

TẠP CHÍ

p-ISSN 3093 - 3382
e-ISSN 3093 - 3153

Nông nghiệp & Môi trường

SCIENCE JOURNAL OF AGRICULTURE AND ENVIRONMENT
TẠP CHÍ KHOA HỌC CỦA BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số đặc biệt

**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TRONG KỶ NGUYÊN SỐ**

Tháng 7
2026

HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP

(Theo Quyết định số 5306/QĐ-BNNMT, ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc thành lập Hội đồng Biên tập Tạp chí Nông nghiệp và Môi trường)

1. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG:

TS. PHÙNG ĐỨC TIẾN - Thứ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi Trường

2. PHÓ CHỦ TỊCH KIỂM TÒNG THƯ KÝ HỘI ĐỒNG:

TS. ĐÀO XUÂN HƯNG - Tổng Biên tập Tạp chí Nông nghiệp và Môi trường

3. CÁC ỦY VIÊN:

TS. NGUYỄN VĂN LONG - Vụ trưởng Vụ Khoa học và Công nghệ

GS.TS. NGUYỄN HỒNG SƠN - Giám đốc Viện Khoa học Nông nghiệp Việt Nam

GS.TS. TRẦN ĐÌNH HÒA - Giám đốc Viện Khoa học Thủy lợi Việt Nam

PGS.TS. PHÍ HỒNG HẢI - Phó Giám đốc Phụ trách Viện Khoa học Lâm nghiệp Việt Nam

PGS.TS. PHẠM ANH TUẤN - Viện Cơ điện nông nghiệp và Công nghệ sau thu hoạch

PGS.TS. ĐẶNG THỊ LỤA - Viện trưởng Viện Khoa học Thủy sản Việt Nam

PGS.TS. PHẠM THỊ THANH NGÀ - Viện trưởng Viện Khoa học KTTV, Môi trường và Biển

PGS.TS. PHẠM DOÃN LÂN - Quyền Viện trưởng Viện Chăn nuôi và Thú y Việt Nam

PGS.TS. PHẠM VĂN LỢI - Phó Viện trưởng Viện Khoa học Môi trường, Biển và Hải đảo

TS. ĐẶNG VŨ HOÀNG - Phó Viện trưởng Viện Chăn nuôi và Thú y Việt Nam

TS. TRẦN CÔNG THẮNG - Viện trưởng Viện Chiến lược, Chính sách nông nghiệp và môi trường

TS. NGUYỄN ANH ĐỨC - Phó Viện trưởng Viện Khoa học tài nguyên nước

GS.TS. PHẠM VĂN ĐIỀN - Phó Viện trưởng Viện Khoa học Lâm nghiệp Việt Nam

GS.TS. PHẠM VĂN CƯỜNG - Phó Giám đốc Học viện Nông nghiệp Việt Nam

GS.TS. TRẦN ĐĂNG HÒA - Chủ tịch Hội đồng Đại học Huế

GS.TS. NGUYỄN THANH PHƯƠNG - Chủ tịch Hội đồng Đại học Cần Thơ

GS.TS. PHẠM VĂN TOÀN - Hội Khoa học Đất Việt Nam

GS.TS. TRẦN VĂN CHỨ - Chủ tịch Hội Hữu nghị Việt Nam - Phần Lan

GS.TS. NGÔ XUÂN BÌNH - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên

GS.TS. BÙI CHÍ BỬU - Viện Nghiên cứu Nông nghiệp Công nghệ cao đồng bằng sông Cửu Long

GS.TS. VÕ ĐẠI HẢI - Nghiên cứu viên cao cấp Viện Khoa học Lâm nghiệp Việt Nam

GS.TS. PHẠM QUANG THU - Nghiên cứu viên cao cấp Viện Khoa học Lâm nghiệp Việt Nam

GS.TS. NGUYỄN DUY HOAN - Giảng viên cao cấp Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên

GS.TS. LÊ ĐỨC NGOAN - Hiệp hội Thức ăn chăn nuôi Việt Nam

GS.TS. HUỲNH THỊ LAN HƯƠNG - Hiệu trưởng Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

GS.TS. VÕ CHÍ MỸ - Phó Chủ tịch Hội Trắc địa - Bản đồ - Viễn thám Việt Nam

PGS.TS. NGUYỄN CHU HỒI - Phó Chủ tịch Thường trực Hội Thủy sản Việt Nam

PGS.TS. NGUYỄN VĂN ĐẢN - Hội Địa chất Thủy văn Việt Nam

PGS.TS. BÙI BÁ BÔNG - Chủ tịch Hiệp hội Ngành hàng Lúa gạo Việt Nam

GS.TS. LÊ MINH HOÀNG - Phó Hiệu trưởng Trường Thủy sản và KHSS, Trường Đại học Nha Trang

GS.TS. LÊ HUY HÀM - Trường Đại học Công nghệ, Đại học Quốc gia Hà Nội

PGS.TS. ĐÀO SỸ ĐỨC - Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội

PGS.TS. NGUYỄN THỊ MINH TÚ - Trường Hóa và Khoa học sự sống, Đại học Bách khoa Hà Nội

TS. BÙI HUY HIỀN - Phó Chủ tịch Hội Khoa học Đất Việt Nam

TS. NGUYỄN THỊ THANH THỦY - Hội Làm vườn Việt Nam

TS. NGUYỄN ĐỨC TRỌNG - Phó Chủ tịch Hiệp hội Trang trại và Doanh nghiệp NN Việt Nam

TẠP CHÍ

**NÔNG NGHIỆP
& MÔI TRƯỜNG**

**p-ISSN 3093 - 3382
e-ISSN 3093 - 3153**

NĂM THỨ HAI MƯƠI SÁU

**SỐ ĐẶC BIỆT
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TRONG KỶ NGUYÊN SỐ**

Tháng 7/2026

**TỔNG BIÊN TẬP
TS. ĐÀO XUÂN HƯNG
ĐT: 024.37711070**

**PHÓ TỔNG BIÊN TẬP
THS. KIỀU ĐĂNG TUYẾT
THS. VŨ MINH LÝ**

ĐT: 024.38345457

TOÀ SOẠN
Số 10 Nguyễn Công Hoan
Phường Giảng Võ - Tp. Hà Nội
ĐT: 024.37711072
Fax: 024.37711073
E-mail: tapchinmnt@mae.gov.vn
<http://tapchikhoahoc.nnmt.net.vn>

Giấy phép số:
23/GP - BVHTTDL
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch
cấp ngày 25 tháng 4 năm 2025

**Chế bản tại Tạp chí
Nông nghiệp và Môi trường
Nhà máy in Bản đồ
Chi nhánh Công ty TNHH MTV
Nhà xuất bản Tài Nguyên
Môi trường và Bản đồ Việt Nam**

**Đơn vị phát hành: Công ty
Phát hành báo chí Trung ương
ĐT: 0913023486**

MỤC LỤC

- ❑ NGÔ THẾ ÂN, PHAN THỊ HẢI LUYỄN, NGUYỄN ĐÌNH THI. Gia tốc chuyển đổi sử dụng đất - lớp phủ đất và phân vùng áp lực cấp tỉnh ở Việt Nam (2000 - 2023) 150-158
- ❑ PHAN VĂN KHUÊ, TRẦN TRỌNG PHƯƠNG, NGUYỄN ĐỨC LỘC. Ứng dụng công nghệ máy bay không người lái (UAV) trong thành lập mảnh trích đo bản đồ địa chính 159-166
- ❑ PHẠM THỊ THẢO HIỀN, LÊ HỮU NGỌC THANH, NGUYỄN HỮU NGŨ, TRỊNH NGÂN HÀ, VÕ PHAN NHẬT QUANG. Ứng dụng phương pháp Delphi đánh giá mẫu mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 167-175
- ❑ ĐOÀN THANH THỦY, NGUYỄN MINH HẰNG, NGUYỄN VĂN QUÂN. Ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) và mô hình Hedonic trong định giá đất ở hàng loạt: Nghiên cứu điển hình tại khu trung tâm xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội 176-185
- ❑ TRẦN VĂN TRỌNG, NGUYỄN HUY ANH, TRẦN PHƯƠNG BÌNH, TRẦN THỊ XUÂN HƯƠNG, HUỖNH NGỌC ANH, NGUYỄN TRƯỜNG AN, BẠCH VĂN LƯỢNG, PHẠM VĂN CỤC. Giám sát thay đổi nhiệt độ bề mặt tại Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2025 bằng dữ liệu viễn thám 186-195
- ❑ TRẦN THANH SƠN, NGUYỄN QUANG VINH, VŨ NGUYỄN YÊN VY, PHAN THỊ KIM THỊ, HOÀNG BÁ DŨNG. Ứng dụng công nghệ UAV và Microstation V8i xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất dự án đường giao thông tại xã Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa 196-202
- ❑ TRẦN THỊ MINH CHÂU, HỒ ĐĂNG MINH, PHẠM GIA TÙNG. Đánh giá hiệu quả việc sử dụng phần mềm VBDLIS trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu vực Quảng Điền, thành phố Huế 203-211
- ❑ HỒ NHẬT LINH, LÂM THÁI BẢO NGÂN, PHAN THỊ THANH TÂM, NGUYỄN VĂN BÌNH, NGUYỄN HỮU NGŨ. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế 212-220
- ❑ NGUYỄN KIM HOA, NGUYỄN HỮU NGŨ, NGUYỄN THỊ HẢI. Đánh giá mở rộng đô thị khu vực Tân An, tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2010 - 2025 bằng Google Earth Engine và chỉ số không gian đô thị 221-230
- ❑ ĐỖ THỊ HỒNG, NGUYỄN SỸ HÀ, NGUYỄN VĂN QUÝ, TRẦN THỊ THÀNH. Đánh giá kết quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Thống Nhất 231-240
- ❑ ĐỖ THỊ HỒNG, NGUYỄN VĂN PHÚ, PHAN THỊ HIỀN, PHẠM NGUYỄN ĐAO CHI, THÁI THỊ KHÁNH LONG, HUỖNH VĂN DO. Ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Càng Long, tỉnh Vĩnh Long 241-251
- ❑ PHAN THỊ THANH HUYỀN, NGÔ THỊ HÀ, TẠ NGỌC LONG, TRƯƠNG QUANG NGÂN. Nghiên cứu đánh giá thực trạng khai thác các khoản thu từ đất tại Việt Nam trong bối cảnh chuyển đổi số 252-260

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI KHU VỰC PHÚ XUÂN, THÀNH PHỐ HUẾ

Hồ Nhật Linh ^{1,*}, Lâm Thái Bảo Ngân ²,

Phan Thị Thanh Tâm ¹, Nguyễn Văn Bình¹, Nguyễn Hữu Ngữ¹

¹ Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

² Khoa Lý luận chính trị, Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế

*Email: honhatlinh@huanf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế. Phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA) được sử dụng với 26 biến quan sát của biến độc lập và 4 biến quan sát của biến phụ thuộc. Kết quả cho thấy có 4 yếu tố chính tác động đến công tác cấp Giấy chứng nhận, theo mức độ giảm dần gồm: chính sách pháp luật ($\beta = 0,329$), trình độ dân trí ($\beta = 0,285$), hiện trạng thửa đất ($\beta = 0,232$) và yếu tố pháp lý thửa đất ($\beta = 0,179$). Mô hình hồi quy chuẩn hóa giải thích 69,23% sự biến thiên của biến phụ thuộc. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế chính sách phù hợp với Luật Đất đai 2024, chuẩn hóa và đồng bộ dữ liệu địa chính, tăng cường tuyên truyền hỗ trợ người dân và đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đất đai, góp phần nâng cao hiệu quả công tác cấp Giấy chứng nhận trong thời gian tới.

Từ khoá: Các yếu tố ảnh hưởng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành phố Huế.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn, giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và là tư liệu sản xuất không thể thay thế [1]. Trong bối cảnh dân số gia tăng và quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, nhu cầu sử dụng đất ngày càng lớn, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với công tác quản lý đất đai hiệu quả và bền vững. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (GCN) là một nội dung trọng tâm trong quản lý nhà nước về đất đai. GCN không chỉ là cơ sở pháp lý xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp mà còn tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện các quyền như chuyển nhượng, thế chấp và góp vốn. Tuy nhiên, trên thực tế, quá trình cấp GCN vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn như vướng mắc pháp lý, hồ sơ chưa đầy đủ và lịch sử sử dụng đất phức tạp, ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả thực hiện [2]. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) với nhiều quy định mới về thủ tục hành chính và cơ

chế quản lý đã đặt ra yêu cầu phải đánh giá lại các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN trong điều kiện mới [2]. Đặc biệt, tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế - địa bàn có sự thay đổi lớn về tổ chức hành chính sau sáp nhập, công tác cấp GCN đang đối mặt với nhiều thách thức do đặc điểm địa bàn rộng, dân cư đông và lịch sử quản lý đất đai phức tạp.

Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân có ý nghĩa khoa học và thực tiễn quan trọng, góp phần đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

2.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu thứ cấp được thu thập từ các nguồn tài liệu đã được công bố, bao gồm: sách, báo, tạp chí khoa học, các văn bản pháp luật, nghị quyết, chương trình nghiên cứu, các công trình nghiên cứu

cứu trong và ngoài nước, cũng như các tài liệu khai thác từ internet. Ngoài ra, nghiên cứu tiến hành thu thập các số liệu liên quan đến điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất, công tác đăng ký đất đai và cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế. Các số liệu này được thu thập từ các cơ quan quản lý nhà nước như UBND các phường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Phú Xuân. Trên cơ sở đó, các thông tin được tổng hợp, chọn lọc nhằm phục vụ cho quá trình phân tích và đánh giá trong nghiên cứu.

2.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua điều tra, phỏng vấn bằng phiếu hỏi bán cấu trúc đối với hai nhóm đối tượng chính. Cụ thể, nghiên cứu tiến hành phỏng vấn 15 cán bộ, chuyên gia đang trực tiếp thực hiện công tác chuyên môn tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Phú Xuân nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình cấp GCN trên địa bàn nghiên cứu. Nghiên cứu khảo sát 150 hộ gia đình, cá nhân đã và đang thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN tại khu vực Phú Xuân. Nội dung khảo sát tập trung vào những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục, đồng thời đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác cấp GCN. Bộ câu hỏi được thiết kế dựa trên kết quả tham vấn chuyên gia và được điều chỉnh, hoàn thiện trước khi tiến hành điều tra chính thức.

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

2.2.1. Mô hình nghiên cứu

Dựa trên tổng quan tài liệu và kết quả tham vấn chuyên gia, nghiên cứu xác định các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế. Quá trình tham vấn được thực hiện với 15 chuyên gia đang công tác trong lĩnh vực quản lý đất đai nhằm lựa chọn các yếu tố phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa bàn nghiên cứu. Kết quả cho thấy 5 nhóm yếu tố được xác định có ảnh hưởng, bao gồm: (i) pháp lý của thửa đất (PL), (ii) chính sách pháp luật (CSPL), (iii) hiện trạng sử dụng đất (HT), (iv) kinh tế - xã hội (KX) và (v) trình độ dân trí (DT). Trên cơ sở đó, mô hình nghiên cứu được đề xuất với biến phụ

thuộc là công tác cấp GCN và các biến độc lập tương ứng với 5 nhóm yếu tố nêu trên.

2.2.2. Thiết kế thang đo

Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert 5 mức để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố, với giá trị từ 1 (không ảnh hưởng) đến 5 (ảnh hưởng rất nhiều). Cụ thể phân cấp đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến công tác cấp GCN là: Không ảnh hưởng: $1 \leq m \leq 1,8$; ít ảnh hưởng: $1,8 < m \leq 2,6$; ảnh hưởng: $2,6 < m \leq 3,4$; ảnh hưởng nhiều: $3,4 < m \leq 4,2$ và ảnh hưởng rất nhiều: $m > 4,2$.

Các biến quan sát được xây dựng dựa trên kết quả tham vấn chuyên gia và tổng quan tài liệu, bao gồm 26 biến độc lập (PL1 - PL5; CSPL1 - CSPL5; HT1 - HT6; KX1 - KX7; DT1 - DT3) và 4 biến phụ thuộc (GCN1 - GCN4).

Quy trình phân tích dữ liệu được thực hiện qua ba bước chính: (i) kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha; (ii) phân tích nhân tố khám phá (EFA) nhằm rút gọn và xác định cấu trúc các nhân tố; và (iii) phân tích hồi quy đa biến để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến biến phụ thuộc.

2.2.3. Phương pháp chọn mẫu

Kích thước mẫu được xác định dựa trên yêu cầu của phân tích hồi quy và EFA. Theo Tabachnick và Fidell (2013), cỡ mẫu tối thiểu cho hồi quy đa biến là $n = 50 + 8m$ [3], với m là số biến độc lập. Đồng thời, theo Hair và cs (1998), cỡ mẫu tối thiểu cho EFA là gấp 5 lần số biến quan sát [4].

Với 30 biến quan sát, kích thước mẫu tối thiểu là 150 quan sát. Do đó, nghiên cứu lựa chọn 150 mẫu để đảm bảo độ tin cậy và tính đại diện cho phân tích.

2.2.4. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Dữ liệu được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel và IBM SPSS 26. Các phương pháp phân tích chính bao gồm:

(i) Kiểm định độ tin cậy thang đo:

Sử dụng hệ số Cronbach's Alpha để đánh giá mức độ nhất quán nội tại của thang đo. Các biến quan sát có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) $\geq 0,3$ được

giữ lại; thang đo được chấp nhận khi Cronbach's Alpha $\geq 0,6$.

(ii) Phân tích nhân tố khám phá (EFA):

Phương pháp EFA được sử dụng để rút gọn và xác định các nhân tố đại diện. Các tiêu chí sử dụng gồm: Hệ số KMO $\geq 0,5$; kiểm định Bartlett có ý nghĩa thống kê (Sig. $< 0,05$); Eigenvalue ≥ 1 ; tổng phương sai trích $\geq 50\%$; hệ số tải nhân tố $\geq 0,5$.

(iii) Phân tích tương quan và hồi quy đa biến:

Phân tích tương quan Pearson được thực hiện nhằm kiểm tra mối quan hệ giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc. Sau đó, mô hình hồi quy tuyến tính đa biến theo phương pháp bình phương bé nhất (OLS) được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố.

Mô hình nghiên cứu có dạng:

$$GCN = \beta_1 PL + \beta_2 CSPL + \beta_3 HT + \beta_4 KX + \beta_5 DT$$

Trong đó: GCN là biến phụ thuộc; PL, CSPL, HT, KX và DT lần lượt là các biến độc lập.

Độ phù hợp của mô hình được đánh giá thông qua hệ số R^2 hiệu chỉnh và kiểm định F. Hiện tượng đa cộng tuyến được kiểm tra bằng hệ số VIF (VIF < 2) và tính độc lập của sai số được kiểm định bằng hệ số Durbin-Watson.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế

3.1.1. Thông tin mẫu nghiên cứu

Kết quả thu thập dữ liệu cho thấy có 150 bảng khảo sát hợp lệ được sử dụng trong phân tích. Về giới tính, nam chiếm 53,3% và nữ chiếm 46,7%, thể hiện sự phân bố tương đối cân bằng. Nhóm tuổi từ 30 - 50 chiếm tỷ lệ cao nhất (56,7%), phản ánh đây là nhóm có nhu cầu thực hiện các thủ tục đất đai nhiều nhất.

Về nghề nghiệp, nhóm kinh doanh, buôn bán chiếm tỷ lệ lớn nhất (31,3%), tiếp theo là công nhân (22,0%). Trình độ học vấn chủ yếu là phổ thông (67,3%), cho thấy mức độ hiểu biết pháp luật đất đai của người dân còn hạn chế. Thu nhập dưới 10 triệu đồng/tháng chiếm 54,0%, phản ánh khả năng tài chính của phần lớn người dân ở mức trung bình.

Mẫu khảo sát được phân bố đều tại ba phường Tây Lộc, Kim Long và Hương Sơ (mỗi

phường 33,3%), đảm bảo tính đại diện không gian. Về loại thủ tục, đăng ký biến động chiếm 60,0%, cao hơn so với đăng ký cấp mới (40,0%). Đồng thời, số lượng hồ sơ trước và sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực tương đối cân bằng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc so sánh.

3.1.2. Đánh giá độ tin cậy thang đo (Cronbach's Alpha)

Kết quả phân tích cho thấy, các thang đo đều đạt độ tin cậy với hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,7. Các biến quan sát có hệ số tương quan biến - tổng chủ yếu lớn hơn 0,3, đảm bảo tính nhất quán nội tại của thang đo. Trong quá trình kiểm định, biến PL2 và KX6 không đạt yêu cầu do có hệ số tương quan biến - tổng thấp ($< 0,3$) nên đã bị loại. Sau khi loại bỏ, hệ số Cronbach's Alpha của các thang đo đều được cải thiện và đạt ngưỡng chấp nhận. Cụ thể, các thang đo sau khi hiệu chỉnh đều đạt độ tin cậy tốt: Pháp lý của thửa đất ($\alpha = 0,767$), chính sách pháp luật ($\alpha = 0,809$), hiện trạng sử dụng đất ($\alpha = 0,823$), kinh tế - xã hội ($\alpha = 0,850$), dân trí ($\alpha = 0,713$) và công tác cấp GCN ($\alpha = 0,786$). Do đó, các thang đo đủ điều kiện để đưa vào phân tích nhân tố khám phá (EFA).

3.1.3. Phân tích nhân tố khám phá EFA

- Phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến độc lập

Bảng 1. Kết quả phân tích nhân tố EFA cho các biến độc lập

KMO và Bartlett's Test		
Hệ số KMO		0,939
Kiểm định Bartlett's	1919,904	2407,930
	276	300
	0,000	0,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Kết quả phân tích EFA cho các biến độc lập. Cụ thể, kiểm định Bartlett với Sig. = 0,000 $< 0,05$ xác nhận rằng các biến quan sát trong phân tích nhân tố có tương quan với nhau. Hệ số KMO đạt 0,939, nằm trong khoảng từ 0,5 - 1, chứng tỏ phân tích nhân tố phù hợp với dữ liệu nghiên cứu. Các biến quan sát đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5 và được phân thành 5 nhóm nhân tố. Giá trị hệ số Eigenvalues của 5 nhân tố đều vượt mức 1. Tổng phương sai trích đạt 55,363%, có nghĩa là 5 nhân tố này giải thích được 55,363% sự biến thiên của dữ liệu.

Bảng 2. Kết quả KMO, Bartlett's và tổng phương sai trích cho biến độc lập

Yếu tố cần đánh giá	Giá trị tương ứng	Điều kiện	Kết luận
Hệ số KMO	0,939	$0,5 < KMO < 1$	Đạt yêu cầu
Sig. kiểm định Bartlett's	0,000	$< 0,05$	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	1,062	> 1	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	55,363%	$> 50\%$	Đạt yêu cầu

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Bảng 3. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

Các yếu tố	Nhân tố				
	1	2	3	4	5
PL5	0,711				
PL4	0,709				
PL1	0,619				
PL3	0,551				
CSPL2		0,707			
CSPL4		0,569			
CSPL5		0,526			
CSPL1		0,488			
CSPL3		0,455			
HT3			0,632		
HT4			0,620		
HT6			0,553		
HT1			0,496		
HT2			0,484		
HT5			0,463		
KX2				0,801	
KX3				0,712	
KX1				0,607	
KX4				0,605	
KX5				0,603	
KX7				0,558	
DT3					0,816
DT2					0,610
DT1					0,529

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Kết quả phân tích nhân tố khám phá (EFA) sau khi kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha cho thấy các biến quan sát hội tụ thành 5 nhân tố: (1) Pháp lý thừa đất (PL: PL1, PL3, PL4, PL5); (2) Chính sách pháp luật (CSPL: CSPL1 - CSPL5); (3) Hiện trạng thừa đất (HT: HT1-HT6); (4) Kinh tế - xã hội (KX: KX1 - KX5, KX7) và (5) Dân trí (DT: DT1 - DT3). Các thang đo đều đạt yêu cầu về tính hội tụ, với các biến quan sát tải đúng vào các nhân tố tương ứng. Kết quả này khẳng định các nhóm yếu tố trên là những thành phần quan trọng ảnh hưởng đến công tác cấp GCN tại khu vực nghiên cứu.

- Phân tích nhân tố khám phá EFA

Bảng 5. Kết quả KMO, Bartlett's và Tổng phương sai trích cho biến phụ thuộc

Yếu tố cần đánh giá	Giá trị tương ứng	Điều kiện	Kết luận
Hệ số KMO	0,787	$0,5 < KMO < 1$	Đạt yêu cầu
Sig. kiểm định Bartlett's	0,000	$< 0,05$	Đạt yêu cầu
Giá trị Eigenvalues	2,444	> 1	Đạt yêu cầu
Phương sai trích (Cumulative %)	61,099%	$> 50\%$	Đạt yêu cầu

Bảng 6. Giá trị Eigenvalues

Yếu tố	Eigenvalues		
	Tổng	Phương sai trích (%)	Tổng phương sai trích
1	2,444	61,099	61,099
2	0,593	14,836	75,936
3	0,514	12,844	88,779
4	0,449	11,221	100,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Phân tích kết quả cho thấy, kiểm định Bartlett với mức ý nghĩa $Sig. = 0,000 < 0,05$ khẳng định rằng dữ liệu sử dụng trong phân tích nhân tố hoàn toàn phù hợp. Hệ số KMO đạt 0,787, nằm trong khoảng từ 0,5 - 1, cho thấy phương pháp phân tích nhân tố là thích hợp. Phân tích EFA đã trích ra một nhân tố duy nhất với giá trị Eigenvalues lớn hơn 1, đáp ứng điều kiện cần thiết. Tổng phương sai trích đạt 61,099%, cao hơn 50%, cho thấy nhân tố này giải thích được 61,099% sự biến thiên của dữ liệu. Tất cả các biến quan sát đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5 đạt tiêu chuẩn. Phân tích EFA hoàn thành và 6 nhân tố đề xuất đã được đưa vào kiểm định.

Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến phụ thuộc được thể hiện ở bảng 4, 5 và 6.

Bảng 4. Kết quả phân tích nhân tố EFA đối với biến phụ thuộc

Hệ số KMO và kiểm định Bartlett		
Chỉ số KMO đánh giá mức độ thích hợp của mẫu		0,787
Kiểm định Bartlett	Giá trị bình phương xấp xỉ	160,829
	df	6
	Sig.	0,000

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu 2025

Bảng 7. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho biến phụ thuộc

Biến quan sát	Nhân tố
	1
GCN2	0,812
GCN3	0,800
GCN1	0,762
GCN4	0,751

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Như vậy qua kiểm định chất lượng thang đo bằng phép kiểm định Cronbach's Alpha và kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA với phương pháp trích yếu tố và phép xoay nhân tố Varimax cho biến phụ thuộc, mô hình nghiên cứu có 1 biến phụ thuộc và 5 biến quan sát ứng với 1 thang đo đại diện cho công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân. Việc phân tích nhân tố được tiến hành theo phương pháp trích yếu tố Principal Component Analist với phép xoay Varimax không thể xoay được vì biến phụ thuộc chỉ có một nhân tố là "Công tác cấp GCN", vì vậy khi phân tích chỉ có một nhân tố được trích xuất ra từ 3 biến quan sát, với hệ số tải nhân tố của 3 biến rất cao đều trên 0,75 (Bảng 7).

3.1.4. Phân tích hồi quy tuyến tính bội

Sau khi tiến hành phân tích hồi quy, các thông số phân tích hồi quy được thể hiện ở bảng 8.

- Kiểm tra hệ số tương quan giữa các biến

Bảng 8. Ma trận hệ số tương quan giữa các biến

		Hệ số tương quan					
		PL	CSPL	HT	KX	DT	GCN
PL	Hệ số tương quan Pearson	1	0,763**	0,749**	0,695**	0,745**	0,801**
	Giá trị Sig (2 phía)		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150
CSPL	Hệ số tương quan Pearson	0,763**	1	0,756**	0,799**	0,750**	0,847**
	Giá trị Sig (2 phía)	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150
HT	Hệ số tương quan Pearson	0,749**	0,756**	1	0,767**	0,714**	0,820**
	Giá trị Sig (2 phía)	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150
KX	Hệ số tương quan Pearson	0,695**	0,799**	0,767**	1	0,767**	0,811**
	Giá trị Sig (2 phía)	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150
DT	Hệ số tương quan Pearson	0,745**	0,750**	0,714**	0,767**	1	0,820**
	Giá trị Sig (2 phía)	0,000	0,000	0,000	0,000		0,000
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150
GCN	Hệ số tương quan Pearson	0,801**	0,847**	0,820**	0,811**	0,820**	1
	Giá trị Sig (2 phía)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
	Cỡ mẫu N	150	150	150	150	150	150

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

*Ghi chú: ** Tương quan có ý nghĩa thống kê ở mức 0,01 (kiểm định hai phía).*

Bảng 8 hiển thị kết quả phân tích tương quan, cho thấy hệ số tương quan Pearson giữa các biến độc lập và biến phụ thuộc GCN có mức độ đáng kể. Các giá trị Sig. của các hệ số này đều nhỏ hơn 0,05, xác nhận rằng hệ số Pearson có ý nghĩa thống kê. Như vậy, có thể kết luận rằng, các cặp

biến độc lập và phụ thuộc trong mô hình có mối quan hệ tương quan mạnh mẽ. Do đó, tất cả các biến độc lập đều đạt điều kiện để được đưa vào phân tích mô hình hồi quy ở bước tiếp theo nhằm giải thích cho biến phụ thuộc GCN.

- Phân tích hồi quy

Bảng 9. Kết quả phân tích hồi quy

Biến độc lập	Hệ số chưa chuẩn hoá		Hệ số chuẩn hoá		Sig.	Thông kê cộng biến	
	B	Sai số chuẩn	Beta	Thống kê t		Độ chấp nhận của biến	Hệ số phóng đại phương sai (VIF)
Hằng số	0,135	0,144		0,941	0,348		
PL	0,149	0,058	0,152	2,581	0,011	0,314	3,182
CSPL	0,283	0,065	0,280	4,331	0,000	0,262	3,819
HT	0,224	0,058	0,230	3,854	0,000	0,308	3,250
KX	0,124	0,065	0,123	1,919	0,057	0,267	3,744
DT	0,236	0,059	0,237	4,001	0,000	0,312	3,201
Kết quả hồi quy - chạy lần 2							
Hằng số	0,134	0,142		0,938	0,350		
PL	0,175	0,055	0,179	3,158	0,002	0,336	2,975
CSPL	0,331	0,059	0,329	5,589	0,000	0,312	3,207
HT	0,226	0,056	0,232	4,030	0,000	0,326	3,064
DT	0,282	0,052	0,285	5,439	0,000	0,392	2,554

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Kết quả hồi quy cho thấy, các biến độc lập PL, CSPL, HT, DT được đưa vào mô hình có giá trị Sig. nhỏ hơn 0,05 thỏa mãn điều kiện ý nghĩa thống kê. Ngoài ra, biến độc lập KX có giá trị Sig. lớn hơn 0,05 (0,057), cho thấy biến liên quan đến KX mặc dù có tương quan với các biến quan sát nhưng không có ý nghĩa thống kê đối với biến phụ thuộc GCN. Điều này có thể cho thấy đối với biến phụ thuộc GCN thì biến quan sát KX không đóng vai trò thật sự quan trọng và có ảnh hưởng như các biến quan sát còn lại.

Kết luận, phương trình hồi quy tuyến tính đã chuẩn hóa của mô hình sau khi đã phân tích hồi quy như sau: $GCN = 0,179*PL + 0,329*CSPL + 0,232*HT + 0,285*DT$.

Cả bốn nhân tố đều tác động cùng chiều và có ý nghĩa thống kê đến hiệu quả công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế.

Yếu tố chính sách pháp luật (CSPL, $\beta = 0,329$) có tác động mạnh nhất, phù hợp với kết quả nghiên cứu của Nguyễn Đình Trung và Phạm Phương Nam (2023) khi xác định nhóm chính sách - pháp lý là nhóm ảnh hưởng lớn nhất trong 7 nhóm yếu tố tại thành phố Thanh Hóa [5], đồng thời nhất quán với nhận định của Dũng và Thanh (2023) rằng sự chồng chéo trong quy định pháp lý là nguyên nhân cốt lõi cản trở tiến độ cấp GCN tại Việt Nam [6].

Yếu tố trình độ dân trí (DT, $\beta = 0,285$) xếp thứ hai, tương đồng với nghiên cứu của Nguyễn Đình Trung và Phạm Phương Nam (2023) khi nhóm người sử dụng đất có mức ảnh hưởng 20,82% - đứng thứ hai trong 26 yếu tố được phân tích [5]. Điều này khẳng định công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai theo tinh thần

Luật Đất đai năm 2024 cần được đẩy mạnh song hành với hoàn thiện quy trình hành chính [7].

Yếu tố hiện trạng sử dụng đất (HT, $\beta = 0,232$) và pháp lý thửa đất (PL, $\beta = 0,179$) có tác động tích cực đến hiệu quả cấp GCN, tương đồng với kết quả nghiên cứu của Trần Mạnh Tuấn (2017) tại tỉnh Đắk Nông [7] và được minh chứng thêm qua kết quả nghiên cứu của Nguyễn Thị Ngọc Quyên và cs (2026) tại tỉnh Đắk Lắk khi vướng mắc về nguồn gốc đất và quy hoạch là nguyên nhân trực tiếp khiến gần 47% trường hợp chưa được cấp GCN [8].

Đáng chú ý, yếu tố kinh tế - xã hội (KX) không có ý nghĩa thống kê trong mô hình, cho thấy tại khu vực đô thị đã quy hoạch tương đối hoàn chỉnh như Phú Xuân, áp lực kinh tế không phải rào cản chính. Kết quả này khác biệt so với nghiên cứu của Nguyễn Duy Lâm (2025) về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên, nơi nhóm kinh tế có $\beta = 0,590$ [9]; sự khác biệt này có thể lý giải bởi đặc thù của giao dịch chuyển nhượng - vốn chịu tác động tài chính lớn hơn so với quá trình cấp GCN lần đầu.

- *Đánh giá và kiểm định độ phù hợp của mô hình*

Bảng 10. Tổng hợp các yếu tố cần đánh giá trong phân tích hồi quy

R	R ²	R ² hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Hệ số Durbin - Watson
0,919a	0,844	0,839	0,19008	1,786

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Bảng 11. Kiểm định F đối với phân tích hồi quy

	Tổng các bình phương	df	Bình phương trung bình	F	Sig.
Hồi quy	28,224	5	5,645	153,566	0,000 ^b
Số dư	5,293	144	0,037		
Tổng	33,517	149			

Bảng 10 và 11 cho thấy, mô hình có hệ số R² hiệu chỉnh đạt 0,839, các biến độc lập giải thích được 83,9% sự biến thiên của biến phụ thuộc. Kiểm định F cho kết quả Sig. = 0,000 < 0,05,

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.
chứng tỏ mô hình phù hợp với dữ liệu nghiên cứu.

Giá trị Durbin-Watson bằng 1,786 nằm trong khoảng [1; 3], cho thấy không có hiện tượng tự

trương quan. Hệ số VIF của các biến đều nhỏ hơn 10, chứng tỏ không xảy ra đa cộng tuyến.

Ngoài ra, kiểm tra phần dư cho thấy các giả định về phân phối chuẩn, phương sai không đổi và mối quan hệ tuyến tính đều được đảm bảo. Như vậy, mô hình hồi quy là phù hợp và đáng tin cậy.

3.1.5. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế

Qua kết quả xử lý số liệu từ khảo sát cho thấy, các nhóm yếu tố tác động đến sự công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, thành phố Huế đều có mức ảnh hưởng khá cao. Các nhân tố được đánh giá từ góc độ pháp lý, chính sách, hạ tầng và dân trí đều đạt điểm trung bình trên 3,8 thể hiện ở bảng 12.

Bảng 12. Kết quả mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến sự thay đổi sử dụng đất

STT	Nhân tố	Điểm trung bình	Ý nghĩa
1	PL	3,90	Ảnh hưởng nhiều
2	CSPL	3,88	Ảnh hưởng nhiều
3	HT	3,93	Ảnh hưởng nhiều
4	DT	3,89	Ảnh hưởng nhiều

Nguồn: Kết quả xử lý số liệu, 2025.

Bảng 12 cho thấy, điểm đánh giá trung bình của các yếu tố là tương đối ổn định đều nằm trong khoảng 3,88 đến 3,93. So sánh với thang đo Likert thì điểm trung bình của tất cả các yếu tố đều nằm ở mức ảnh hưởng nhiều ($3,41 \leq m \leq 4,2$). Tức là người được phỏng vấn đều đồng ý khi được hỏi về những vấn đề liên quan đến các yếu tố trong mô hình về công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân.

3.2. Đề xuất giải pháp

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, nghiên cứu đề xuất các nhóm giải pháp trọng tâm gồm: (i) hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, đẩy mạnh số hóa và ứng dụng công nghệ thông tin; (ii) đơn giản hóa, chuẩn hóa quy trình và tăng cường cơ chế liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính; (iii) nâng cao năng lực chuyên môn, trách nhiệm và chất lượng phục vụ của đội ngũ cán bộ; (iv) tăng cường tuyên truyền, hỗ trợ người dân tiếp cận và thực hiện pháp luật

đất đai; và (v) bảo đảm công khai, minh bạch gắn với cơ chế giám sát cộng đồng.

Việc triển khai đồng bộ các giải pháp này góp phần hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ và nâng cao hiệu quả thực thi Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn nghiên cứu.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã xác định bốn yếu tố có ảnh hưởng đến công tác cấp GCN tại khu vực Phú Xuân, gồm: Chính sách pháp luật (CSPL), trình độ dân trí (DT), hiện trạng thửa đất (HT) và pháp lý thửa đất (PL). Kết quả hồi quy cho thấy, các yếu tố đều tác động cùng chiều, trong đó CSPL có ảnh hưởng mạnh nhất, tiếp đến là DT, HT và PL. Mô hình hồi quy chuẩn hóa được xác định như sau:

$$GCN = 0,179PL + 0,329CSPL + 0,232HT + 0,285DT.$$

Mô hình giải thích được 69,23% sự biến thiên của biến phụ thuộc, phần còn lại do các yếu tố khác và sai số ngẫu nhiên. Kết quả nghiên cứu là cơ sở khoa học để hoàn thiện cơ chế, chính sách và nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN tại địa phương. Nghiên cứu cần được mở rộng trong tương lai nhằm bổ sung các yếu tố ảnh hưởng khác để nâng cao khả năng giải thích của mô hình. Đồng thời, các cơ quan quản lý có thể tham khảo kết quả nghiên cứu để đề xuất và áp dụng các giải pháp phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và cấp GCN trên địa bàn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nguyễn Văn Trị (2018). Quy hoạch, sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp đồng bộ với thúc đẩy đô thị hóa bền vững. *Tạp chí Công sản*. Website: https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/ky-nguyen-moi-/2018/826747/view_content# truy cập ngày 8 tháng 11 năm 2025.
- [2]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024). *Luật Đất đai và những điểm mới*. Nxb Tài nguyên - Môi trường.
- [3]. Tabachnick, B. G. & Fidell, L. S. (2013). *Using multivariate statistics* (6th ed.). Page 123. Pearson Education.

[4]. Hair, J. F., Anderson, R. E., Tatham, R. L., & Black, W. C. (1998). *Multivariate data analysis* (5th ed.). Page 98. Prentice Hall.

[5]. Nguyễn Đình Trung & Phạm Phương Nam (2023). Impact of land users on the issuance of land use right certificates: A case study in Thanh Hoa city, Vietnam. *Survey Review*, 56(397), 383 - 393. <https://doi.org/10.1080/00396265.2023.2258654>.

[6]. Dũng, N. D. & Thanh, N. T. (2023). An analysis of corruption risks in issuing the land use certificate in Vietnam. *Revista de Gestão Social e Ambiental*, 17(3), e03308. <https://doi.org/10.24857/rgsa.v17n3-010>.

[7]. Trần Mạnh Tuấn (2017). *Quản lý Nhà nước về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Từ thực tiễn tỉnh Đắk Nông*, Luận văn Thạc sĩ ngành Quản lý công, Học viện Hành chính Quốc gia.

[8]. Nguyễn Thị Ngọc Quyên và cộng sự (2026). Thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của một số dự án khu đô thị tại tỉnh Đắk Lắk. *Tạp chí Khoa học Tây Nguyên*, 20(1). 98 - 112. <https://tnjos.vn/index.php/tckh/article/view/653>.

[9]. Nguyễn Duy Lâm (2025). Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*. 15(4), 138 -146. <https://doi.org/10.55250/Jo.vnuf.15.4.2026.138-146>.

DETERMINANTS OF THE ISSUANCE OF CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS, OWNERSHIP OF HOUSES AND OTHER ASSETS ATTACHED TO LAND WITHIN THE LAND ADMINISTRATION SYSTEM: EVIDENCE FROM PHU XUAN AREA, HUE CITY, VIETNAM

Ho Nhat Linh¹, Lam Thai Bao Ngan²,

Phan Thi Thanh Tam¹, Nguyen Van Binh¹, Nguyen Huu Ngu¹

¹ *Faculty of Land Resources and Agricultural Environment,*

University of Agriculture and Forestry, Hue University

² *Faculty of Political Theory, Hue University of Sciences, Hue University*

Abstract

This study aims to identify the factors affecting the issuance of Land Use Right Certificates and ownership of land-attached assets in the Phu Xuan area, Hue city. The Exploratory Factor Analysis (EFA) method was employed with 26 observed variables for independent constructs and 4 observed variables for the dependent construct. The results indicate that four main factors influence the certificate issuance process, ranked in descending order of impact: Legal policies ($\beta = 0.329$), educational level of residents ($\beta = 0.285$), land parcel conditions ($\beta = 0.232$) and legal status of land parcels ($\beta = 0.179$). The standardized regression model explains 69.23% of the variance in the dependent variable. Based on these findings, the study proposes several solutions, including improving policy frameworks in accordance with the 2024 Land Law, standardizing and synchronizing cadastral data, enhancing public awareness and support and promoting digital transformation in land administration, thereby improving the efficiency of certificate issuance in the coming period.

Keywords: *Influencing factors, land use right certificate, Hue city.*

Ngày nhận bài: 13/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 4/5/2026

Ngày thông qua phản biện: 18/5/2026

Ngày duyệt bài: 16/6/2026