nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ. Quá trình này khiến giá đất ở biến động phức tạp, tạo ra những thách thức lớn trong công tác quản lý tài chính đất đai tại địa phương. Do đó, việc nghiên cứu và nhận diện yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại các xã khu vực phá Tam Giang là thực sự cần thiết. Kết quả nghiên cứu sẽ cung cấp cơ sở khoa học giúp cơ quan quản lý điều chỉnh khung giá phù hợp với thực tế, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản tại khu vực.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập dữ liệu

Nghiên cứu sử dụng kết hợp hai nguồn dữ liệu chính:

Dữ liệu thứ cấp: Được tổng hợp từ các báo cáo thống kê, tài liệu lưu trữ tại các cơ quan nhà nước và nguồn dữ liệu trực tuyến đáng tin cậy. Nội dung thu thập tập trung vào điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất đến năm 2024 và các văn bản chính sách về quản lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các xã khu vực phá Tam Giang và TP. Huế giai đoạn 2020-2024.

Dữ liệu sơ cấp: Thu thập thông qua khảo sát thực địa bằng bảng hỏi cấu trúc. Đối tượng khảo sát là các hộ gia đình trực tiếp sinh sống tại khu vực ven phá Tam Giang (thuộc địa phận xã Quảng Điền mới sáp nhập). Nghiên cứu sử dụng phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên phân tầng theo các vị trí đất khác nhau để tăng độ tin cậy khoa học và đảm bảo tính đại diện cho khu vực.

2.2. Quy mô mẫu và Thiết kế thang đo

Các biến quan sát trong mô hình được xây dựng dựa trên việc kế thừa các nghiên cứu trước đây về định giá bất động sản (Nguyễn Viết Tuyến, 2011; Trần Thu Vân & Nguyễn Thị Giang, 2011; Lê Thị Mai Hoa, 2014; Đỗ Đình Ngoan, 2017) và được điều chỉnh để phù hợp với đặc thù khu vực ven phá Tam Giang (Lê Huy Long, 2023; Võ Xuân Huy, 2023).

Nghiên cứu áp dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy đa biến. Kích thước mẫu tối thiểu theo công thức là 105 mẫu (Hair, Anderson, Tatham & Black, 1998), tuy nhiên nghiên cứu đã sử dụng cỡ mẫu thực tế là $N = 214$ để đảm bảo độ tin cậy. Các biến quan sát được đo lường bằng thang đo Likert 5 mức độ (1: Hoàn toàn không đồng ý/Rất kém; 2: Không đồng ý/Kém; 3: Bình thường; 4: Đồng ý/Tốt; 5: Hoàn toàn đồng ý/Rất tốt). Điểm trung bình đánh giá càng cao thể hiện mức độ đồng tình hoặc đánh giá càng tích cực của người dân đối với yếu tố đó.

Điều kiện thực hiện nghiên cứu: Để mô hình EFA có ý nghĩa, hệ số KMO phải đạt $\geq 0,5$ và kiểm định Bartlett có $\text{Sig.} < 0,05$ (Nunnally & Bernstein, 1994; Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008). Đối với mô hình hồi quy tuyến tính đa biến, các giả định về phân phối chuẩn

của phần dư, không có đa cộng tuyến (hệ số VIF < 10) và không có tự tương quan (hệ số Durbin-Watson từ 1,5 đến 2,5) đều phải được kiểm định và đáp ứng.

2.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu

Tổng hợp và phân tích số liệu thu thập được thông qua phần mềm Microsoft Excel 2013.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình quản lý sử dụng đất đai và hiện trạng sử dụng đất ở khu vực xã Quảng Điền

Kết quả nghiên cứu thực tiễn tại khu vực xã Quảng Điền cho thấy công tác quản lý Nhà nước về đất đai đang có sự chuyển biến tích cực trong việc thích ứng với các khung pháp lý mới và biến đổi khí hậu. Việc kiểm soát không gian và mục đích sử dụng đất được thực hiện chặt chẽ, thể hiện qua việc phê duyệt chuyển đổi 1,2 ha đất nông nghiệp sang đất ở (giải quyết 116 trường hợp) và cho thuê 9,4 ha nhằm phát triển 06 mô hình kinh tế trang trại trong năm 2024. Đặc biệt, công tác xác lập quyền sở hữu pháp lý đã đạt ngưỡng bão hòa tích cực với tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu lũy kế đạt 97,84% (tương đương 7.976,15 ha); riêng năm 2024 đã cấp mới 7,79 ha, góp phần quan trọng vào việc minh bạch hóa thông tin và giảm thiểu tranh chấp tại cơ sở.

Mặc dù vậy, quá trình thương mại hóa quỹ đất đang bộc lộ những hạn chế rõ rệt do tác động cộng hưởng từ độ trễ chính sách và tính thanh khoản sụt giảm của thị trường bất động sản vùng ven. Dữ liệu thực chứng chỉ ra hiệu quả thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất ở mức thấp: trong số 136 lô đất được phê duyệt giá khởi điểm (tổng định giá 134,8 tỷ đồng), chỉ có 43 lô giao dịch thành công. Nguồn thu thực tế nộp ngân sách năm 2024 chỉ dừng ở mức 35,5 tỷ đồng, tương đương 26,7% kế hoạch. Sự sụt giảm này đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc tái cấu trúc chiến lược định giá và thu hút đầu tư đối với kế hoạch đấu giá 357 lô (ước tính 212,44 tỷ đồng) trong năm 2025.

Bên cạnh các thách thức về kinh tế, việc bước đầu thi hành Luật Đất đai 2024 (Thư viện pháp luật, 2024) (áp dụng từ 01/8/2024) cũng ghi nhận những rào cản nhất định. Dù đã tiếp nhận và xử lý hơn 600 hồ sơ theo quy định mới, bộ máy địa chính cấp cơ sở vẫn gặp tình trạng quá tải và tồn đọng hồ sơ cục bộ. Do đó, để tối ưu hóa hiệu quả quản lý, bên cạnh việc điều chỉnh hệ số giá đất, địa phương cần ưu tiên nguồn lực để số hóa quy trình thủ tục và nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ thực thi.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Nghiên cứu hiện trạng không gian năm 2024 tại khu vực xã Quảng Điền chỉ ra cấu trúc sử dụng đất mang đậm đặc thù của một hệ sinh thái nông nghiệp vùng trung châu thổ. Quỹ đất nông nghiệp giữ vai trò chủ đạo, chiếm 49,19% tổng diện tích tự nhiên (8.110,04 ha); trong đó, đất chuyên trồng lúa nước chiếm tỷ trọng lớn nhất 55,14%, khẳng định vai trò cốt lõi trong đảm bảo an ninh lương thực cấp tỉnh. Tuy nhiên, không gian nông nghiệp đang bộc lộ sự mất cân đối khi đất trồng cây lâu năm chỉ chiếm 1,17%, cho thấy quá trình chuyển dịch sang các mô hình canh tác giá trị cao còn rất hạn chế.

Đồng thời, phân tích nhóm đất phi nông nghiệp (7.581,46 ha) phản ánh rõ nét rào cản địa mạo và điểm nghẽn trong thu hút đầu tư. Hệ thống mặt nước và không gian mở chiếm diện tích

lớn nhất (>4.200 ha), đặt ra thách thức lớn về thích ứng ngập lụt. Các chỉ báo không gian cũng cho thấy quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa đang ở giai đoạn khởi thủy: đất ở nông thôn vẫn chiếm diện tích lớn hơn đất ở đô thị (1.230,07 ha so với 720,86 ha), trong khi quỹ đất sản xuất kinh doanh cực kỳ mỏng (171,20 ha) với vòn vẹn 2,22 ha đất khu công nghiệp. Với quỹ đất chưa sử dụng chỉ còn 1,96% (327,23 ha đất bằng), mức độ khai thác lãnh thổ của khu vực này đã tiến sát ngưỡng bão hòa. Kết quả nghiên cứu này là cơ sở khoa học cấp thiết để địa phương hoạch định lại chiến lược không gian: phá vỡ thế độc canh nông nghiệp và mở rộng quỹ đất công nghiệp - dịch vụ nhằm thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

3.3. Tình hình giá đất ở tại khu vực xã Quảng Điền

3.3.1. Giá đất ở do Nhà nước ban hành tại địa bàn khu vực xã Quảng Điền

Giai đoạn 2020-2024, hệ thống giá đất do Nhà nước ban hành tại khu vực xã Quảng Điền cho thấy sự phân hóa rõ rệt theo không gian đô thị và cấp độ đầu tư hạ tầng, được chia làm hai pha chính (Quyết định 80/2019/QĐ-UBND) và sau khi có sự điều chỉnh linh hoạt để bám sát thực tiễn (Quyết định 06/2023/QĐ-UBND).

Bảng 2. Biến động giá đất do Nhà nước quy định và giá thị trường giai đoạn 2020-2024

Năm	Giá Nhà nước VT1 (đồng/m ²)	Giá Nhà nước VT2 (đồng/m ²)	Giá Nhà nước VT3 (đồng/m ²)	Giá thị trường (đồng/m ²)
2020	3.600.000 - 5.388.000	820.000 - 1.640.000	455.000 - 820.000	5.388.000 - 15.517.000
2021	3.600.000 - 5.388.000	820.000 - 1.640.000	455.000 - 820.000	5.388.000 - 15.517.000
2022	3.600.000 - 6.120.000	820.000 - 1.640.000	455.000 - 3.672.000	6.120.000 - 25.175.000
2023	6.120.000	1.640.000	455.000 - 3.672.000	10.910.000 - 25.175.000
2024	6.120.000 - 15.640.000	1.190.000 - 1.640.000	700.000 - 1.190.000	15.640.000 - 31.517.000

Tại khu vực trung tâm xã Quảng Điền: Sự phân tầng giá trị đất đai thể hiện rõ qua các vị trí (VT). Ở giai đoạn 2020-2022, giá đất VT1 cao nhất ghi nhận tại tuyến Nguyễn Vĩnh (3.600.000 đồng/m²), cao gấp 4,3 lần so với tuyến Trương Bá Kim (820.000 đồng/m²). Sang giai đoạn 2023-2024, để bám sát thực tiễn, mức giá này đã được điều chỉnh tăng mạnh, đạt đỉnh 6.120.000 đồng/m² (Nguyễn Vĩnh) và 1.640.000 đồng/m² (Trương Bá Kim). Trong khi đó, các thửa đất ở VT2 và VT3 (hẻm, hạ tầng chưa đồng bộ) có mức giá sụt giảm tuyến tính, dao động từ 455.000 - 3.672.000 đồng/m², phản ánh đúng nguyên lý suy giảm địa tô khi khả năng tiếp cận giao thông và thương mại bị hạn chế.

Tại khu vực ven trung tâm xã Quảng Điền: Khung giá quy định thấp hơn đáng kể nhưng cũng có sự điều chỉnh linh hoạt. Sau bổ sung, giá đất ven đường giao thông chính (đường nội thị) tăng từ 700.000 đồng/m² lên mức cao nhất là 1.190.000 đồng/m². Sự chênh lệch này khẳng định nỗ lực của cơ quan quản lý trong việc thu hẹp khoảng cách địa tô giữa các khu vực giáp ranh.

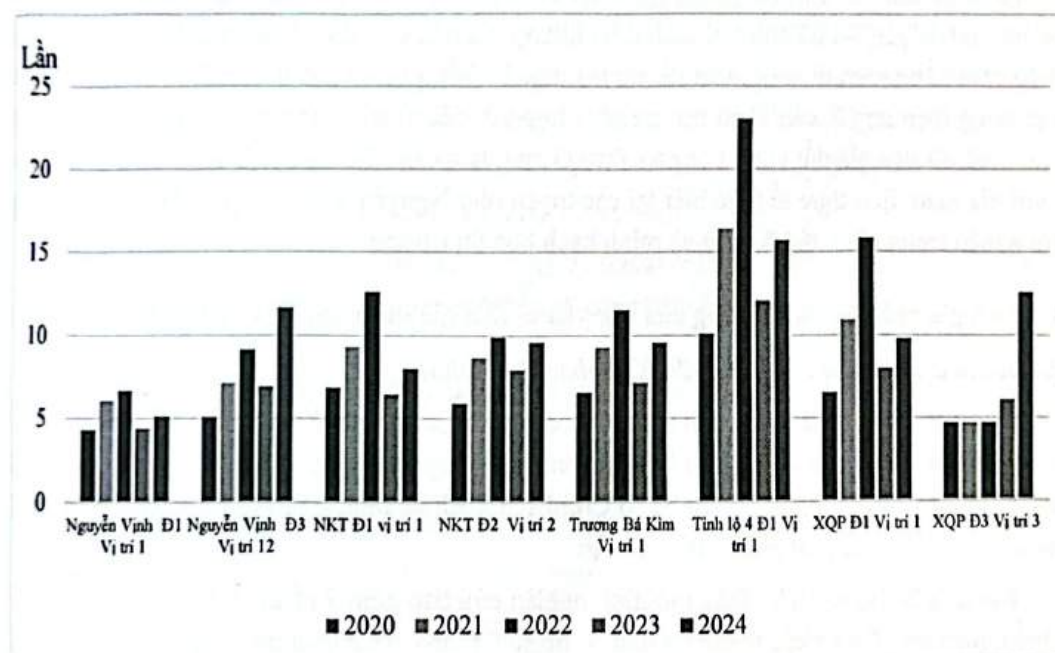
3.3.2. Giá đất ở trên thị trường tại địa bàn khu vực xã Quảng Điền

Trái ngược với tính chu kỳ cứng nhắc của bảng giá Nhà nước, giá đất thị trường tại khu vực xã Quảng Điền cho thấy biên độ tăng trưởng liên tục và mạnh mẽ trong suốt 5 năm, chịu lực đẩy cộng hưởng từ quá trình đô thị hóa, gia tăng dân số cơ học và sự hoàn thiện của hạ tầng kỹ thuật.

Đình sòng tại khu vực trung tâm xã Quảng Điền: Giá đất thị trường VT1 thiết lập mặt bằng mới qua từng năm. Từ mức 5.388.000 - 15.517.000 đồng/m² (năm 2020), giá đã vọt lên 15.640.000 - 31.517.000 đồng/m² vào năm 2024 (tăng trung bình hơn 200%). Đáng chú ý, tuyến Nguyễn Vĩnh (đoạn 1) dẫn dắt toàn thị trường với mức giá thực tế ghi nhận lên tới hơn 27 triệu đồng/m² (năm 2024). Các vị trí 2 và 3 dù có nhiều bất lợi về thương mại nhưng nhờ sự lan tỏa hạ tầng (spillover effect) cũng đạt mức giá từ 10.910.000 - 25.175.000 đồng/m².

Động lực tăng trưởng tại khu vực ven trung tâm xã Quảng Điền: Khu vực này chứng kiến sự bứt phá của tuyến Tỉnh lộ 4 (trục huyết mạch nối khu vực trung tâm xã Quảng Điền với các quận nội thành). Giá đất đạt đỉnh 12.300.000 đồng/m² vào năm 2024, bỏ xa tuyến đường nội thị (chỉ đạt tối đa khoảng 9,6-11,5 triệu đồng/m²), minh chứng cho vai trò quyết định của hệ thống giao thông liên vùng đối với giá trị bất động sản.

3.3.3. Chênh lệch giá giữa giá đất ở trên thị trường so với giá đất ở do Nhà nước ban hành tại địa bàn khu vực xã Quảng Điền



Hình 1. Biểu đồ chênh lệch giá đất ở trên thị trường so với giá đất ở do Nhà nước ban hành

Phân tích đối sánh cho thấy sự tồn tại của cơ chế "hai giá" đang tạo ra một độ lệch pha rất lớn, gây khó khăn cho cả công tác thu ngân sách và đền bù giải phóng mặt bằng. Bản chất của sự chênh lệch này xuất phát từ việc bảng giá đất Nhà nước được xây dựng theo chu kỳ 5 năm, thiếu độ đàn hồi so với tốc độ tăng trưởng phi mã của thị trường.

Biên độ chênh lệch: Tại khu vực trung tâm xã Quảng Điền, năm 2020 giá thị trường cao gấp 4,31 - 6,85 lần giá Nhà nước; đỉnh điểm năm 2022 vọt lên 6,69 - 12,63 lần. Đặc biệt tại khu vực ven trung tâm xã Quảng Điền, sự chênh lệch đạt ngưỡng kỷ lục vào năm 2022 khi giá thị trường gấp từ 11,58 đến 23,04 lần giá quy định.

Tác động của chính sách điều chỉnh: Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh đã có tác dụng hạ nhiệt độ chênh lệch cục bộ trong năm 2023 (khu vực trung tâm xã Quảng Điền giảm còn 4,42 - 7,94 lần; khu vực ven trung tâm xã Quảng Điền giảm còn 6,09 - 12,08 lần). Tuy nhiên, trước sức ép của thị trường, đến năm 2024, khoảng cách này lại tiếp tục bị nới rộng (khu vực trung tâm: 5,15 - 11,65 lần; khu vực vùng ven: 9,74 - 15,73 lần).

Tác động của chính sách điều chỉnh: Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh đã có tác dụng hạ nhiệt độ chênh lệch cục bộ trong năm 2023 (khu vực trung tâm xã Quảng Điền giảm còn 4,42 - 7,94 lần; khu vực ven trung tâm xã Quảng Điền giảm còn 6,09 - 12,08 lần). Tuy nhiên, trước sức ép của thị trường, đến năm 2024, khoảng cách này lại tiếp tục bị nới rộng (khu vực trung tâm xã: 5,15 - 11,65 lần; khu vực ven trung tâm: 9,74 - 15,73 lần). Hiện trạng này cho thấy công tác định giá đất tại địa phương dù đã có nhiều nỗ lực cập nhật nhưng vẫn luôn đi sau diễn biến thị trường. Đây là nguyên nhân cốt lõi dẫn đến các vướng mắc trong việc đấu giá đất, rủi ro thất thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khiếu kiện liên quan đến đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Để giải quyết triệt để tình trạng "hai giá" này, Luật Đất đai 2024 (có hiệu lực từ 01/8/2024) đã chính thức bãi bỏ khung giá đất, quy định bảng giá đất được xây dựng và cập nhật hằng năm theo nguyên tắc thị trường. Từ kết quả nghiên cứu, giải pháp cấp bách cho địa phương hiện nay là cần khẩn trương phối hợp với các tổ chức tư vấn định giá độc lập để xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất vùng ven phá Tam Giang, làm căn cứ điều chỉnh bảng giá đất hằng năm sát với giá giao dịch thực tế (đặc biệt tại các tuyến như Nguyễn Vĩnh, Tỉnh lộ 4), qua đó tháo gỡ điểm nghẽn trong công tác đền bù và minh bạch hóa thị trường.

3.4. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại khu vực xã Quảng Điền

3.4.1. Kiểm định độ tin cậy thang đo (Cronbach's Alpha)

Trước khi tiến hành phân tích nhân tố khám phá (EFA), nghiên cứu thực hiện kiểm định độ tin cậy của các thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Một thang đo được đánh giá là đạt yêu cầu và có ý nghĩa thống kê khi hệ số Cronbach's Alpha tổng $\geq 0,6$ và hệ số tương quan biến tổng của các biến quan sát phải $\geq 0,3$.

Kết quả tại Bảng 1 cho thấy mô hình nghiên cứu bao gồm 7 nhân tố độc lập với tổng cộng 21 biến quan sát. Tất cả các thang đo đều có hệ số Cronbach's Alpha đạt mức dao động từ 0,707 (thang đo Cơ sở hạ tầng) đến 0,901 (thang đo Pháp lý), vượt xa ngưỡng kỳ vọng tối thiểu. Đồng thời, hệ số tương quan biến tổng của tất cả 21 biến quan sát đều đạt giá trị $> 0,3$ (nhỏ nhất là biến CSHT1 đạt 0,507).

Như vậy, kết quả kiểm định khẳng định 100% các biến quan sát đều có độ tin cậy cao, đóng góp ý nghĩa vào việc đo lường các khái niệm nghiên cứu. Không có biến nào bị loại bỏ. Toàn bộ 7 thang đo với 21 biến quan sát hoàn toàn đủ điều kiện để đưa vào bước Phân tích nhân tố khám phá (EFA) tiếp theo.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha

STT	Ký hiệu	Tên nhân tố	Số biến quan sát	Hệ số tương quan biến tổng nhỏ nhất	Cronbach's Alpha	Kết luận
1	VT	Vị trí	3	0,575	0,776	Đạt
2	HTĐH	Hình thể, địa hình	3	0,651	0,836	Đạt
3	PL	Pháp lý	3	0,717	0,901	Đạt
4	YTXH	Các yếu tố xã hội	3	0,644	0,833	Đạt
5	CSHT	Cơ sở hạ tầng	3	0,507	0,707	Đạt
6	ĐKMT	Điều kiện môi trường	3	0,698	0,848	Đạt
7	GC	Giá cả	3	0,722	0,867	Đạt

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu SPSS

3.4.2. Phân tích nhân tố khám phá cho các biến độc lập

Sau khi các biến quan sát đạt yêu cầu về độ tin cậy thông qua hệ số Cronbach's Alpha, nghiên cứu tiếp tục thực hiện Phân tích nhân tố khám phá đối với 18 biến quan sát của 6 nhân tố độc lập. Phương pháp trích xuất thành phần chính (Principal Component Analysis - PCA) kết hợp với phép xoay vuông góc Varimax được áp dụng để làm rõ cấu trúc hội tụ của các thang đo.

Kiểm định tính phù hợp của mô hình EFA: Kết quả phân tích cho thấy dữ liệu hoàn toàn thỏa mãn các điều kiện thống kê chặt chẽ để phân tích nhân tố:

Hệ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin): Đạt giá trị 0,680 (nằm trong khoảng $0,5 \leq KMO \leq 1$), khẳng định kích thước mẫu ($N = 214$) là phù hợp để thực hiện EFA.

Bảng 2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá

Nhân tố	Biến quan sát	Factor Loading
Biến độc lập		
Pháp lý (PL)	PL3, PL1, PL2	0,861-0,949
Hình thể, địa hình (HTĐH)	HTĐH2, HTĐH1, HTĐH3	0,818-0,882
Điều kiện môi trường (ĐKMT)	ĐKMT3, ĐKMT1, ĐKMT2	0,801-0,885
Yếu tố xã hội (YTXH)	YTXH3, YTXH1, YTXH2	0,783-0,874
Vị trí (VT)	VT3, VT1, VT2	0,788-0,879
Cơ sở hạ tầng (CSHT)	CSHT1, CSHT2, CSHT3	0,763-0,799
Biến phụ thuộc		
Giá đất (GIA)	GIA3, GIA1, GIA2	0,874-0,905

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu SPSS

Kiểm định Bartlett's (Bartlett's Test of Sphericity): Có ý nghĩa thống kê ở mức rất cao ($\text{Sig.} = 0,000 < 0,05$), bác bỏ giả thuyết H_0 về việc ma trận tương quan là ma trận đồng nhất, chứng tỏ các biến quan sát có sự tương quan tuyến tính chặt chẽ với nhau trong tổng thể.

Tiêu chuẩn trích nhân tố: Tại mức Eigenvalues = 1,247 (> 1), mô hình đã trích xuất thành công 6 nhân tố. Tổng phương sai trích (Cumulative Variance) đạt 74,965% ($> 50\%$), mang ý nghĩa 6 nhân tố này giải thích được gần 75% sự biến thiên của dữ liệu gốc.

Cấu trúc ma trận nhân tố: Với cỡ mẫu $N = 214$, điều kiện để một biến quan sát được giữ lại là hệ số tải nhân tố (Factor Loading) phải lớn hơn 0,5.

Kết quả tại Bảng 2 cho thấy 18 biến quan sát được hội tụ chính xác vào 6 nhóm nhân tố cấu thành ban đầu. Hệ số tải nhân tố của tất cả các biến đều ở mức rất cao (dao động từ 0,763 đến 0,949), vượt ngưỡng tối thiểu 0,5. Đặc biệt, không xuất hiện hiện tượng tải chéo (cross-loading) giữa các nhóm.

Như vậy, mô hình đo lường các yếu tố độc lập được đánh giá là có giá trị hội tụ và giá trị phân biệt rất tốt, đảm bảo độ tin cậy tuyệt đối để đưa vào phân tích Hồi quy tuyến tính đa biến.

3.4.3. Phân tích nhân tố khám phá cho biến phụ thuộc

Tương tự như quy trình thực hiện với nhóm biến độc lập, thang đo biến phụ thuộc "Giá đất" (ký hiệu: GIA) bao gồm 3 biến quan sát, sau khi vượt qua kiểm định Cronbach's Alpha, tiếp tục được đưa vào phân tích EFA nhằm đánh giá độ giá trị hội tụ và tính đơn hướng của thang đo.

Kiểm định tính phù hợp của dữ liệu: Kết quả phân tích cho thấy dữ liệu mẫu hoàn toàn đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe của mô hình EFA:

Hệ số KMO đạt 0,734 (nằm trong ngưỡng an toàn $0,5 \leq \text{KMO} \leq 1$), khẳng định cỡ mẫu hoàn toàn phù hợp để thực hiện phân tích nhân tố.

Kiểm định Bartlett's Test of Sphericity cho kết quả $\text{Sig.} = 0,000 (< 0,05)$, bác bỏ giả thuyết H_0 , chứng tỏ 3 biến quan sát đo lường cấu trúc "Giá đất" có sự tương quan chặt chẽ với nhau trong tổng thể.

Đánh giá giá trị hội tụ và trích xuất nhân tố: Theo phương pháp trích xuất thành phần chính (Principal Component Analysis), tại mức giá trị Eigenvalues = 2,377 (> 1), mô hình trích xuất được duy nhất một nhân tố đại diện. Trị số phương sai trích (Cumulative Variance) đạt mức 79,223% ($> 50\%$). Kết quả này cho thấy nhân tố được trích xuất giải thích được hơn 79% sự biến thiên của các biến quan sát gốc.

Dữ liệu tại Bảng 2 cho thấy hệ số tải nhân tố của các biến GIA3, GIA1 và GIA2 đạt giá trị rất cao (từ 0,874 đến 0,905), vượt xa ngưỡng tiêu chuẩn tối thiểu là 0,5.

3.4.4. Phân tích tương quan Pearson

Tính toán biến đại diện: Dựa trên kết quả hội tụ từ phân tích nhân tố khám phá, nghiên cứu tiến hành tính toán giá trị cho các nhân tố đại diện bằng cách lấy trung bình cộng của các biến quan sát thành phần. Các biến mới được tạo bao gồm 6 biến độc lập: VT (Vị trí), HTĐH (Hình thể, địa hình), PL (Pháp lý), YTXH (Yếu tố xã hội), CSHT (Cơ sở hạ tầng), ĐKMT (Điều kiện môi trường) và 1 biến phụ thuộc: GIA (Giá đất).

Phân tích ma trận tương quan: Tương quan với biến phụ thuộc (GIA): Tất cả 6 biến độc lập đều có hệ số ý nghĩa thống kê Sig. < 0,05 đối với biến phụ thuộc "Giá đất". Điều này khẳng định sự tồn tại của mối quan hệ tương quan tuyến tính có ý nghĩa. Các hệ số tương quan (r) đều mang dấu dương, chứng tỏ đây là mối tương quan thuận chiều (nghĩa là khi các điều kiện về hạ tầng, vị trí... càng tốt thì giá đất càng cao). Mức độ tác động giảm dần theo thứ tự: Cơ sở hạ tầng ($r = 0,539$) có mối liên hệ chặt chẽ nhất, tiếp đến là Vị trí ($r = 0,425$), Hình thể & Địa hình ($r = 0,425$), Yếu tố xã hội ($r = 0,378$), Pháp lý ($r = 0,325$) và cuối cùng là Điều kiện môi trường ($r = 0,286$). Kết quả này cho thấy toàn bộ 6 biến độc lập đều hoàn toàn đủ điều kiện để đưa vào mô hình hồi quy tuyến tính đa biến ở bước tiếp theo.

Tương quan giữa các biến độc lập và nhận định đa cộng tuyến: Đánh giá ma trận tương quan chéo giữa các biến độc lập cho thấy các cặp biến có hệ số tương quan rất thấp (điển hình như cặp VT và HTĐH có $r = -0,035$; cặp PL và YTXH có $r = 0,097$). Theo nguyên lý thống kê, khi các biến độc lập có hệ số tương quan nội bộ thấp (đặc biệt là không có cặp biến nào vượt ngưỡng $r > 0,7$), rủi ro xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến trong mô hình là rất thấp. Tuy nhiên, để có kết luận chính xác và khách quan nhất, hiện tượng này sẽ tiếp tục được kiểm định định lượng thông qua Hệ số phóng đại phương sai trong phần phân tích hồi quy.

3.4.5. Phân tích Hồi quy tuyến tính đa biến

Kết quả tóm tắt mô hình cho thấy hệ số R^2 hiệu chỉnh đạt 0,634. Điều này có ý nghĩa học thuật rất lớn, khẳng định 6 nhóm nhân tố độc lập trong mô hình có khả năng giải thích được 63,4% sự biến thiên của giá đất ở tại khu vực nghiên cứu; 36,6% còn lại được giải thích bởi các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên. Bên cạnh đó, đại lượng Durbin-Watson đạt giá trị 2,078 (nằm trong khoảng an toàn từ 1,5 đến 2,5), chứng tỏ không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất giữa các phần dư.

Để kiểm định khả năng suy rộng của mô hình từ mẫu quan sát ra tổng thể, phân tích phương sai (ANOVA) được áp dụng. Kết quả cho thấy giá trị thống kê $F = 62,146$ với mức ý nghĩa Sig. = $0,000 < 0,05$. Từ đó, có đủ cơ sở khoa học để bác bỏ giả thuyết H_0 , kết luận mô hình hồi quy tuyến tính đa biến đã xây dựng là hoàn toàn phù hợp với dữ liệu thực tế và có thể áp dụng cho tổng thể.

Kiểm định đa cộng tuyến và Trọng số tác động của các nhân tố: Hệ số phóng đại phương sai (VIF) của toàn bộ 6 biến độc lập đều dao động từ 1,037 đến 1,280, nhỏ hơn rất nhiều so với ngưỡng rủi ro ($VIF > 10$). Do vậy, mô hình không tồn tại hiện tượng đa cộng tuyến.

Đồng thời, mức ý nghĩa (Sig.) của cả 6 biến đều $0,001 < 0,05$, khẳng định tất cả các nhân tố này đều tác động thuận chiều ($\beta > 0$) và có ý nghĩa thống kê đối với giá đất.

Dựa trên hệ số hồi quy chuẩn hóa (Beta), phương trình hồi quy tuyến tính thể hiện mức độ tác động của các nhân tố đến Giá đất được xác định như sau:

$$\begin{aligned} \text{GIA}^* = & 0,355 \times \text{CSHT} + 0,321 \times \text{VT} + 0,313 \times \text{HTĐH} + 0,214 \times \text{PL} \\ & + 0,182 \times \text{ĐKMT} + 0,164 \times \text{YTXH} \end{aligned}$$

(Trong đó: GIA^* là giá trị chuẩn hóa của biến phụ thuộc Giá đất)*

Căn cứ vào phương trình chuẩn hóa, mức độ tác động (từ mạnh nhất đến yếu nhất) của các yếu tố đến giá đất ở tại địa bàn nghiên cứu được xếp hạng cụ thể:

Cơ sở hạ tầng (CSHT): Tác động mạnh nhất ($\beta = 0,355$). Khi mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng tăng 1 đơn vị chuẩn độ lệch, giá đất sẽ tăng 0,355 đơn vị.

Vị trí (VT): Tác động mạnh thứ hai ($\beta = 0,321$).

Hình thể, địa hình (HTĐH): Tác động thứ ba ($\beta = 0,313$).

Pháp lý (PL): Tác động thứ tư ($\beta = 0,214$).

Điều kiện môi trường (ĐKMT): Tác động thứ năm ($\beta = 0,182$).

Các yếu tố xã hội (YTXH): Có tác động yếu nhất trong mô hình ($\beta = 0,164$).

Kết quả này hoàn toàn logic với thực tiễn thị trường bất động sản hiện nay, nơi hạ tầng kỹ thuật và vị trí giao thông luôn là đòn bẩy cốt lõi quyết định giá trị thặng dư của đất đai.

3.4.6. Kiểm định các giả định của mô hình hồi quy

Để đảm bảo độ tin cậy và giá trị khoa học của phương trình hồi quy tuyến tính đa biến vừa xây dựng, nghiên cứu tiến hành kiểm tra các giả định thống kê cơ bản của mô hình:

Giả định không có hiện tượng đa cộng tuyến:

Như đã phân tích tại Bảng kết quả hồi quy, hệ số phóng đại phương sai (VIF) của tất cả các biến độc lập đều đạt giá trị rất thấp (dao động từ 1,037 đến lớn nhất là 1,280). Các giá trị này đều nhỏ hơn rất nhiều so với ngưỡng vi phạm nghiêm trọng ($VIF > 10$) và ngưỡng kiểm tra khắt khe ($VIF > 2$). Do đó, có thể khẳng định chắc chắn các biến độc lập không có hiện tượng đa cộng tuyến.

Giả định về tính độc lập của sai số (Tự tương quan phần dư):

Tính độc lập của các sai số được kiểm định thông qua đại lượng thống kê Durbin-Watson. Kết quả mô hình cho thấy hệ số Durbin-Watson đạt mức 2,078. Theo nguyên tắc kiểm định, giá trị này nằm gọn trong khoảng an toàn (từ 1,5 đến 2,5), chứng minh rằng không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất giữa các phần dư. Các sai số hoàn toàn độc lập với nhau.

Giả định phân phối chuẩn của phần dư:

Về mặt lý thuyết, một mô hình hồi quy tốt phải có phần dư tuân theo quy luật phân phối chuẩn (với giá trị trung bình bằng 0 và phương sai bằng 1). Đánh giá qua biểu đồ tần số (Histogram) của phần dư chuẩn hóa cho thấy đường cong phân phối (bell curve) có dạng hình chuông cân đối. Giá trị trung bình của phần dư $\text{Mean} = 6,93 \times 10^{-15}$ (gần như bằng 0) và độ lệch chuẩn $\text{Std. Dev} = 0,986$ (xấp xỉ bằng 1).

Bên cạnh đó, trên biểu đồ xác suất chuẩn (Normal P-P Plot), các điểm phân vị của phần dư chuẩn hóa phân bố bám rất sát và hội tụ dọc theo đường chéo kỳ vọng. Sự cộng hưởng của hai kết quả này cho phép kết luận: Giả thiết về phân phối chuẩn của phần dư không bị vi phạm, dữ liệu hoàn toàn thỏa mãn các điều kiện ngặt nghèo của phân tích hồi quy tuyến tính.

3.4.7. Kết luận mô hình và Kiểm định giả thuyết

Kết luận phương trình hồi quy chuẩn hóa:

Dựa vào hệ số Beta chuẩn hóa, phương trình hồi quy tuyến tính thể hiện mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất ở tại khu vực xã Quảng Điền được xác lập như sau:

$$GIA = 0,355 \times CSHT + 0,321 \times VT + 0,313 \times HTDH + 0,214 \times PL \\ + 0,182 \times ĐKMT + 0,164 \times YTXH$$

Mô hình cho thấy cả 6 biến độc lập đều có tương quan thuận chiều (dấu dương) với biến phụ thuộc. Mức độ tác động giảm dần theo thứ tự: Cơ sở hạ tầng (0,355) > Vị trí (0,321) > Hình thể địa hình (0,313) > Pháp lý (0,214) > Điều kiện môi trường (0,182) > Yếu tố xã hội (0,164).

Kiểm định các giả thuyết nghiên cứu:

Từ kết quả hồi quy, toàn bộ 6 giả thuyết (H₁ đến H₆) đều được chấp nhận ở mức ý nghĩa thống kê Sig. < 0,05. Cụ thể:

Chấp nhận H₅ (CSHT tác động mạnh nhất): Khi mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng tăng 1 đơn vị, giá đất tăng 0,355 đơn vị. Điều này phản ánh đúng thực tế, khi đường giao thông, điện, nước sinh hoạt được đầu tư đồng bộ, giá trị thặng dư của đất đai sẽ tăng vọt.

Chấp nhận H₁ và H₂ (Vị trí và Hình thể): Vị trí càng gần trung tâm, mặt tiền đường lớn (tăng 0,321) và hình thể vuông vức, hướng tốt (tăng 0,313) có tác động rất lớn đến quyết định định giá của người mua do khả năng sinh lời và tính thanh khoản cao.

Chấp nhận H₃, H₆, H₄ (Pháp lý, Môi trường, Xã hội): Tính minh bạch về sổ đỏ (tăng 0,214), không gian sống trong lành (tăng 0,182) và an ninh khu vực (tăng 0,164) cũng đóng vai trò quan trọng, cùng chiều làm tăng giá trị bất động sản.

3.4.8. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về giá đất ở tại huyện Quảng Điền

Dựa trên kết quả từ mô hình định lượng (yếu tố Hạ tầng và Vị trí quyết định hơn 67% sự biến động giá) và thực trạng đánh giá của người dân, nghiên cứu đề xuất các nhóm giải pháp mang tính thực tiễn nhằm quản lý và điều tiết giá đất tại địa phương:

1/ Giải pháp quy hoạch đồng bộ Cơ sở hạ tầng và phát huy lợi thế Vị trí (Tác động mạnh nhất - Beta 0,355 và 0,321):

Định hướng quy hoạch: Chính quyền địa phương UBND Thành phố Huế và UBND xã Quảng Điền cần ưu tiên phân bổ ngân sách để nâng cấp, mở rộng mạng lưới giao thông liên xã, liên thôn; hoàn thiện hệ thống cấp thoát nước tại các vùng trũng thấp nhằm khắc phục nhược điểm về địa hình.

Khai thác chênh lệch địa tô: Khi nhà nước đầu tư hạ tầng làm tăng giá trị đất (lợi thế vị trí), cần có cơ chế thu hồi một phần giá trị tăng thêm này thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất tại các quỹ đất hai bên đường mới mở, tránh thất thoát ngân sách.

2/ Giải pháp minh bạch hóa Pháp lý và Quản lý thông tin quy hoạch (Beta 0,214):

Công khai thông tin: Thực hiện số hóa và công khai rộng rãi Bảng giá đất định kỳ, quy hoạch sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố và chính quyền địa phương. Điều này giúp ngăn chặn tình trạng "cò đất" tung tin đồn thổi, đầu cơ đẩy giá đất lên cao trục lợi.

Cải cách hành chính: Rút ngắn thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Pháp lý rõ ràng không chỉ làm tăng giá trị thực của thửa đất mà còn giúp Nhà nước dễ dàng quản lý biến động và thu thuế chuyển nhượng.

3/ Giải pháp nâng cao năng lực Định giá đất và Thẩm định giá:

Bám sát giá thị trường: Việc xác định giá đất cụ thể (làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, bồi thường, đấu giá) phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật Đất đai (sửa đổi), áp dụng các phương pháp định giá phù hợp để phản ánh đúng giá trị thị trường, không để xảy ra tình trạng giá nhà nước quá thấp so với thực tế gây thất thu ngân sách.

Nâng cao năng lực Hội đồng thẩm định: Đảm bảo tính độc lập, khách quan của Hội đồng Thẩm định giá đất cấp tỉnh/thành phố. Khuyến khích thuê các tổ chức tư vấn định giá độc lập có năng lực để tham mưu xác định giá khởi điểm sát thực tế.

4/ Giải pháp cải thiện Môi trường sống và An sinh xã hội (Beta 0,182 và 0,164):

Mặc dù có mức độ tác động thấp hơn, nhưng môi trường sống đang ngày càng được người dân quan tâm. Cần có chính sách di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư; quy hoạch quỹ đất phát triển công viên, cây xanh, trường học, trạm y tế để nâng cao giá trị tổng thể của các khu dân cư mới.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu biến động giá đất ở tại các xã khu vực phá Tam Giang (trọng tâm là địa bàn xã Quảng Điền) giai đoạn 2020 - 2024 đã khắc họa rõ nét bức tranh phân hóa của thị trường bất động sản địa phương với các đặc điểm:

Tồn tại độ chênh lệch rất lớn giữa giá nhà nước và giá thị trường. Trong khi khung giá do Nhà nước quy định đạt mức trần là 6,12 triệu đồng/m², thì giá giao dịch thực tế đã lập đỉnh ở mức 31,5 triệu đồng/m² (tuyến Nguyễn Vĩnh, năm 2024). Sự chênh lệch này càng nổi trội tại các khu vực lõi trung tâm và nơi có lợi thế thương mại cao.

Hạ tầng và vị trí là lực kéo chủ đạo của dòng vốn. Quy luật địa tô thể hiện rõ khi các tọa độ vàng tiệm cận trung tâm hành chính, bám sát trục giao thông huyết mạch (Tỉnh lộ 19, Tỉnh lộ 4) và đồng bộ tiện ích luôn sở hữu sức bật về giá vượt trội. Ngược lại, khu vực xa trung tâm có biên độ tăng trưởng và tính thanh khoản thấp hơn hẳn.

Yêu cầu cấp thiết về đồng bộ chính sách. Thực trạng "giá trị thực bỏ xa khung quy định" không chỉ phản ánh sức cầu mạnh mẽ của thị trường mà còn đặt ra bài toán cấp bách cho cơ quan quản lý. Việc liên tục cập nhật cơ sở dữ liệu định giá đất để tiệm cận với thị trường là giải pháp thiết yếu nhằm chống thất thu ngân sách và đảm bảo sự phát triển bền vững.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Đỗ Đình Ngoan (2017). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn tỉnh Biên Hòa, thành phố Đồng Nai. Luận văn Thạc sĩ, Trường Đại học Nông Lâm Huế.
- Hair, Anderson, Tatham và Black (1998). Multivariate data analysis. 5th Edition, Prentice Hall, New Jersey.
- Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS, Nhà xuất bản Thống kê.
- Kinh nghiệm định giá đất của một số nước trên thế giới và khả năng áp dụng vào Việt Nam, truy cập ngày 02 tháng 4 năm 2025 trên website <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-dinh-gia-dat-cua-mot-so-nuoc>
- Lê Huy Long (2023). Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai của thanh niên nông thôn tại huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nghiên cứu khoa học Trường Đại học Nông Lâm Huế, Đại học Huế.

- Lê Thị Mai Hoa (2014). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Từ Liêm cũ, Thành phố Hà Nội. Luận văn Thạc sĩ. Học viện Nông nghiệp Việt Nam
- Lê Thị Phương (2022). Phát triển kinh doanh bất động sản của công ty cổ phần xây dựng sông Hồng. Khóa luận tốt nghiệp Trường Đại học Thương Mại Hà Nội.
- Liker, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. In the Science Pres, New York.
- Nguyễn Đình Bồng, Nguyễn Hồ Lương (2022). Biến động giá đất ở đô thị và vùng ven trong bối cảnh phát triển cơ sở hạ tầng. Tạp chí Khoa học Đất, số 66, tr. 45-52.
- Nguyễn Mạnh Hùng (2016). Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp. Trường Đại học Cần Thơ. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
- Nguyễn Việt Tuyền (2011). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội, Hà Nội.
- Nunnally, J.C. & Bernstein, I.H. (1994). Psychometric theory (3rd Ed). New York: McGraw-Hill, Journal of Psychoeducational Assessment.
- Quyết định 06/2023/QĐ-UBND Huế. Quy định Bảng giá đất áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024).
- Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. (2023). Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2020-2024.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. (2019). Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 - 2024).
- Thư viện pháp luật. Bảng định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng năm 2020-2024, truy cập ngày 29/4/2025 trên website.
- Thư viện pháp luật. Thông tư hướng dẫn bảng giá đất theo luật đất đai 2024 sẽ ban hành trước 15/11/2024, truy cập ngày 02/4/2025 trên website <https://thuvienphapluat.vn>
- Trần Thu Vân & Nguyễn Thị Giang (2011). "Ứng dụng mô hình Hedonic về các yếu tố ảnh hưởng tới giá bất động sản tại Tp. HCM". Tạp chí phát triển kinh tế, 254, trang 18-23.
- Trần Trọng Phương & Lê Thanh Hải (2021). Đánh giá sự chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá nhà nước quy định tại các tỉnh miền Trung. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp, số 4(1), tr. 112-118.
- Võ Xuân Huy (2023). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Khóa luận tốt nghiệp Trường Đại học Nông Lâm Huế, Đại học Huế.