

## NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Trần Trọng Phương<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Thu Hiền<sup>1</sup>, Phan Văn Khuê<sup>1</sup>,  
Nguyễn Đức Lộc<sup>1</sup>, Nguyễn Đình Trung<sup>1</sup>, Ngô Thanh Sơn<sup>1</sup>

### TÓM TẮT

Nhu cầu về đất ở tại thành phố Từ Sơn đặc biệt tăng trong những năm gần đây làm cho giá đất biến động đột biến. Giá đất ở thị trường có xu thế luôn cao hơn so với giá đất ở do Nhà nước quy định, mức độ chênh lệch dao động từ 2,6 đến 12,1 lần, Giá đất tại các khu vực trung tâm thành phố là cao nhất và giảm dần tại khu vực lân cận. Sự khác biệt về giá trị của các thửa đất vẫn tuân theo quy luật chung và phụ thuộc từng đường phố, vị trí thửa đất, và hàng loạt các yếu tố khác tác động tổng hợp. Số liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS, kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha và mô hình phân tích yếu tố khám phá EFA. Phương trình hồi quy tuyến tính là:  $Y = -0,262 + 0,186 X_1 + 0,136 X_2 + 0,219 X_3 + 0,185 X_4$ . Kết quả nghiên cứu đã xác định: nhóm yếu tố khu vực có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại thành phố Từ Sơn với tỷ lệ 27,74%; tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt 26,75%, nhóm yếu tố hành chính, xã hội 24,95%. Cuối cùng là nhóm nhân khẩu chiếm 20,56%.

**Từ khóa:** Giá đất ở, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, mô hình hồi quy tuyến tính, thành phố Từ Sơn

### I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất được xác định đúng giúp Nhà nước có căn cứ ban hành chính sách trong việc xác định tiền cho thuê đất, mức thuế về chuyển quyền sử dụng đất, mức bồi thường giải phóng mặt bằng... Alonso (1964), Asabere (1982) và Ball (1973) đã chỉ ra rằng khoảng cách đến trung tâm là yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở. Các nghiên cứu của Asabere và Huffman (1996), Joslin (2005) và Kauko (2003) chỉ ra rằng vị trí, kích thước của thửa đất, tình hình phát triển kinh tế và giao thông đều có ảnh hưởng đến giá đất.

Căn cứ vào Luật Đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất; Thông tư 36/2014/TT-BTNMT đã quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn luôn tồn tại sự chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất giao dịch trên thị trường do giá đất nói chung và giá đất ở nói riêng chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố.

Việc tìm hiểu giá đất thực tế trên địa bàn thành phố Từ Sơn và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhằm điều chỉnh giá đất quy định phù hợp với giá đất thị trường tại địa bàn thành phố Từ Sơn trong điều kiện hiện tại và tương lai là hết sức cần thiết.

### II. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

#### 2.1. Nội dung nghiên cứu

- Đánh giá điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của thành phố Từ Sơn.

- Thực trạng giá đất ở giai đoạn 2019 - 2021 và giá đất ở thực tế điều tra ở khu vực nghiên cứu trên địa bàn thành phố Từ Sơn.

- Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở của thành phố Từ Sơn.

- Đề xuất giải pháp cho công tác quản lý nhà nước về giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

#### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

##### 2.2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Lựa chọn các khu vực điều tra có tính chất đại diện của thành phố và giá đất của khu vực có nhiều biến động: (i) Nhóm I (khu vực trung tâm thành phố); (ii) Nhóm II (khu vực cận trung tâm), cách trung tâm thành phố từ 4 đến 6 km; (iii) Nhóm III (khu vực xa trung tâm), cách trung tâm thành phố từ 8 đến 10 km.

##### 2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Điều tra, thu thập số liệu, tài liệu, số liệu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Từ Sơn giai đoạn 2019 - 2021 từ các

<sup>1</sup> Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

\* Tác giả liên hệ, e-mail: ttphuong@vnua.edu.vn

phòng ban (Văn phòng UBND; phòng Tài nguyên Môi trường; Tài chính kế hoạch; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chi nhánh Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất).

### 2.2.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Phỏng vấn người dân trên địa bàn thành phố Từ Sơn qua mẫu phiếu điều tra. Mỗi nhóm khu vực điều tra 50 phiếu, chia đều ra 4 vị trí 1, 2, 3 và 4 để tìm hiểu giá đất giao dịch thực tế và xác định các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất trong quá trình giao dịch. 30 phiếu ý kiến của chuyên gia (gồm cán bộ địa chính, phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm PTQĐ, chi nhánh VPĐKĐĐ) (về nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các năm 2019 - 2021) tại 3 khu vực và tuyến đường được chọn để thu thập thông tin về giá đất ở đã chuyển nhượng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên thị trường theo mẫu phiếu điều tra có sẵn và tiến hành đánh giá qua thang đo Likert (Likert, 1932).

### 2.2.4. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thống kê toàn bộ số liệu đã thu thập được từ đó phân loại các số liệu để tìm ra những hiện tượng bất thường, hay những trường hợp đặc biệt. Sử dụng phần mềm Excel để thống kê, phân tích, xử lý các số liệu điều tra, phỏng vấn đã thu thập được làm cơ sở đánh giá thực trạng tạo quỹ đất. Sử dụng thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation) (Hair *et al.*, 1998). Phương pháp phân tích yếu tố khám phá EFA (Igarbaria *et al.*, 1995). Phương pháp phân tích hồi quy: Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng  $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + E_i$  để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

## 2.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu

Nghiên cứu được thực hiện từ năm 2019 - 2021 trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

## III. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Thành phố Từ Sơn nằm ở phía Tây tỉnh Bắc Ninh, cách trung tâm tỉnh 13 km về phía Tây Nam, cách thủ đô Hà Nội 18 km về phía Đông Bắc, có tổng diện tích tự nhiên 6108,8 ha, chiếm 7,4% diện tích tự nhiên của tỉnh, bao gồm 5 xã và 7 phường (UBND thành phố Từ Sơn, 2021b). Tốc độ tăng

trường kinh tế cao: Tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố năm 2021 tăng 4,2% so năm 2019, cơ cấu kinh tế: công nghiệp - xây dựng 87,9%, riêng công nghiệp 66,4%; dịch vụ 11,56%; nông nghiệp 0,54%. Giá trị tăng thêm bình quân đầu người năm ước đạt 124,1 triệu đồng (tương đương 5.374 USD) tăng 2,4% so năm 2019. (UBND thành phố Từ Sơn, 2021b). Theo số liệu thống kê đất đai năm 2021, tổng diện tích tự nhiên của thành phố là 6108,87 ha chiếm 7,42% diện tích tự nhiên của tỉnh. Diện tích đất nông nghiệp là 2.928,80 ha, chiếm 47,94% diện tích tự nhiên; diện tích đất phi nông nghiệp là 3.179,43 ha, chiếm 52,05% diện tích tự nhiên; diện tích đất chưa sử dụng còn 0,63 ha, chiếm 0,01% diện tích tự nhiên (Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn, 2022).

### 3.2. Giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn giai đoạn 2019 - 2021

#### 3.2.1. Giá đất ở quy định trên địa bàn thành phố Từ Sơn

Qua khảo sát thực tế để tài tiến hành chọn các tuyến đường tại 8 xã, phường đại diện mang tính chất đặc trưng của thành phố Từ Sơn làm điểm nghiên cứu từ đó rút ra kết luận chung cho toàn thành phố, chia làm ba nhóm khu vực nghiên cứu. Giá đất ở quy định từ năm 2019 - 2021 được thể hiện trong bảng 1.

Nhìn chung, giá đất ở quy định khu vực 2 thấp hơn so với các tuyến đường khu vực 1, tuy nhiên trong những năm tới giá đất khu vực 2 sẽ ngày càng tăng mạnh do được đầu tư xây dựng và được đưa vào sử dụng, tạo điều kiện thuận lợi về giao thông trên địa bàn, tạo đà cho sự phát triển của một số khu đô thị hiện đại, quy mô lớn góp phần không nhỏ thúc đẩy kinh tế, xã hội của thành phố Từ Sơn.

#### 3.2.2. Giá đất ở thực tế trên thị trường trên địa bàn thành phố Từ Sơn

##### a) Giá đất ở thị trường tại nhóm I (khu vực trung tâm)

Nhóm I là khu vực trung tâm với điều kiện cơ sở hạ tầng rất tốt, là nơi tập trung nhiều cửa hàng, trung tâm thương mại, bệnh viện, các trung tâm hành chính của thành phố cũng như của tỉnh. Là khu vực có hoạt động kinh doanh thương mại sầm uất, các loại hình dịch vụ đều phát triển mạnh từ đó làm cho giá đất ở tại đây cũng có những biến động. Kết quả điều tra giá đất ở thị trường tại nhóm I được thể hiện ở bảng 2:

Nhìn chung mức độ chênh lệch giữa giá quy định với giá thực tế ở nhóm I là khá lớn đều từ 3,8 lần trở lên, cao nhất là vị trí 2 thuộc tuyến đường Lê Quang Đạo với mức chênh lệch là 6,4 lần. Giá đất thấp nhất nhóm này thuộc về các thửa đất tại

đường Nguyễn Văn Cừ (Từ 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 76.000.000 đồng/m<sup>2</sup>), mức độ chênh lệch giữa giá quy định và giá trung bình thị trường cao nhất của tuyến đường này là 5,6 lần.

**Bảng 1.** Tổng hợp giá đất ở quy định trên địa bàn thành phố Từ Sơn từ 2019 đến 2021

Đơn vị (1.000 đ/m<sup>2</sup>)

Tên Phường, xã	Tên đường, phố	Năm 2019				Năm 2020				Năm 2021			
		VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
<b>Nhóm I</b>													
Trang Hạ	Nguyễn Văn Cừ	13.350	8.010	5.207	3.645	13.350	8.010	5.207	3.645	18.690	11.210	7.290	5.100
Đông Ngàn	Trần Phú	16.000	9.600	6.240	4.368	16.000	9.600	6.240	4.368	22.400	13.440	8.740	6.120
	Lê Quang Đạo	16.000	9.600	6.240	4.368	16.000	9.600	6.240	4.368	20.800	12.480	8.110	5.680
<b>Nhóm II</b>													
Châu Khê	Lý Thường Kiệt	9.600	5.760	3.744	2.621	9.600	5.760	3.744	2.621	11.520	6.910	4.490	3.140
Tần Hồng	Lý Thánh Tông	9.240	5.544	3.604	2.523	9.240	5.544	3.604	2.523	12.010	7.210	4.690	3.280
Đồng Kỵ	Nguyễn Văn Cừ	10.730	6.438	4.185	2.929	10.730	6.438	4.185	2.929	15.020	9.010	5.860	4.100
<b>Nhóm III</b>													
Tam Sơn	Nguyễn Quán Quang	2.250	1.800	1.440	1.080	2.250	1.800	1.440	1.080	2.970	2.380	1.900	1.430
Phù Khê	Nguyễn Văn Cừ	2.250	1.800	1.440	1.080	2.250	1.800	1.440	1.080	2.970	2.380	1.900	1.430
Hương Mạc	Liên thôn Kim Bảng	2.250	1.800	1.440	1.080	2.250	1.800	1.440	1.080	2.970	2.380	1.900	1.430

(Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014 và UBND tỉnh Bắc Ninh, 2019). Ghi chú: VT: Vị trí.

**Bảng 2.** Giá đất ở thị trường ở nhóm I

Phường (xã)	Tên đường	Vị trí	Giá TT cao nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT thấp nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT trung bình (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá quy định cao nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch giá (giá TT TB/giá QĐ) (lần)
P. Đông Ngàn	Lê Quang Đạo	1	119.000	116.000	117.500	20.800	5,6
		2	82.000	77.000	79.750	12.480	6,4
		3	55.000	48.000	52.250	8.110	6,4
		4	34.500	35.500	35.125	5.680	6,2
	Trần Phú	1	91.000	88.500	89.750	22.400	4,1
		2	79.000	78.000	78.375	13.440	5,8
		3	51.500	49.000	50.000	8.740	5,7
		4	35.000	34.000	34.500	6.120	5,6
P. Trang Hạ	Nguyễn Văn Cừ	1	76.000	73.500	74.750	18.690	4,0
		2	64.000	63.000	63.375	11.210	5,6
		3	36.500	34.000	35.000	7.290	4,8
		4	20.000	19.000	19.500	5.100	3,8

Nguồn: Kết quả điều tra thực địa của đề tài, tháng 10/2021.

b) Giá đất ở thị trường tại nhóm II (khu vực cận trung tâm)

Đường nhóm II gồm các tuyến đường thuộc các phường nằm giáp với các phường trung tâm thành phố, đó là: Châu Khê, Tân Hồng, Đông Kỳ đại diện cho các nhóm đường trên địa bàn phường. Qua kết quả điều tra và thống kê tại bảng giá đất của đường, phố nhóm II cho thấy: Giá đất thấp

nhất nhóm II dao động từ 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 41.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tại đường Lý Thường Kiệt. Sở dĩ giá đất thấp là do tuyến đường này còn hạn chế về vấn đề an ninh và môi trường đối với khu vực nhà đất gần các khu, cụm công nghiệp làng nghề có chất thải nguy hại. Do vậy giá đất ở đây cũng thấp hơn so với các khu vực có môi trường tốt.

**Bảng 3.** Giá đất ở thị trường ở nhóm II

Phường (xã)	Tên đường	Vị trí	Giá TT cao nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT thấp nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT trung bình (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá quy định (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch giá (giá TT TB/ giá QĐ) (lần)
Châu Khê	Lý Thường Kiệt	1	41.000	38.500	39.500	11.520	3,4
		2	24.000	23.000	23.375	6.910	3,4
		3	18.000	17.000	23.700	4.490	5,3
		4	8.500	8.000	8.250	3.140	2,6
Tân Hồng	Lý Thánh Tông	1	46.500	45.000	45.750	12.010	3,8
		2	35.000	33.500	34.250	7.210	4,7
		3	21.500	20.500	20.875	4.690	4,5
		4	11.500	11.000	11.250	3.280	3,4
Đông Kỳ	Nguyễn Văn Cừ	1	52.500	51.000	51.750	15.020	3,5
		2	41.000	39.500	40.250	9.010	4,5
		3	27.500	26.500	26.875	5.860	4,6
		4	11.500	11.000	11.250	4.100	2,7

Nguồn: Kết quả điều tra thực địa của đề tài, tháng 10/2021.

c) Giá đất ở thị trường tại nhóm III (khu vực xa trung tâm)

Nhóm III (khu vực xa trung tâm) gồm các tuyến đường nằm tại các phường, xã nằm xa trung tâm thành phố Từ Sơn, bao gồm: Đường Nguyễn Quán Quang, Nguyễn Văn Cừ, đường liên thôn Kim

Bảng. Tại các tuyến đường này sử dụng của thửa đất là đất ở, ít có khả năng kết hợp với kinh doanh. Có cơ sở hạ tầng ở mức trung bình, nhưng có lưu lượng giao thông tương đối lớn, tập trung đông dân cư. Kết quả điều tra giá đất ở thị trường ở nhóm III được thể hiện ở bảng 4.

**Bảng 4.** Giá đất ở thị trường ở nhóm III

Phường (xã)	Tên đường	Vị trí	Giá TT cao nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT thấp nhất (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá TT trung bình (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Giá quy định (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch giá (giá TT TB/ giá QĐ) (lần)
Phù Khê	Đường Nguyễn Văn Cừ	1	36.000	35.000	35.750	2.970	12,1
		2	23.000	21.000	22.250	2.380	9,3
		3	9.500	9.000	9.125	1.900	4,8
		4	5.500	4.000	5.000	1.430	3,5
Hương Mạc	Đường liên thôn Kim Bảng	1	33.000	30.000	31.625	2.970	10,6
		2	17.000	16.000	16.500	2.380	6,9
		3	9.500	9.000	9.250	1.900	4,9
		4	7.000	6.000	6.625	1.430	4,6
Tam Sơn	Nguyễn Quán Quang	1	29.000	27.000	28.375	2.970	9,6
		2	14.000	13.000	13.500	2.380	5,6
		3	7.000	6.000	6.375	1.900	3,4
		4	4.000	3.000	3.625	1.430	2,5

Nguồn: Kết quả điều tra thực địa của đề tài, tháng 10/2021.

Kết quả điều tra cho thấy việc quy định giá đất trong các năm của một số tuyến đường trong cùng một nhóm giá Nhà nước quy định giống nhau là chưa phù hợp với giá thực tế. Đặc biệt giá đất của nhóm này chịu ảnh hưởng rất lớn từ phong tục tập quán và tính chất làng nghề (nghề đồ gỗ truyền thống). Tuy nhiên có hạn chế là vấn đề về an ninh và môi trường đối với các khu vực nhà đất gần các khu, cụm công nghiệp làng nghề có chất thải nguy hại. Do vậy giá đất tại khu vực này cũng thấp hơn các khu vực trung tâm nơi có môi trường tốt hơn.

### 3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn

#### 3.3.1. Kết quả điều tra phiếu ý kiến cán bộ quản lý đất đai trên địa bàn

Để có được cái nhìn tổng quát và những đánh

giá khách quan, đề tài tiến hành phỏng vấn lấy 30 ý kiến của cán bộ chuyên môn thành phố Từ Sơn (cụ thể ở phương pháp nghiên cứu 2.2.3). Sau khi tổng hợp ý kiến về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, xác định được các yếu tố chính (tỷ lệ trên 80%) được các chuyên gia lựa chọn cho rằng có ảnh hưởng đến giá đất, là các yếu tố Yếu tố hành chính, xã hội; Yếu tố nhân khẩu; Yếu tố khu vực; Yếu tố cá biệt.

#### 3.3.2. Kết quả điều tra phiếu ý kiến người sử dụng đất trên địa bàn

##### a) Kết quả phân tích

Kết quả phân tích độ tin cậy của dữ liệu bằng phần mềm SPSS thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation) (Bảng 5).

**Bảng 5.** Kết quả phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn

STT	Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha
<i>I</i>	Yếu tố hành chính, xã hội (Alpha = 0,789)			
1	Tình trạng pháp lý thửa đất	HC1	0,735	0,690
2	Chính sách về đất đai	HC2	0,709	0,702
3	An ninh trật tự	HC3	0,685	0,709
4	Đầu cơ nhà đất	HC4	0,703	0,700
5	Đô thị hóa	HC5	0,660	0,882
<i>II</i>	Yếu tố nhân khẩu (Alpha = 0,909)			
6	Mật độ dân số	NK1	0,762	0,894
7	Trình độ dân trí	NK2	0,684	0,923
8	Mức độ thu nhập của dân cư	NK3	0,871	0,855
9	Lãi suất tiết kiệm	NK4	0,871	0,855
<i>III</i>	Yếu tố khu vực (Alpha = 0,959)			
10	Vị trí	KV1	0,93	0,938
11	Điều kiện cơ sở hạ tầng	KV2	0,944	0,933
12	Chất lượng môi trường	KV3	0,84	0,964
13	Quy hoạch	KV4	0,887	0,95
<i>IV</i>	Yếu tố cá biệt (Alpha = 0,867)			
14	Hình dáng	CB1	0,615	0,853
15	Diện tích	CB2	0,717	0,835
16	Hướng đất	CB3	0,693	0,839
17	Chiều rộng mặt tiền	CB4	0,676	0,842
18	Chiều sâu thửa đất	CB5	0,635	0,849
19	Địa hình	CB6	0,648	0,847

Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha cho 4 nhóm yếu tố với 19 biến quan sát trong mô hình nghiên cứu cho thấy, hệ số tương quan đều lớn hơn 0,30. Vì vậy, 19 biến quan sát đủ điều kiện để tiếp tục phân tích yếu tố khám phá đến mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở.

*b) Phân tích yếu tố khám phá*

Phân tích yếu tố khám phá (EFA) dùng để rút gọn một tập hợp k biến khảo sát thành một tập F (với  $F < k$ ) các nhân tố có ý nghĩa hơn. Kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) = 0,825, thỏa mãn điều kiện  $0,5 < KMO < 1$  (Bảng 6).

**Bảng 6.** Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

TT	Chỉ tiêu		Giá trị
1	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO		0,825
2	Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1.187,17
		Df	220
		Sig.	0,000

Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Barlett's có giá trị sig = 0,000 < 0,05 cho thấy số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến khảo sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến khảo sát trong mô hình với nhân tố là đạt yêu cầu, tổng phương sai giải thích của biến độc lập là 73,895 > 50% (Bảng 7).

**Bảng 7.** Tổng phương sai giải thích và trọng số tải của ma trận xoay cho biến độc lập

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	4,183	22,014	22,014	4,183	22,014	22,014
2	3,798	19,992	42,006	3,798	19,992	42,006
3	3,318	17,462	59,467	3,318	17,462	59,467
4	2,734	14,391	73,858	2,734	14,391	73,858
5	0,985	5,186	79,045			
6	0,701	3,689	82,733			
7	0,498	2,623	85,356			
8	0,493	2,592	87,948			
9	0,407	2,143	90,091			
10	0,352	1,852	91,944			
11	0,298	1,570	93,513			
12	0,275	1,447	94,960			
13	0,235	1,237	96,197			
14	0,224	1,179	97,376			
15	0,189	,997	98,373			
16	0,161	,846	99,218			
17	0,107	,565	99,783			
18	0,041	,217	100,000			
19	0,357	1,622	96,072			

Điều này cho thấy 73,895% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình, tức là các biến khảo sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 73,895% sự biến thiên của giá đất tại thành phố Từ Sơn.

Ma trận xoay xác định trọng số tải cho thấy từ 4 nhóm yếu tố với 19 biến khảo sát được sắp xếp thành 4 nhóm không theo thứ tự ban đầu. Theo Hair và cộng tác viên (1998), hệ số tải > 0,3 được xem là đạt mức tối thiểu; hệ số tải > 0,4 được xem là quan trọng; hệ số tải > 0,5 được xem là có ý nghĩa thực tiễn (Bảng 8). Như vậy, có thể khẳng định được từng yếu tố trong mỗi nhân tố có sự tương quan với nhân tố mà yếu tố đó là thành phần và có ý nghĩa thực tiễn.

*c) Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở*

Giá trị hệ số Durbin-Watson (d) là một giá trị kiểm tra được sử dụng để phát hiện sự hiện diện của tự tương quan trong phân tích hồi quy. Giá trị của d luôn nằm trong khoảng từ 0 đến 4. Nếu  $1 < d < 3$  thì mô hình không có tự tương quan, nếu  $0 < d < 1$  thì mô hình có tự tương quan dương, nếu  $3 < d < 4$  thì mô hình có tự tương quan âm. Do đó, có thể giả định rằng không có tương quan tuyến tính bậc nhất trong dữ liệu hồi quy tuyến tính đa biến vì giá trị hệ số Durbin-Watson bằng 1,896 rất gần giá trị 2 (Bảng 9).

**Bảng 8.** Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

STT	Biến	Thành phần			
		1	2	3	4
1	NK1	0,903			
2	NK2	0,903			
3	NK4	0,875			
4	NK3	0,811			
5	HC5	0,779			
6	CB2		0,810		
7	CB3		0,805		
8	CB4		0,794		
9	CB1		0,748		
10	CB6		0,743		
11	CB5		0,743		
12	KV1			0,969	
13	KV2			0,958	
14	KV4			0,936	
15	KV3			0,907	
16	HC1				0,889
17	HC2				0,855
18	HC4				0,846
19	HC3				0,829

**Bảng 9.** Hệ số hồi quy - Coefficients

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
	$\beta$	Beta ( $\beta$ )		Chấp nhận	VIF
(Constant)	-1,245		0,016		
X1 (Hành chính, xã hội)	0,186	0,11	0,018	0,327	1,055
X2 (Nhân khẩu)	0,136	0,046	0,019	0,326	1,069
X3 (Khu vực)	0,219	0,243	0,022	0,483	1,071
X4 (Cá biệt)	0,185	0,229	0,032	0,477	1,896

Từ bảng 9, kết quả xét các hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa trong cột hệ số  $\beta$ . Có thể tạm ước lượng mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định, mô hình được biểu diễn như sau:

$$Y = -1,245 + 0,186X_1 + 0,136X_2 + 0,219X_3 + 0,185X_4 + E_i$$

Kết quả kiểm định  $E_i$  là 0,983, vì vậy, có thể tạm ước lượng mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định như sau:

$$Y = -0,262 + 0,186X_1 + 0,136X_2 + 0,219X_3 + 0,185X_4$$

Trong bảng 6 mức ý nghĩa Sig. của các biến trong mô hình hồi quy đều có giá trị 0,000 nhỏ hơn giá trị tối đa là 0,05, vì thế các biến đều có ảnh hưởng tới giá đất. Giá trị VIF của các biến đều lớn hơn 1 điều này cho thấy không có hiện tượng đa cộng tuyến trong phân tích này.

Phân tích phương sai ANOVA để kiểm định lại độ tin cậy của phân tích hồi quy cho thấy, giá trị F biến đổi = 66,033, mức ý nghĩa Sig = 0,000, kết quả của phép phân tích hồi quy là đảm bảo được độ tin cậy.

### 3.3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở

Hệ số Standard.Beta xác định vị trí ảnh hưởng của các biến độc lập  $X_1, X_2, X_3, X_4$ . Căn cứ vào hệ

số hồi quy được chuẩn hóa, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm và được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao tới thấp như sau: biến  $X_3$  khu vực đóng góp 27,74%; biến  $X_4$  yếu tố cá biệt đóng góp 26,75%; biến  $X_1$  yếu tố hành chính, xã hội đóng góp 24,95%; biến  $X_2$  yếu tố nhân khẩu đóng góp 20,56%; (Bảng 10). Như vậy, yếu tố khu vực sẽ đóng vai trò lớn nhất ảnh hưởng tới giá đất.

**Bảng 10.** Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

Nhóm yếu tố ảnh hưởng	Standard.Beta	Tỷ lệ (%)	Thứ tự ảnh hưởng
$X_1$ - Hành chính, xã hội	0,125	24,95	3
$X_2$ - Nhân khẩu	0,103	20,56	4
$X_3$ - Khu vực	0,139	27,74	1
$X_4$ - Cá biệt	0,134	26,75	2
Tổng	0,501	100,00	

Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định giá đất ở tại khung giá đất, cũng như bảng giá quy định, nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để xây dựng giá đất. Tuy nhiên với nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thành phố Từ Sơn thì nhóm yếu tố khu vực được xác định là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở. Điều này phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Từ Sơn, khu vực trung tâm và vùng ven giá đất có xu hướng tăng cao rõ rệt.

### 3.4. Đề xuất các giải pháp cho công tác quản lý nhà nước về giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Giá đất phải được điều chỉnh cho phù hợp với giá đất trên thị trường tại địa phương: UBND tỉnh Bắc Ninh cần xây dựng bảng giá đất phù hợp với giá trao đổi thực tế của địa phương đồng thời theo dõi, điều chỉnh, cập nhật giá đất tiến hành thường xuyên cho phù hợp với sự biến động giá cả trên thị trường.

Thành phố Từ Sơn cần tăng cường công tác giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án xây dựng có sử dụng đất để khắc phục những hạn chế bất cập do giá đất UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng của thị trường, đồng thời đảm bảo tính công khai, minh bạch, làm cơ sở thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

UBND tỉnh Bắc Ninh cần phải chú trọng đào

tạo chuyên gia tư vấn, định giá đất. Tăng cường chuyên môn sâu về định giá đất cho đội ngũ đang thực hiện công tác này tại địa phương.

## IV. KẾT LUẬN

- Điều tra, giá đất ở trên thị trường của thành phố Từ Sơn cho thấy: Giá đất ở luôn cao hơn so với giá do Nhà nước quy định, mức độ chênh lệch cũng dao động theo từng vị trí ở từng nhóm. Tại khu vực trung tâm mức độ chênh lệch cao nhất giữa giá Nhà nước quy định và giá thực tế trên thị trường là 6,4 lần ở vị trí 2 của đường Lê Quang Đạo. Tại khu vực cận trung tâm mức độ chênh lệch cao nhất là 5,3 lần ở vị trí 3 của đường Lý Thường Kiệt. Tại khu vực xa trung tâm mức độ chênh lệch giá cao nhất là 12,1 lần thuộc vị trí 1 của đường Nguyễn Văn Cừ.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở của thành phố Từ Sơn gồm: yếu tố hành chính xã hội, yếu tố nhân khẩu, yếu tố khu vực, yếu tố cá biệt. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy trong 4 nhóm yếu tố thì nhóm yếu tố khu vực (vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, quy hoạch, chất lượng môi trường) đóng vai trò rất quan trọng, nó quyết định đến sự khác nhau về giá đất giữa các khu vực, các loại đường phố.

- Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính đã xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là:  $Y = -0,262 + 0,186X_1 + 0,136X_2 + 0,219X_3 + 0,185X_4$ . Như vậy, nhóm yếu tố khu vực có ảnh hưởng lớn



nhất đến giá đất ở tại thành phố Từ Sơn với tỷ lệ 27,74%; tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt 26,75%, nhóm yếu tố hành chính, xã hội 24,95%. Cuối cùng là nhóm nhân khẩu chiếm 20,56%.

## LỜI CẢM ƠN

Kết quả nghiên cứu này là một phần của đề tài khoa học công nghệ cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường “Nghiên cứu giải pháp cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng, Mã số: TNMT.2020.01.03”, do PGS.TS. Trần Trọng Phương làm chủ nhiệm đề tài.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn, 2022. Báo cáo thuyết minh số liệu thống kê đất đai thành phố Từ Sơn năm 2021.
- UBND thành phố Từ Sơn, 2021a. Báo cáo tổng kết kinh tế - xã hội năm 2021, phương hướng nhiệm vụ năm 2022 thành phố Từ Sơn.
- UBND thành phố Từ Sơn, 2021b. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.
- UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014. Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 29/12/2014 ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 05 năm (2015 - 2019).

- UBND tỉnh Bắc Ninh, 2019. Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 20/12/2019 ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 05 năm (2020 - 2024).
- Alonso, W., 1964. *Location and land use*. Cambridge, Mass: Harvard University Press.
- Asabere, P.K., 1982. The determinants of land values in an African city: The case of Accra, Ghana. *Land Economics*, 57 (3): 385-397.
- Asabere, P.K. and Huffman, F.E., 1996. Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices. *The Appraisal Journal*, 351-355.
- Ball, M.J., 1973. Recent empirical work on the determinants of relative house price. *Urban Studies*, 10: 213-233.
- Hair Jr. J.F. Anderson R.E. Tatham R.L. and Black W.C., 1998. *Multivariate Data Analysis* (5<sup>th</sup> ed). New York: Macmillan Publishing Company.
- Igbaria, M., Livari, J and Maragahh, H., 1995. Why do individuals use computer technology? A finish case study. *Information and Management*, 29: 227-238.
- Joslin, A., 2005. An investigation into the expression of uncertainty in property valuations. *Journal of Property Investment & Finance*, 21 (3): 269-285.
- Kauko, T., 2003. Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches. *Journal of Property Investment & Finance*, 21 (3): 250-270.
- Likert, R.A., 1932. A technique for measurements anattitudes. *Archives of Psychology*, 140 (55).

## Study on factors affecting land price in Tu Son city, Bac Ninh province

Tran Trong Phuong, Nguyen Thi Thu Hien, Phan Van Khue, Nguyen Duc Loc, Nguyen Dinh Trung, Ngo Thanh Son

### Abstract

Demand for residential land in Tu Son city has especially increased in recent years, causing land prices to fluctuate dramatically. The residential land price in the market tends to be always higher than residential land prices regulated by the State, the difference ranges from 2.6 to 12.1 times. The land price in the city center areas is the highest and gradually decreases in the vicinity. The difference in the value of land parcels still follows the general rule and depends on each street, land plot location, and a variety of other complicating factors. The data were processed by SPSS software, the scale was tested by Cronbach's Alpha coefficient and the EFA exploratory factor analysis model. The linear regression equation is:  $Y = -0.262 + 0.186X_1 + 0.136X_2 + 0.219X_3 + 0.185X_4$ . Thus, the study results confirmed: the group of regional factors has the greatest influence on the residential land price in Tu Son city with a rate of 27.74%; followed by the group of individual factors with 26.75%, the group of administrative and social factors with 24.95%. Finally, the demographic group accounted for 20.56%.

**Keywords:** Residential land price, factors affecting residential land price, linear regression model, Tu Son city

Ngày nhận bài: 01/7/2022  
Ngày phản biện: 08/7/2022

Người phản biện: TS. Nguyễn Đình Bồng  
Ngày duyệt đăng: 29/7/2022

## ẢNH HƯỞNG CỦA NÉ CHO TẦM NHÀ TƠ KẾT KÉN ĐẾN NĂNG SUẤT VÀ CHẤT LƯỢNG KÉN, TƠ TẦM DÂU

Lê Hồng Văn<sup>1\*</sup>, Đỗ Minh Đức<sup>1</sup>, Phạm Thị Phương<sup>1</sup>,  
Kang Pildon<sup>3</sup>, Bùi Quang Đăng<sup>4</sup>, Nguyễn Hữu Dương<sup>1</sup>,  
Hong Seung Gil<sup>2</sup>, Hyun Jong Nae<sup>3</sup>, Lê Ngọc Lan<sup>4</sup>

### TÓM TẮT

Qua khảo sát tầm nhà tơ kết kén trên 3 loại né, đã xác định được né có ảnh hưởng rõ rệt không chỉ đến chất lượng mà còn đến năng suất tơ, kén mặc dù trong khi lên né, tầm đã ngừng ăn dâu. Với loại né làm bằng vật liệu có tính hút ẩm, có không gian làm tổ phù hợp thì tầm sẽ kết kén dễ dàng, tốn ít sức và tiết kiệm tơ gốc định hình vỏ kén, năng suất kén cao hơn, chất lượng tốt hơn. Trong những loại né khảo sát, né gỗ có ưu điểm vượt trội. Kén thu được có độ đồng đều cao, trắng sạch hơn, hạn chế được các vết ố bẩn do tầm bài tiết ra. Năng suất kén tăng 10,24%, thời gian gỡ kén giảm còn 67,19%, tỷ lệ kén tốt tăng 7,19%, rất ít kén đôi và kén phế. Các chỉ tiêu chất lượng kén thu được trên né gỗ đều tăng. Đặc biệt, chiều dài tơ đơn tăng 12,62%, tỷ lệ lên tơ tăng 11,06%. Cấp chất lượng kén tăng từ 5G lên 6G. Ươm tơ cỡ 20 - 22 Denier từ kén làm tổ trên né gỗ có thể ươm được tơ chất lượng cấp 2A, tăng 1 cấp so với né tre.

**Keywords:** Tầm, né, kén, tơ, năng suất, chất lượng

### I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Tầm dâu là loại côn trùng được con người thuần hóa, nuôi dưỡng từ xa xưa, tạo nên nghề *Nuôi tầm* truyền thống tại nhiều nước, trong đó có Việt Nam. Để hoàn thành một vòng đời, nó trải qua 4 giai đoạn: Trứng, tầm, nhộng và ngài. Tầm là giai đoạn duy nhất nhận dinh dưỡng từ bên ngoài cho cả chu kỳ sống của nó. Thời kỳ tầm thường kéo dài khoảng 22 - 25 ngày. Khi chín, tầm sẽ tìm chỗ để làm tổ kết kén gọi là quá trình lên né. Có rất nhiều loại né cho tầm làm tổ có cấu trúc khác nhau, được làm từ các chất liệu rất đa dạng, từ đơn giản như cành cây, rơm, tre nứa, đến phức tạp như né nhựa, né carton, né gỗ,...

Ở nước ngoài, có khá nhiều nghiên cứu liên quan đến né cho tầm làm tổ. Trong đó, chủ yếu là lựa chọn loại né để đạt chất lượng kén cao. Shillin Sangappa và cộng tác viên (2010) khảo sát 5 loại né đã xác định né khung vuông quay cho chất lượng kén cao nhất. Tác giả cũng đã khảo sát ảnh hưởng của né đến chất lượng tơ nhưng cho kết quả tương đương nhau, ngoại trừ né nhựa cho kết quả thấp. Shinde và cộng tác viên (2012) đã so sánh hiệu quả sử dụng né bằng cành cây Shindi (date sugar tree) với né nhựa nhằm tận dụng vật liệu sẵn có tại địa phương cho kết quả

chất lượng kén tốt hơn, rất ít kén đôi, tơ mảnh hơn. Sahana và cộng tác viên (2019) đã so sánh hiệu quả của 6 loại né khác nhau và đã chọn được 3 loại là: né treo xoắn ốc, né ô vuông và né zig zag cho kết quả tốt hơn né nhựa và né tre truyền thống. Tuy nhiên, các nghiên cứu ngoài nước đều tập trung vào chất lượng tơ kén, trong khi đó, năng suất kén và nhân công gỡ kén chưa được quan tâm nhiều. Mặt khác, bên cạnh những ưu điểm của né khung quay, thì loại né này cũng có nhiều nhược điểm như công kênh, tốn nhiều diện tích và cần có kỹ năng trong việc cho tầm tự lên né (Himantharaj *et al.*, 2002). Sohn Kee Wook (2014) cho rằng, né khung vuông quay tốt, phù hợp với nuôi tầm quy mô lớn.

Trước đây, nuôi tầm ở Việt Nam mang tính tận dụng nhằm kiếm thêm thu nhập cho gia đình. Nông dân thường tự làm né từ các vật liệu sẵn có. Công tác nghiên cứu về né cũng chủ yếu là lựa chọn loại né để sử dụng tùy theo trình độ phát triển trong từng giai đoạn. Lê Thị Kim (1991) cho rằng né rơm hình sâu róm là loại né cho tỷ lệ kén tốt cao, khả năng lên tơ được cải thiện nhờ đặc tính hút ẩm của rơm khô. Né rơm có nhược điểm là không bền nên dần được thay thế bằng né tre rút tại miền Bắc và né tre hình W tại Tây Nguyên. Trong điều kiện

<sup>1</sup> Trung tâm Nghiên cứu Dâu tằm tơ Trung ương

<sup>2</sup> Tổng cục Phát triển Nông thôn Hàn Quốc, RDA

<sup>3</sup> Chương trình Nông nghiệp Quốc tế Hàn Quốc, KOPIA

<sup>4</sup> Viện Khoa học Nông nghiệp Việt Nam

\* Tác giả liên hệ, e-mail: lehongvan9@hotmail.com