

# XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Bùi Thị Then, Bùi Thị Cẩm Ngọc\*, Đặng Thu Hằng  
Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

## Tóm tắt

Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 đưa ra nhiều thay đổi trong lĩnh vực quản lý đất đai, đặc biệt là vấn đề giá đất và định giá đất. Luật Đất đai 2024 bỏ quy định khung giá đất, có những thay đổi với việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cho các trường hợp cụ thể. Hiện nay, công tác định giá đất cụ thể đang được quan tâm vì việc định giá đất từng trường hợp cụ thể ảnh hưởng lớn đến quá trình giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất. Nghiên cứu được thực hiện để xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể tại địa phương trên cơ sở ứng dụng mô hình hồi quy tuyến tính đa biến và phương pháp AHP. Nghiên cứu tiến hành điều tra 180 cán bộ tại các địa phương Quảng Ninh, Hải Phòng, Hải Dương để thực hiện phân tích hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả phân tích cho thấy, nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất có ảnh hưởng nhiều nhất đến kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể với đóng góp 34,8 %, nhóm tiêu chí tổ chức tư vấn xác định giá với tỷ lệ là 24,9 %, nhóm tiêu chí đánh giá định giá đất cụ thể chiếm 24,5 %, nhóm tiêu chí đánh giá việc tuân thủ nguyên tắc chiếm 10,5 % và nhóm tiêu chí về cơ sở hạ tầng vật chất chiếm tỷ trọng thấp nhất là 5,4 %. Từ việc phân tích hồi quy tuyến tính đa biến và phương pháp AHP cho ra được bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể tại địa phương với số điểm chi tiết cho các nhóm tiêu chí khi đánh giá. Bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể sẽ giúp công tác định giá đất cụ thể tại các địa phương ngày càng chính xác và phù hợp với thị trường hơn.

**Từ khóa:** AHP; Bộ tiêu chí; Giá đất cụ thể; Hồi quy đa biến.

## Abstract

### ***Building a set of criteria for inspecting and evaluating specific land valuation in the locality***

The Land Law 2024 takes legal effect from August 1, 2024, which has many changes in the field of land management, especially in the issue of land prices and land valuation. Land Law 2024 removes regulations on land price framework, it has changes in the construction of land price tables and land valuation for specific cases. Currently, specific land valuation is receiving attention because land valuation for each specific case significantly impacts the process of land allocation, land lease, and land use rights auction. The research was conducted to develop a set of criteria for examining and evaluating specific land valuation work at the local level based on applying the multivariate linear regression model and the AHP method. For the multivariate linear regression analysis, the research investigated 180 officials in Quang Ninh, Hai Phong, and Hai Duong provinces. The analysis results show that the Land Valuation Method criteria group has the most influence on the inspection and assessment of specific

*land valuation with a contribution of 34.8 %, the Price Determination Consulting Organization criteria group has a rate of 24.9 %, the Specific Land Valuation Assessment criteria group accounts for 24.5 %, the Principle Compliance Assessment criteria group accounts for 10.5 %, and the Physical Infrastructure criteria group has the lowest rate of 5.4 %. From the analysis of multivariate linear regression and the AHP method, a set of criteria for checking and evaluating specific land valuation at the local level was obtained with detailed scores for the following groups of criteria when evaluating. The set of criteria for checking and evaluating specific land valuation work will help specific land valuation work in localities become more accurate and more suitable to the market.*

**Keywords:** AHP; Criteria set; Specific Land price; Multivariate regression.

Nhận bài: 09/8/2024; Phản biện xong: 15/8/2024; Duyệt đăng: 26/9/2024

**\*Tác giả liên hệ, Email:** btcngoc@hunre.edu.vn

**DOI:** <https://doi.org/10.63064/khtnmt.2024.603>

### **1. Đặt vấn đề**

Giá đất là một trong những nội dung quan trọng của Luật Đất đai. Giá đất đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế cũng như hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai. Thông qua kết quả định giá đất sẽ giúp cho Nhà nước và người sử dụng đất có những quyết định đúng đắn trong quản lý, kinh doanh, quyền sử dụng đất. Do vậy, các quy định về giá đất trong Luật Đất đai luôn là vấn đề thu hút sự quan tâm của xã hội bởi nó liên quan thiết thực đến quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất [1].

Công tác định giá đất hiện nay có thể chia ra thành 2 mảng công việc là: Định giá đất hàng loạt (giá đất được quy định bằng giá theo vị trí và bảng giá đất theo vùng giá trị và thửa chuẩn) và định giá đất trong các trường hợp cụ thể phục vụ các công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Luật Đất đai 2024 bỏ quy định của khung giá đất, quy định bảng giá đất xây dựng lần đầu được công bố và thực hiện từ ngày 01/01/2026 [2, 10]. Đồng thời đối với định giá đất cụ thể tại Điều 1,

Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ quy định rằng UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Kết luận số 14-KL/TW ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Bộ Chính trị và tình hình thực tế của địa phương thực hiện ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện. Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất đã đưa ra những quy định chi tiết về việc xây dựng bảng giá đất và công tác định giá đất cụ thể. Bên cạnh công tác xây dựng bảng giá đất, việc định giá đất cụ thể được đưa ra trong các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; Xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

cho hộ gia đình, cá nhân. Hiểu rõ được tầm quan trọng của công tác định giá đất cụ thể, cần phải nâng cao công tác kiểm tra giám sát việc định giá đất cụ thể hơn nữa. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao hiệu lực hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, quy định: “Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất” [1]. Đồng thời, qua thực tiễn triển khai việc kiểm tra, giám sát công tác định giá đất cụ thể cũng chưa được quy định trong các văn bản pháp luật hướng dẫn địa phương và các tổ chức có liên quan thực hiện. Đây là căn cứ pháp lý để các cơ quan chức năng Trung ương và địa phương kiểm tra, giám sát các địa phương xây dựng giá đất [3].

Để kiểm tra, đánh giá được công tác định giá đất cụ thể, việc lựa chọn địa bàn nghiên cứu là một trong những vấn đề quan trọng. Nhóm nghiên cứu đã tiến hành điều tra tại 03 địa bàn nghiên cứu đại diện cho các vùng phát triển khác nhau để có sự đa dạng trong việc chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế như phát triển công nghiệp, phát triển đô thị và phát triển du lịch. Từ đó, nhóm tác giả sẽ có những đánh giá khách quan về mối tương quan, ảnh hưởng của phát triển KTXH đến giá đất. Cụ thể, nghiên cứu đã lựa chọn điều tra tại thành phố Hải Dương nơi đại diện cho khu vực phát triển công nghiệp; Thành phố Hải Phòng nơi đại diện cho khu vực phát triển đô thị và Quảng Ninh nơi đại diện cho khu vực phát triển du lịch và kinh tế biển.

## **2. Phương pháp nghiên cứu**

### ***2.1. Phương pháp thu thập tổng hợp số liệu thứ cấp***

Tài liệu, thông tin thứ cấp sẽ được thu thập từ:

- Các cơ quan ban hành cơ chế, chính sách có liên quan: Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Tài chính; Thư viện Quốc gia; UBND các tỉnh, huyện, xã; Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường, các cán bộ địa chính; Các sở, phòng ban có liên quan ở địa phương.

- Các trang web của các cơ quan Chính phủ, các Bộ ngành, các viện nghiên cứu, các trường đại học và các tổ chức có liên quan khác.

- Nghiên cứu sẽ kế thừa các kết quả nghiên cứu trước đây đã đề cập trong tổng quan nghiên cứu của đề tài.

### ***2.2. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin sơ cấp***

Hiện nay có rất nhiều công thức chọn mẫu điều tra, tuy nhiên đề tài lựa chọn phương pháp chọn mẫu theo nghiên cứu của Hair, Anderson, Tatham và Black (1998). Theo đó, kích thước mẫu tối thiểu là 5 lần tổng số biến quan sát:  $n = 5 \cdot m$

trong đó:  $n$  là số mẫu cần điều tra;

$m$  là số biến quan sát được hiểu là một câu hỏi đo lường trong bảng khảo sát.

Số tiêu chí trong bảng hỏi dự kiến gồm 16 tiêu chí, như vậy cỡ mẫu cần điều tra là 90 mẫu. Cỡ mẫu này đảm bảo để phân tích nhân tố khám phá và phân tích hồi quy [4,7,11]. Tuy nhiên, để đảm bảo thu đủ số lượng mẫu tối thiểu (phiếu điều tra đạt tiêu chuẩn), nghiên cứu đã điều tra 180 phiếu (60 quan sát tại thành phố Hải Phòng, 60 quan sát tại tỉnh Quảng Ninh,

60 quan sát tại tỉnh Hải Dương). Như vậy, tổng số phiếu điều tra tại 3 địa bàn nghiên cứu là 180 phiếu.

### **2.3. Phương pháp tổng hợp**

Tổng hợp các dữ liệu thu thập được theo bảng trên excel bao gồm cả số liệu dạng số và số liệu dạng chữ.

### **2.4. Phương pháp phân tích dữ liệu**

Phương pháp này được dùng sau khi có số liệu tổng hợp và sử dụng phần mềm SPSS để thực hiện.

Phân tích yếu tố khám phá (EFA) được sử dụng để xác định mối quan hệ cơ bản giữa các biến đo lường [7], kiểm định giá trị thang đo, thực hiện sau khi đánh giá độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha và loại đi các biến không đảm bảo độ tin cậy. Các thông số được áp dụng là:

- Các biến chỉ được chấp nhận khi KMO nằm trong khoảng [0,5 - 1]. Trị số KMO lớn có ý nghĩa phân tích yếu tố là thích hợp.

- Kiểm định Barlett's với mức ý nghĩa (Sig. < 0,05) để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau trong tổng thể.

- Hệ số Eigenvalue có giá trị > 1 để đảm bảo các nhóm yếu tố có sự khác biệt.

- Tổng phương sai giải thích: Thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total variance explained) > 50 %.

- Factor loading > 0,3 được xem là đạt mức tối thiểu; Factor loading > 0,4 được xem là quan trọng; Factor loading > 0,5 được xem là có ý nghĩa thực tiễn.

Để tiến hành phân tích nhân tố khám

phá, trước hết là kiểm định độ tin cậy của thang đo thông qua kiểm định Cronbach's Alpha [4, 7, 11]. Giá trị Cronbach's Alpha tối đa là 0,90 đã được đề xuất (Streiner, 2003). Dữ liệu sẽ được chấp nhận khi Tổng tương quan > 0,3 [7].

### **2.5. Phương pháp đa chỉ tiêu MCA sử dụng kỹ thuật AHP**

Phương pháp ứng dụng quá trình phân tích thứ bậc (Analytical Hierarchy Process - AHP) là một kỹ thuật được sử dụng phổ biến hiện nay để tính toán trọng số cho các yếu tố. Đây là kỹ thuật do Saaty nghiên cứu và sau đó phát triển từ những năm 1980 [6]. Quá trình này bao gồm 4 bước chính như sau:

1. Phân rã một tình huống phi cấu trúc thành các phần nhỏ;

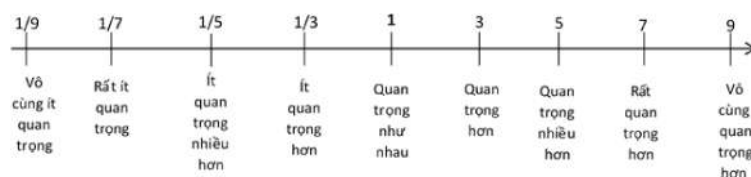
2. Sắp xếp các thành phần hay các chỉ tiêu theo một thứ tự phân cấp;

3. Gán giá trị số cho những so sánh chủ quan về mức độ quan trọng của các chỉ tiêu. Hình 2 thể hiện thang điểm so sánh mức độ ưu tiên (mức độ quan trọng) của các chỉ tiêu;

4. Tính toán và tổng hợp các kết quả để chọn ra chỉ tiêu có mức độ quan trọng cao nhất thông qua 2 bước:

- + Chuẩn hoá ma trận mức độ quan trọng của các chỉ tiêu bằng cách lấy giá trị của mỗi ô trong một cột chia cho giá trị tổng của cột đó;

- + Tính giá trị trung bình của từng dòng trong ma trận cho ra trọng số tương ứng của từng chỉ tiêu.



**Hình 1: Thang điểm so sánh các chỉ tiêu**



a. Mức độ quan trọng của các chỉ tiêu

|      | X1  | X2 | X3    | X4  |
|------|-----|----|-------|-----|
| X1   | 1   | 2  | 1/3   | 1/2 |
| X2   | 1/2 | 1  | 1/3   | 1/2 |
| X3   | 3   | 3  | 1     | 2   |
| X4   | 2   | 2  | 1/2   | 1   |
| Tổng | 6,5 | 8  | 2,167 | 4   |

b. Chuẩn hoá ma trận

|      | X1    | X2    | X3    | X4    |
|------|-------|-------|-------|-------|
| X1   | 0,154 | 0,250 | 0,154 | 0,125 |
| X2   | 0,077 | 0,125 | 0,154 | 0,125 |
| X3   | 0,461 | 0,375 | 0,461 | 0,500 |
| X4   | 0,308 | 0,250 | 0,231 | 0,250 |
| Tổng | 1     | 1     | 1     | 1     |

c. Trọng số của các chỉ tiêu

| X1 | 0,171 |
|----|-------|
| X2 | 0,120 |
| X3 | 0,450 |
| X4 | 0,259 |

**Hình 2: Mức độ quan trọng của các chỉ tiêu và cách tính trọng số**

Ma trận mức độ quan trọng của các chỉ tiêu thường được xây dựng dựa trên ý kiến chuyên gia.

Theo Saaty, ta có thể sử dụng tỷ số nhất quán của dữ liệu (Consistency Ratio - CR). Tỷ số này so sánh mức độ nhất quán với tính khách quan (ngẫu nhiên) của dữ liệu:

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

$\lambda_{\max}$ : Giá trị đặc trưng của ma trận;

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

$n$ : số chỉ tiêu (trong ví dụ trên  $n = 4$ ).

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \times \left( \frac{\sum_{n=1}^4 w_{1n}}{w_{11}} + \frac{\sum_{n=1}^4 w_{2n}}{w_{22}} + \frac{\sum_{n=1}^4 w_{3n}}{w_{33}} + \frac{\sum_{n=1}^4 w_{4n}}{w_{44}} \right)$$

Đối với mỗi một ma trận so sánh cấp  $n$ , Saaty đã thử nghiệm tạo ra các ma trận ngẫu nhiên và tính chỉ số CI trung bình của chúng và gọi là RI (chỉ số ngẫu nhiên) (Bảng 1).

**Bảng 1. Giá trị RI ứng với từng số lượng chỉ tiêu  $n$**

| n  | 1 | 2 | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |
|----|---|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| RI | 0 | 0 | 0,52 | 0,89 | 1,11 | 1,25 | 1,35 | 1,40 | 1,45 | 1,49 |

Nếu giá trị tỷ số nhất quán  $CR < 0,1$  là chấp nhận được, nếu lớn hơn đòi hỏi người ra quyết định thu giảm sự không đồng nhất bằng cách thay đổi giá trị mức độ quan trọng giữa các cặp chỉ tiêu.

Phương pháp này áp dụng để tính toán mức độ quan trọng của các tiêu chí và chỉ tiêu trong việc kiểm tra, đánh giá việc xây dựng giá đất tại địa phương.

## 2.6. Phương pháp chuyên gia

- Lấy ý kiến các chuyên gia, các nhà khoa học trong các lĩnh vực giá đất

cùng với các nhà quản lý, cộng đồng địa phương,... về cơ sở xây dựng hệ thống tiêu chí, về các yếu tố xây dựng tiêu chí, về nội dung bảng hỏi cho điều tra, phỏng vấn, về phương pháp xây dựng giá đất tại địa phương. Hình thức lấy ý kiến là tổ chức hội thảo hoặc phỏng vấn trực tiếp chuyên gia. Mặt khác, đề tài sẽ tổ chức thu thập ý kiến đóng góp từ các nhà quản lý, cộng đồng địa phương để xây dựng bộ tiêu chí.

## Nghiên cứu

- Lấy ý kiến các chuyên gia, các nhà khoa học trong các lĩnh vực chuyên ngành nhằm hoàn thiện đề xuất các chính sách giá đất.

### **3. Kết quả nghiên cứu**

#### **3.1. Căn cứ đề xuất các tiêu chí**

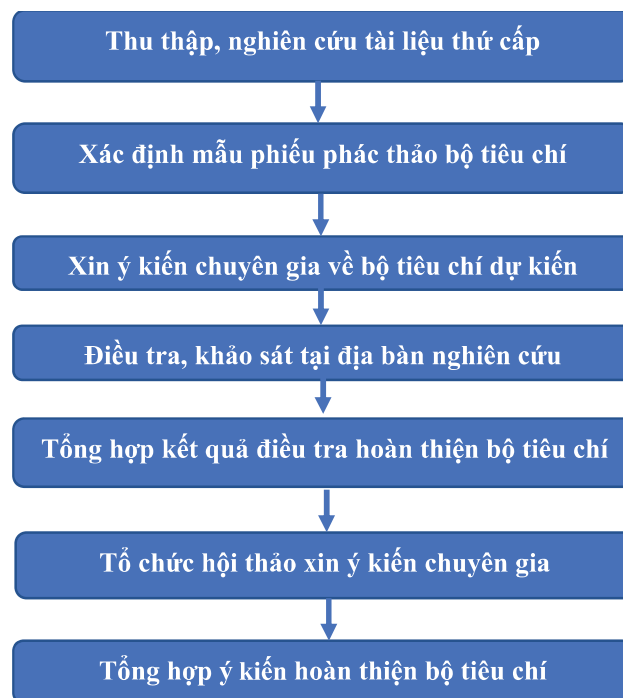
Việc đề xuất các tiêu chí phù hợp nhằm kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể dựa trên một số căn cứ cơ bản như sau:

- Thông qua việc nghiên cứu cơ sở khoa học của việc kiểm tra đánh giá công tác xây dựng giá đất tại địa phương bao gồm: Cơ sở lý luận về giá đất, công tác định giá đất và cơ sở thực tiễn trong việc xây dựng giá đất tại địa phương;

- Căn cứ pháp lý: Dựa trên các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Đất đai 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, nghiên cứu cũng tham khảo các văn bản pháp luật liên quan đến quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá để làm cơ sở đề xuất bộ tiêu chí;

#### **3.2. Quy trình xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể**

Dựa vào các căn cứ xây dựng bộ tiêu chí, nhóm nghiên cứu đưa ra quy trình xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể như sau:



**Hình 3: Quy trình xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể**

#### **3.3. Xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể**

##### **3.3.1. Dự kiến bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể**

Trên cơ sở các phân tích các cơ sở lý luận về định giá đất cụ thể và tài liệu

thu thập thứ cấp tại địa phương, nhóm nghiên cứu dự kiến bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể có tổng 16 tiêu chí. Việc đề xuất bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá công tác định giá đất cụ thể được xếp theo 5 nhóm, cụ thể như sau:

**Bảng 2. Thiết kế thang đo nghiên cứu**

| Nhóm tiêu chí                     | Ký hiệu | Diễn giải các tiêu chí thuộc tính                                          |
|-----------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------|
| Tuân thủ nguyên tắc               | TT1     | Tuân thủ nguyên tắc định giá đất                                           |
|                                   | TT2     | Tuân thủ căn cứ định giá đất                                               |
|                                   | TT3     | Tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất                          |
| Phương pháp định giá đất          | PP1     | Tiêu chí thu thập thông tin                                                |
|                                   | PP2     | Tiêu chí về điều kiện áp dụng                                              |
|                                   | PP3     | Tiêu chí về các yếu tố ảnh hưởng                                           |
|                                   | PP4     | Tiêu chí về quá trình tính toán áp dụng                                    |
| Đánh giá việc định giá đất cụ thể | CT1     | Đánh giá căn cứ định giá đất cụ thể                                        |
|                                   | CT2     | Hồ sơ định giá đất cụ thể                                                  |
|                                   | CT3     | Tiêu chí về hội đồng thẩm định giá đất cụ thể                              |
|                                   | CT4     | Tiêu chí về trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể                      |
| Tổ chức tư vấn xác định giá đất   | TC1     | Tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất           |
|                                   | TC2     | Tiêu chí về điều kiện của các tổ chức tư vấn xác định giá đất              |
|                                   | TC3     | Đảm bảo thời gian thực hiện                                                |
| Cơ sở vật chất, hạ tầng           | HT1     | Tiêu chí về hiện trạng thiết bị công nghệ phục vụ việc định giá đất cụ thể |
|                                   | HT2     | Ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin trong việc định giá đất cụ thể  |

Số lượng các tiêu chí trong mỗi nhóm là khác nhau, trong đó nhóm TC2 (nhóm tiêu chí về phương pháp định giá đất) và nhóm TC3 (nhóm tiêu chí đánh giá việc định giá đất cụ thể) là các nhóm có nhiều tiêu chí nhất, với 4 tiêu chí. Tiếp đó là nhóm TC1 (nhóm Tiêu chí tuân thủ nguyên tắc) và nhóm TC4 (nhóm tiêu chí về tổ chức tư vấn xác định giá đất) có 3 tiêu chí. Nhóm TC5 (nhóm tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng) có 2 tiêu chí. Sự khác biệt về số lượng tiêu chí phản ánh vai trò, vị trí của các nhóm tiêu chí trong kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể.

Nhóm các tiêu chí đưa ra được tham vấn ý kiến chuyên gia và được điều tra xin

ý kiến các cán bộ quản lý có liên quan đến giá đất tại các địa phương. Nhóm nghiên cứu đã tổng hợp 150 phiếu điều tra cán bộ liên quan đến công tác định giá đất tại Hải Phòng, Quảng Ninh, Hải Dương, đồng thời sử dụng phần mềm SPSS để đánh giá dữ liệu điều tra.

*3.3.2. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha và phân tích nhân tố khám phá EFA*

*a. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha*

Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát bằng phần mềm SPSS thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Bảng 3).

**Bảng 3. Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo biến độc lập**

| Ký hiệu  | Các tiêu chí đánh giá            | Hệ số tương quan biến - tổng | Cronbach's Alpha nếu loại một biến |
|----------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Tuân thủ nguyên tắc</b>       |                              | <b>0,675</b>                       |
| TT1      | Tuân thủ nguyên tắc định giá đất | 0,510                        | -                                  |
| TT2      | Tuân thủ căn cứ định giá đất     | 0,510                        | -                                  |
| <b>2</b> | <b>Phương pháp định giá đất</b>  |                              | <b>0,680</b>                       |
| PP1      | Tiêu chí thu thập thông tin      | 0,635                        | 0,420                              |
| PP3      | Tiêu chí về các yếu tố ảnh hưởng | 0,525                        | 0,545                              |

| Ký hiệu  | Các tiêu chí đánh giá                                                      | Hệ số tương quan biến - tổng | Cronbach's Alpha nếu loại một biến |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| PP4      | Tiêu chí về quá trình tính toán áp dụng                                    | 0,355                        | 0,779                              |
| <b>3</b> | <b>Đánh giá việc định giá đất cụ thể</b>                                   |                              | <b>0,808</b>                       |
| CT2      | Hồ sơ định giá đất cụ thể                                                  | 0,787                        | 0,611                              |
| CT3      | Tiêu chí về hội đồng thẩm định giá đất cụ thể                              | 0,442                        | 0,979                              |
| CT4      | Tiêu chí về trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể                      | 0,803                        | 0,592                              |
| <b>4</b> | <b>Tổ chức tư vấn xác định giá đất</b>                                     |                              | <b>0,837</b>                       |
| TC1      | Tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất           | 0,549                        | 0,937                              |
| TC2      | Tiêu chí về điều kiện của các tổ chức tư vấn xác định giá đất              | 0,749                        | 0,726                              |
| TC3      | Đảm bảo thời gian thực hiện                                                | 0,839                        | 0,653                              |
| <b>5</b> | <b>Cơ sở vật chất, hạ tầng</b>                                             |                              | <b>0,612</b>                       |
| HT1      | Tiêu chí về hiện trạng thiết bị công nghệ phục vụ việc định giá đất cụ thể | 0,445                        | -                                  |
| HT2      | Ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin trong việc định giá đất cụ thể  | 0,445                        | -                                  |

Kết quả phân tích Cronbach's Alpha Bảng 3 cho thấy có 5 nhóm yếu tố và 16 biến quan sát thỏa điều kiện, phù hợp với hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6- 0,95] và có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Rest Correlation) lớn hơn 0,3 (Nunnally and Bernstein., 1994; Hair et al., 1998). Điều này chứng tỏ tất cả dữ liệu đều đảm bảo độ tin cậy.

Trong quá trình kiểm tra, có 3 biến không phù hợp do hệ số tương quan nhỏ hơn 0,3 gồm: (1) Tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất (0,292), (2) Tiêu chí về điều kiện áp dụng (0,116), (3) Căn cứ định giá đất cụ thể (0,215) không đủ điều kiện để tiến hành phân tích tiếp. Việc loại 3 biến này hoàn toàn phù hợp với thực tế rà soát các nhóm tiêu chí.

#### *b. Phân tích nhân tố khám phá EFA*

Bảng 4 liệt kê các giá trị riêng được kết hợp với mỗi hệ số tuyến tính trước khi trích xuất và sau khi xoay nhân tố. Kết quả phân tích thể hiện trong bảng 3 cho

thấy các thông số đều thỏa mãn điều kiện trong phân tích yếu tố khám phá EFA với: KMO nằm trong đoạn  $0,5 < 0,577 < 1,0$ ; Bartlett's Sig =  $0,000 < 0,05$  (có ý nghĩa thống kê). Vì vậy các biến độc lập có tương quan với nhau nên việc phân tích nhân tố là hoàn toàn phù hợp.

**Bảng 4. Kiểm định KMO và Bartlett's Test**

|                      |                   |         |
|----------------------|-------------------|---------|
| Giá trị KMO          | 0,577             |         |
| Kiểm định Bartlett's | Chi - bình phương | 930,868 |
|                      | Bậc tự do (df)    | 78      |
|                      | Sig               | 0,000   |

Hệ số Eigenvalue có 5 nhóm tiêu chí có giá trị Eigenvalue là  $1,366 > 1$ . Tổng phương sai giải thích của 5 nhóm tiêu chí bằng  $73,377 \% > 50 \%$ . Bảng 4 cho thấy yếu tố đầu tiên chiếm lượng phương sai chung lớn nhất ( $22,318 \%$ ) đại diện giá trị riêng là 2,901. Mỗi yếu tố tiếp theo giải thích một phần của phương sai còn lại cho đến khi đạt một điểm mà các yếu tố đó không còn đóng góp vào mô hình. Tại thời điểm này, những yếu tố có giá trị Eigenvalue  $> 1$  thể hiện sự cần thiết để mô tả các kích thước cơ bản của dữ liệu.



Trong nghiên cứu này, yếu tố thứ 5 với phương sai được giải thích là 10,505 và Eigenvalue là 1,366. Còn lại tất cả các yếu tố có giá trị Eigenvalue <1 không đóng

góp và không đủ số lượng cho mô hình được đưa vào. Điều này cho biết chúng không tương quan với nhau. Do đó, chỉ có 5 yếu tố (1-5) đóng góp vào mô hình.

**Bảng 5. Tổng phương sai giải thích của các tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể**

| Thành phần | Giá trị Eigenvalues |              |            | Tổng bình phương của hệ số tải nhân tố được trích |              |            | Tổng bình phương của hệ số tải nhân tố xoay |              |            |
|------------|---------------------|--------------|------------|---------------------------------------------------|--------------|------------|---------------------------------------------|--------------|------------|
|            | Tổng                | % Phương sai | % Tích lũy | Tổng                                              | % Phương sai | % Tích lũy | Total                                       | % Phương sai | % Tích lũy |
| 1          | 2,901               | 22,318       | 22,318     | 2,901                                             | 22,318       | 22,318     | 2,332                                       | 17,937       | 17,937     |
| 2          | 1,967               | 15,130       | 37,447     | 1,967                                             | 15,130       | 37,447     | 2,320                                       | 17,844       | 35,781     |
| 3          | 1,908               | 14,678       | 52,125     | 1,908                                             | 14,678       | 52,125     | 1,888                                       | 14,523       | 50,304     |
| 4          | 1,397               | 10,746       | 62,872     | 1,397                                             | 10,746       | 62,872     | 1,520                                       | 11,689       | 61,993     |
| 5          | 1,366               | 10,505       | 73,377     | 1,366                                             | 10,505       | 73,377     | 1,480                                       | 11,384       | 73,377     |
| 6          | ,852                | 6,552        | 79,928     |                                                   |              |            |                                             |              |            |

Kết quả thu được trong ma trận tương quan ở Bảng 6 cho thấy tất cả các biến đều có mối quan hệ thuận chiều với nhau ở mức độ cao. Hệ số tải là 0,605 đến 0,938 > 0,5. Do đó, tất cả các yếu tố chuẩn hóa trong mô hình là đáng tin cậy. Đây là một xác nhận về tính hợp lệ của khung lý thuyết. Điểm số về mối quan hệ giữa thành phần và tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất cho thấy mức tích cực cao nhất là 0,938. Điều này có nghĩa là tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất là yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất tới việc xác định giá đất cụ thể. Do đó nghiên cứu có 5 nhóm tiêu chí biến độc lập và 13 thành phần quan sát phù hợp trong phân tích.

Kết quả phân tích yếu tố khám phá phụ thuộc (BTC1, BTC2, BTC3) cũng thỏa mãn điều kiện trong phân tích yếu tố khám phá (EFA); KMO nằm trong khoảng  $0,5 < 0,512 < 1,0$ ; Bartlett's Sig = 0,000 < 0,05; Hệ số Eigenvalue = 1,106 > 1; Tổng phương sai giải thích = 66,8 % > 50 %, coi biến thiên là 100 % thì trị số này thể hiện

các nhân tố được trích cô đọng được bao nhiêu % và bị thất thoát bao nhiêu % của các biến quan sát. Hệ số tải của các yếu tố đều lớn hơn 0,5. Do đó, các biến phụ thuộc cũng phù hợp với nghiên cứu này.

**Bảng 6. Ma trận nhân tố xoay**

| Biến | Thành phần |      |      |      |      |
|------|------------|------|------|------|------|
|      | 1          | 2    | 3    | 4    | 5    |
| TC3  | ,938       |      |      |      |      |
| TC2  | ,905       |      |      |      |      |
| TC1  | ,757       |      |      |      |      |
| CT4  |            | ,946 |      |      |      |
| CT2  |            | ,945 |      |      |      |
| CT3  |            | ,648 |      |      |      |
| PP1  |            |      | ,862 |      |      |
| PP3  |            |      | ,848 |      |      |
| PP4  |            |      | ,605 |      |      |
| TT2  |            |      |      | ,869 |      |
| TT1  |            |      |      | ,856 |      |
| HT1  |            |      |      |      | ,853 |
| HT2  |            |      |      |      | ,825 |

### 3.3.3. Phân tích hồi quy đa biến

Phân tích hồi quy bội từng bước được tính toán ở mức có ý nghĩa ( $p = 0,05$ ) để xem xét những tiêu chí nào tác động đến việc định giá đất cụ thể ở địa phương.

**Bảng 7. Bảng tổng hợp mô hình**

| Mô hình | R                 | R <sup>2</sup> | Hiệu chỉnh R <sup>2</sup> | Sai số ước lượng | Durbin-Watson |
|---------|-------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|
| 1       | ,595 <sup>a</sup> | ,64            | ,323                      | ,17449           | 2,098         |

Kết quả chạy mô hình hồi quy xác định hệ số R<sup>2</sup> hiệu chỉnh là 0,64. Điều này cho thấy mối quan hệ giữa biến độc lập với biến phụ thuộc có ý nghĩa, cụ thể là cả 5 biến độc lập trên góp phần giải thích 64 % sự ảnh hưởng tới định giá đất cụ thể, phần còn lại (36 %) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình. Như vậy, mức độ phù hợp của mô hình được chấp nhận. Tuy nhiên sự phù hợp này chỉ đúng với dữ liệu mẫu. Để kiểm định xem

có thể suy diễn mô hình cho tổng thể thực hay không ta phải kiểm định độ phù hợp của mô hình thông qua kiểm định F. DW = 1,980 nằm trong khoảng 1,5 đến 2,5 nên kết quả không vi phạm giả định tự tương quan chuỗi bậc nhất.

Theo phân tích ANOVA, kiểm định F sử dụng trong bảng phân tích phương sai vẫn là một phép giả thuyết về độ phù hợp của mô hình hồi quy tuyến tính tổng thể.

**Bảng 8. Phân tích ANOVA**

| Mô hình | Tổng bình phương | df    | Trung bình bình phương | F      | Sig.              |
|---------|------------------|-------|------------------------|--------|-------------------|
| 1       | Hồi quy          | 2,558 | ,640                   | 73,539 | ,000 <sup>b</sup> |
|         | Phần dư          | 2,471 | ,017                   |        |                   |
|         | Tổng             | 5,029 | 149                    |        |                   |

Phân tích phương sai (ANOVA) được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của phân tích hồi quy. Bảng 8 cho thấy giá trị F = 73,539. Kiểm định F rất có ý nghĩa, do đó có thể giả định rằng có mối quan hệ tuyến tính giữa các biến trong mô hình nghiên cứu. Bên cạnh đó, giá trị Sig < 0,01 có thể kết luận rằng mô hình đưa ra phù hợp với dữ liệu thực tế. Hay nói cách khác biến

độc lập có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc và mức độ tin cậy 99 %.

Sau khi kiểm định F đã đạt yêu cầu. Tác giả tiến hành phân tích hệ số hồi quy cho từng biến độc lập, để đo lường mức độ tác động của từng biến độc lập lên biến phụ thuộc. Kết quả phân tích hồi quy được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 9. Bảng hệ số hồi quy đa biến**

| Mô hình<br>B |         | Hệ số chưa chuẩn hóa   |      | Hệ số<br>chuẩn hóa | t      | Sig<br>Tolerance | Phân tích đa cộng<br>tuyến |       |
|--------------|---------|------------------------|------|--------------------|--------|------------------|----------------------------|-------|
|              |         | Sai số<br>chuẩn<br>hóa | Beta |                    |        |                  | VIF                        |       |
| 1            | Hằng số | 1,968                  | ,138 |                    | 14,239 | ,000             |                            |       |
|              | TTtb    | ,123                   | ,026 | ,152               | 4,788  | ,000             | ,856                       | 1,169 |
|              | PPtb    | ,091                   | ,030 | ,506               | 3,039  | ,003             | ,912                       | 1,097 |
|              | CTtb    | ,090                   | ,026 | ,356               | 3,473  | ,001             | ,958                       | 1,044 |
|              | TCtb    | ,144                   | ,022 | ,362               | 6,573  | ,000             | ,947                       | 1,056 |
|              | HTtb    | ,051                   | ,013 | ,078               | 3,898  | ,000             | ,865                       | 1,156 |

Hệ số hồi quy cho thấy một tỷ lệ tương đối cao của sự ảnh hưởng công tác định giá đất cụ thể có thể được giải thích bởi các biến. Theo Bảng 9 tất cả các biến có  $Sig < 0,01$ . Điều này cho thấy rằng tất cả các biến đều có tác động đáng kể đến việc định giá đất cụ thể và có mối liên hệ đáng kể giữa các biến độc lập và phụ thuộc. Như vậy, nhóm biến tiêu chí tuân thủ nguyên tắc, nhóm biến tiêu chí phương pháp định giá đất, nhóm biến tiêu chí đánh giá việc định giá đất cụ thể, nhóm biến tiêu chí về tổ chức tư vấn xác định giá đất, nhóm biến tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng tương quan có ý nghĩa với việc xác định giá đất cụ thể

và có độ tin cậy là 99 %. Thông qua hệ số Beta chuẩn hóa giúp xác định được tầm quan trọng của từng biến trong mô hình hồi quy hoặc mức độ ảnh hưởng của từng biến độc lập lên biến phụ thuộc. Hệ số Beta chuẩn hóa của nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất (0,506), điều này ngụ ý rằng nhóm tiêu chí về phương pháp định giá đất ảnh hưởng đến việc định giá đất cụ thể hơn so với các yếu tố còn lại, đồng thời hệ số Beta chuẩn hóa của nhóm Tiêu chí cơ sở vật chất, hạ tầng có giá trị thấp nhất (0,078), ngụ ý nhóm tiêu chí cơ sở vật chất, hạ tầng ít ảnh hưởng tới việc định giá đất cụ thể so với các yếu tố còn lại.

***Bảng 10. Vị trí quan trọng của các nhóm tiêu chí***

| <b>Nhóm tiêu chí</b>                             | <b>Beta chuẩn hóa</b> | <b>(%)</b> | <b>Hạng</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|------------|-------------|
| Nhóm tiêu chí tuân thủ nguyên tắc                | 0,152                 | 10,5       | 4           |
| Nhóm tiêu chí về phương pháp định giá đất        | 0,506                 | 34,8       | 1           |
| Nhóm tiêu chí đánh giá việc định giá đất cụ thể  | 0,356                 | 24,5       | 3           |
| Nhóm tiêu chí về tổ chức tư vấn xác định giá đất | 0,362                 | 24,9       | 2           |
| Nhóm tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng         | 0,078                 | 5,3        | 5           |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>1,454</b>          | <b>100</b> |             |

Từ hệ số beta chuẩn hóa, chúng ta có thể đổi thành tỷ lệ phần trăm, trong đó nhóm tiêu chí về phương pháp định giá đất đóng góp 34,8 %, nhóm tiêu chí về tổ chức tư vấn xác định giá đất đóng góp 24,9 %, nhóm tiêu chí về đánh giá việc định giá đất cụ thể đóng góp 24,5 %, nhóm tiêu chí tuân thủ nguyên tắc đóng góp 10,5 %, nhóm tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng đóng góp 5,4 %.

### ***3.4. Xác định trọng số cho các tiêu chí***

Nhóm tác giả ứng dụng phương pháp phân tích thứ bậc MCA sử dụng kỹ thuật AHP để phân tích tổng hợp xây dựng trọng số cho nhóm tiêu chí cấp 2. Việc tính mức độ quan trọng của các nhóm tiêu chí cấp 2

làm căn cứ để đưa ra thang đo chấm điểm của từng nhóm tiêu chí. Ví dụ về cách tính trọng số cho các tiêu chí thuộc nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất gồm các bước sau:

- Bước 1: Xác định điểm của từng nhóm tiêu chí (Kết quả thể hiện ở Bảng 10);
- Bước 2: Xác định mức độ ưu tiên cho từng tiêu chí;

Đánh giá các tiêu chí theo cặp dựa vào mức độ ưu tiên. Kết quả so sánh cặp cho số liệu trong Bảng 11, số liệu so sánh cặp các tiêu chí thu được từ ý kiến chuyên gia.

**Bảng 11. Ma trận mức độ ưu tiên các tiêu chí**

| Tiêu chí           | Thu thập thông tin | Yếu tố ảnh hưởng | Tính toán áp dụng |
|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Thu thập thông tin | 1                  | 2/3              | 1                 |
| Yếu tố ảnh hưởng   | 3/2                | 1                | 5/3               |
| Tính toán áp dụng  | 1                  | 3/5              | 1                 |
| <b>Tổng</b>        | <b>3,5</b>         | <b>2,3</b>       | <b>3,7</b>        |

Bước 3: Tính trọng số cho từng tiêu chí.

Tiến hành tính toán các dữ liệu của bài toán theo phương pháp AHP. Trọng số cho các tiêu chí được thể hiện trong Bảng 12.

**Bảng 12. Xác định trọng số của từng tiêu chí**

| Tiêu chí           | Thu thập thông tin | Yếu tố ảnh hưởng | Tính toán áp dụng | Trọng số |
|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------|
| Thu thập thông tin | 0,286              | 0,286            | 0,273             | 0,281    |
| Yếu tố ảnh hưởng   | 0,429              | 0,429            | 0,455             | 0,437    |
| Tính toán áp dụng  | 0,286              | 0,286            | 0,273             | 0,281    |

Chỉ số ngẫu nhiên RI: được xác định từ bảng số cho sẵn cụ thể:

**Bảng 13. Chỉ số ngẫu nhiên ứng với số tiêu chí lựa chọn được xem xét**

| <i>n</i>  | 1 | 2 | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8   | 9    | 10   |
|-----------|---|---|------|------|------|------|------|-----|------|------|
| <b>RI</b> | 0 | 0 | 0,52 | 0,89 | 1,11 | 1,25 | 1,35 | 1,4 | 1,45 | 1,49 |

Với số lượng tiêu chí  $n = 3$  thì theo bảng 13, chỉ số ngẫu nhiên  $RI = 0,520$ .

$\lambda_{\max} = 3,037$ ,  $CI = 0,018$  và  $CR = 3,5 \% < 10 \%$  đạt yêu cầu.

- Bước 4: Tính điểm cho từng tiêu chí

Trọng số của từng tiêu chí \* Điểm nhóm tiêu chí = Điểm của từng tiêu chí

| Tiêu chí           | Trọng số |    | Điểm |
|--------------------|----------|----|------|
| Thu thập thông tin | 0,281    | 35 | 10   |
| Yếu tố ảnh hưởng   | 0,437    |    | 15   |
| Tính toán áp dụng  | 0,281    |    | 10   |

Áp dụng phương pháp phân tích thứ bậc MCA sử dụng kỹ thuật AHP tương tự cho 4 nhóm tiêu chí còn lại sẽ được điểm cụ thể của từng tiêu chí. Từ đó cho kết quả điểm cho các tiêu chí nhỏ của bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể thể hiện tại Bảng 14.

**Bảng 14. Kết quả bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể**

| Nhóm tiêu chí                                            | Tiêu chí                                          | Tiêu chí                         | Kết quả chạy dữ liệu | Điểm      |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|
| <b>Đề xuất</b>                                           |                                                   | <b>Sau đánh giá khảo sát</b>     |                      |           |
| <b>1. Nhóm Tiêu chí tuân thủ nguyên tắc (TT)</b>         |                                                   |                                  |                      | <b>10</b> |
| TT1                                                      | Tuân thủ nguyên tắc định giá đất                  | Tuân thủ nguyên tắc định giá đất | Chọn                 | 5         |
| TT2                                                      | Tuân thủ căn cứ định giá đất                      | Tuân thủ căn cứ định giá đất     | Chọn                 | 5         |
| TT3                                                      | Tuân thủ căn cứ lựa chọn phương pháp định giá đất |                                  | Không                |           |
| <b>2. Nhóm Tiêu chí về phương pháp định giá đất (PP)</b> |                                                   |                                  |                      | <b>35</b> |
| PP1                                                      | Tiêu chí thu thập thông tin                       | Tiêu chí thu thập thông tin      | Chọn                 | 10        |



|                                                                 |                                                                            |                                                                            |       |            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| PP2                                                             | Tiêu chí về điều kiện áp dụng                                              |                                                                            | Không |            |
| PP3                                                             | Tiêu chí về các yếu tố ảnh hưởng                                           | Tiêu chí về các yếu tố ảnh hưởng                                           | Chọn  | 15         |
| PP4                                                             | Tiêu chí về quá trình tính toán áp dụng                                    | Tiêu chí về quá trình tính toán áp dụng                                    | Chọn  | 10         |
| <b>3. Nhóm tiêu chí về định giá đất cụ thể (CT)</b>             |                                                                            |                                                                            |       | <b>25</b>  |
| CT1                                                             | Đánh giá căn cứ định giá đất cụ thể                                        |                                                                            | Không |            |
| CT2                                                             | Hồ sơ định giá đất cụ thể                                                  | Hồ sơ định giá đất cụ thể                                                  | Chọn  | 10         |
| CT3                                                             | Tiêu chí về hội đồng thẩm định giá đất cụ thể                              | Tiêu chí về hội đồng thẩm định giá đất cụ thể                              | Chọn  | 10         |
| CT4                                                             | Tiêu chí trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể                         | Tiêu chí trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể                         | Chọn  | 5          |
| <b>4. Nhóm tiêu chí về tổ chức tư vấn xác định giá đất (TC)</b> |                                                                            |                                                                            |       | <b>25</b>  |
| TC1                                                             | Tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất           | Tiêu chí điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất           | Chọn  | 15         |
| TC2                                                             | Tiêu chí về điều kiện của các tổ chức tư vấn xác định giá đất              | Tiêu chí về điều kiện của các tổ chức tư vấn xác định giá đất              | Chọn  | 10         |
| TC3                                                             | Đảm bảo thời gian thực hiện                                                | Đảm bảo thời gian thực hiện                                                | Chọn  |            |
| <b>5. Nhóm tiêu chí về cơ sở vật chất, hạ tầng (HT)</b>         |                                                                            |                                                                            |       | <b>5</b>   |
| HT1                                                             | Tiêu chí về hiện trạng thiết bị công nghệ phục vụ việc định giá đất cụ thể | Tiêu chí về hiện trạng thiết bị công nghệ phục vụ việc định giá đất cụ thể | Chọn  | 3          |
| HT2                                                             | Ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin trong việc định giá đất cụ thể  | Ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin trong việc định giá đất cụ thể  | Chọn  | 2          |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>16 tiêu chí</b>                                                         | <b>13 tiêu chí</b>                                                         |       | <b>100</b> |

#### 4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu đã xác định có 5 nhóm tiêu chí ảnh hưởng đến việc định giá đất cụ thể tại địa phương bao gồm: (1) Tuân thủ nguyên tắc; (2) Phương pháp định giá đất; (3) Định giá đất cụ thể; (4) Tổ chức tư vấn xác định giá đất; (5) Cơ sở vật chất, hạ tầng. Các nhóm tiêu chí này có mối quan hệ chặt chẽ tới việc kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể tại địa phương. Kết quả phân tích cho thấy, nhóm tiêu chí phương pháp định giá đất có ảnh hưởng nhiều nhất đến kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể với đóng góp 34,8 %, nhóm tiêu chí tổ chức tư vấn xác định giá với tỷ lệ là 24,9 %, nhóm tiêu chí đánh giá định giá đất cụ thể chiếm

24,5 %, nhóm tiêu chí đánh giá việc tuân thủ nguyên tắc chiếm 10,5 % và nhóm tiêu chí về cơ sở hạ tầng vật chất chiếm tỷ trọng thấp nhất là 5,4 %. Từ việc phân tích hồi quy tuyến tính đa biến và phương pháp phân tích thứ bậc MCA sử dụng kỹ thuật AHP cho ra được bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc định giá đất cụ thể tại địa phương với số điểm chi tiết cho các tiêu chí khi đánh giá.

Ngoài việc xây dựng bộ tiêu chí kiểm tra đánh giá việc định giá đất cụ thể, nhóm nghiên cứu tiếp tục xây dựng hoàn thiện bộ tiêu chí kiểm tra đánh giá việc xây dựng bảng giá đất tại các địa phương. Từ đó, hoàn thiện bộ tiêu chí kiểm tra, đánh giá việc xây dựng giá đất tại các địa

phương. Đây là công cụ giúp hỗ trợ cho đơn vị xây dựng và thanh tra tiến hành kiểm tra, đánh giá việc xây dựng giá đất tại các địa phương đã đạt hiệu quả hay không, đồng thời cũng góp phần đưa ra được chính sách cụ thể hỗ trợ tốt hơn cho công tác định giá đất tại địa phương.

Bộ tiêu chí cần được thử nghiệm trên thực tế sau khi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất có hiệu lực. Nhóm nghiên cứu sẽ tiếp tục hoàn thiện hơn sau khi bộ tiêu chí được đưa ra thử nghiệm.

**Lời cảm ơn:** Công trình này thể hiện kết quả nghiên cứu khoa học của đề tài cấp Bộ “*Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng bộ tiêu chí và quy trình kiểm tra, đánh giá việc xây dựng giá đất tại địa phương*”. Mã số TNMT.2024.03 do trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Ban chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*.
- [2]. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2004 của Chính phủ quy định về giá đất*.
- [3]. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1984). *Chỉ thị số 38/CT ngày 20/02/1984 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác thanh tra*.
- [4]. Cronbach L. (1951). *Coefficient alpha and the internal structure of tests*. Psychometrika.16: 297 - 334.
- [5]. Hair, J. F., Black, W.C., Babin, B.J., Anderson. RE. & Tatham, RL., (2006). *Multivariate data analysis* (6<sup>th</sup> ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson University Press, 899 pages.
- [6]. Saaty T.L (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. McGraw-Hill, New York.
- [7]. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nxb. Thống kê, 349 trang.
- [8]. Norris, M., Lecavalier, L. J & Autism Dev Disord (2010). *Evaluating the Use of Exploratory Factor Analysis in Developmental Disability Psychological Research*. Journal of Autism and Developmental Disorders. 40(1):8 - 20.
- [9]. Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H., (1994). *Psychometric theory* (3<sup>rd</sup> ed.). New York: McGraw-Hill, 752 pages.
- [10]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 01/8/2024*.
- [11]. Nguyễn Đình Thọ (2014). *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh*. Giáo trình. Nxb. Tài chính, Hồ Chí Minh.