

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TỪ ĐẤT TẠI TỈNH QUẢNG NINH

Bùi Thị Cẩm Ngọc¹

Tóm tắt: Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá và lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tăng thêm từ đất tại tỉnh Quảng Ninh. Về bản chất, phần giá trị gia tăng này chủ yếu phát sinh từ các quyết định quy hoạch và đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước, do đó việc thiết lập cơ chế điều tiết hợp lý là yêu cầu cấp thiết để ngăn chặn tư nhân hóa lợi ích công và đảm bảo công bằng xã hội. Dựa trên dữ liệu điều tra sơ cấp từ 400 mẫu phiếu khảo sát thực tế, nghiên cứu áp dụng phương pháp kiểm định độ tin cậy thang đo Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và mô hình hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả phân tích R^2 hiệu chỉnh = 0,778 chỉ ra 5 nhóm nhân tố ảnh hưởng đến sự biến động của giá đất, trong đó yếu tố Quy hoạch sử dụng đất có mức độ tác động mạnh nhất (đóng góp 21%), tiếp đến là Phát triển cơ sở hạ tầng (20,1%), yếu tố Cá biệt (18,5%), yếu tố Môi trường và Tự nhiên (15%). Từ những phát hiện này, bài viết cung cấp cơ sở khoa học để đề xuất các hàm ý chính sách nhằm nâng cao hiệu quả công cụ điều tiết giá trị đất đai, bám sát các quy định mới của Luật Đất đai 2024.

Từ khóa: Điều tiết giá trị đất đai; Giá đất Quảng Ninh; Giá trị tăng thêm từ đất; Phân tích EFA.

DETERMINANTS OF LAND VALUE IN QUANG NINH PROVINCE

Abstract: This study aims to evaluate and quantify the factors affecting the added value from land in Quang Ninh province. Fundamentally, this added value primarily arises from state planning decisions and public infrastructure investments; therefore, establishing a reasonable regulatory mechanism is an urgent requirement to prevent the privatization of public benefits and ensure social equity. Based on primary survey data from 400 questionnaires, the study applies Cronbach's Alpha reliability testing, Exploratory Factor Analysis (EFA), and a multivariable linear regression model. The analysis results $R^2 = 0,778$ indicate that there are 5 groups of factors affecting land price fluctuations. Among them, Land Use Planning has the strongest impact (contributing 21%), followed by Infrastructure Development (20,1%), Individual factors (18,5%), while Environmental and Natural factors contribute nearly 15%. From these findings, the paper provides a scientific basis to propose policy implications for improving the efficiency of land value regulation tools, closely aligning with the new regulations of the 2024 Land Law.

Keywords: Land value regulation; Quang Ninh land price; Added value from land; EFA analysis.

Nộp bản thảo: 06/3/2026

Chấp nhận đăng: 10/5/2026

¹ TS, Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội, email liên hệ: btcngoc@vnu.edu.vn.

1. Đặt vấn đề

Giá trị tăng thêm (GTTT) từ đất được hiểu là phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất phát sinh từ sự thay đổi về quy hoạch, vị trí, kết nối hạ tầng, chuyển mục đích sử dụng đất và các điều kiện kinh tế - xã hội xung quanh thửa đất. Về bản chất kinh tế, phần giá trị gia tăng này không hoàn toàn là kết quả từ nỗ lực đầu tư hay lao động của cá nhân người sử dụng đất, mà phần lớn được tạo ra bởi các quyết định hành chính công, nguồn vốn đầu tư công và tác động lan tỏa từ sự phát triển của cộng đồng (Đặng Hùng Võ, 2019; Hoàng Văn Cường và cộng sự, 2019).

Trong bối cảnh đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, việc điều tiết phần giá trị tăng thêm này đang trở thành một bài toán khó về quản lý nhà nước và công bằng xã hội. Nếu không có cơ chế điều tiết hợp lý và minh bạch, lợi ích công cộng do ngân sách nhà nước tạo ra dễ bị “tư nhân hóa”, rơi vào tay một nhóm nhỏ những người sở hữu đất tại các vị trí đắc lợi sau quy hoạch. Ngược lại, ngân sách nhà nước và những người bị thu hồi đất lại phải gánh chịu những chi phí khổng lồ về giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng và ổn định đời sống tái định cư.

Thực tế tại Việt Nam, đặc biệt là ở các địa phương có tốc độ phát triển hạ tầng nhanh như Quảng Ninh, biểu hiện của sự bất cập này rất rõ rệt. Tại Quảng Ninh, cơ chế thu hồi đất chỉ trong phạm vi chỉ giới đường đỏ mà không thu hồi đất hai bên đường đã khiến phần tăng giá mạnh của các thửa đất liền kề sau khi mở đường rơi vào tay nhóm hộ may mắn giữ được đất mặt đường mới. Trong khi đó, nhóm bị thu hồi toàn bộ đất phục vụ dự án gần như không được tham gia vào quá trình phân chia lợi ích gia tăng này, gây ra sự bất bình đẳng sâu sắc và tiềm ẩn các xung đột xã hội.

Về phương diện pháp lý, Việt Nam đang bước vào một giai đoạn chuyển đổi quan trọng khi Luật Đất đai 2024 bắt đầu có hiệu lực. Khung thể chế mới với các quy định về bảng giá đất theo thị trường, tiền sử dụng đất và các quỹ phát triển đất được kỳ vọng sẽ tạo ra cơ sở để cải thiện sự công bằng trong phân phối lợi ích (Quốc hội, 2024). Tuy nhiên, để các chính sách này thực sự đi vào cuộc sống, cần có những nghiên cứu thực chứng nhằm nhận diện và lượng hóa chính xác các nhân tố đang thúc đẩy giá trị đất đai tăng thêm tại từng địa bàn cụ thể như tỉnh Quảng Ninh - một trung tâm kinh tế năng động với nhiều dự án hạ tầng chiến lược.

Trên thế giới, lý thuyết về địa tô và các công cụ thu hồi giá trị tăng thêm từ đất đã được nghiên cứu từ sớm và áp dụng rộng rãi tại nhiều quốc gia thông qua các mô hình tính tài sản, chỉnh trang đất đai (George, 1879; Hong & Needles, 2007; Alterman, 2012). Việt Nam có các công trình nghiên cứu về lý thuyết địa tô và công cụ thu hồi giá trị đất gia tăng quan trọng như các nghiên cứu của Đặng Hùng Võ (2019); Hoàng Văn Cường và cộng sự (2019). Mặc dù vậy, các nghiên cứu kết nối dữ liệu thực chứng với bối cảnh pháp lý mới của năm 2024 vẫn còn hạn chế. Vì vậy, nghiên cứu này nhằm phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tăng thêm từ đất tại Quảng Ninh.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp

Nghiên cứu thu thập các tài liệu thứ cấp từ các văn bản Luật, Nghị định, quy định của nhà nước, các quyết định của các sở ban ngành để tổng quan về cơ sở khoa học của giá trị tăng thêm, chính sách quy hoạch đất đai, luật đất đai, cơ chế thu hồi đất.

2.2. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin và xử lý thông tin sơ cấp

Để xác định cỡ mẫu, nghiên cứu đã thực hiện 4 bước chính sau:

Bước 1: Xác định đối tượng và phạm vi khảo sát

Sử dụng mẫu phiếu điều tra có sẵn với những người chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cán bộ công chức, viên chức công tác trong ngành tài nguyên và môi trường; người môi giới bất động sản để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do quy hoạch sử dụng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng tại các địa bàn nghiên cứu. Thang đo Likert (Likert, 1932) được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất theo 5 cấp: (1) Hoàn toàn không ảnh hưởng, (2) Không ảnh hưởng, (3) Bình thường, (4) Ảnh hưởng, (5) Rất ảnh hưởng. Các thông tin điều tra cụ thể bao gồm: thông tin chung về người được điều tra; thông tin về tình hình sử dụng đất; giá đất nhà nước quy định; giá đất thị trường; các nhóm yếu tố đến giá trị tăng thêm từ đất cụ thể như sau: Nhóm yếu tố tự nhiên (TN): Gồm 4 biến quan sát (Vị trí thửa đất, Kích thước mặt tiền, Diện tích thửa đất, Khoảng cách đến trung tâm). Nhóm yếu tố Quy hoạch sử dụng đất (QH): Gồm 6 biến quan sát (Đất ở; Đất thương mại, dịch vụ; Đất nông nghiệp; Đất sản xuất phi nông nghiệp; Đất phát triển cơ sở hạ tầng; Đất khu, cụm công nghiệp). Nhóm yếu tố Phát triển cơ sở hạ tầng (HT): Bao gồm 6 biến quan sát (Đường giao thông, Trường học, Trạm y tế, Bệnh viện, Khu giải trí, Dịch vụ khác). Nhóm yếu tố Môi trường (MT): Gồm 3 biến quan sát (Môi trường nước, Môi trường không khí, Chất thải). Nhóm yếu tố Khác (K): Gồm 3 biến quan sát (Phong thủy, Du lịch, Dầu cơ đất đai).

Biến phụ thuộc (Y) - Giá trị tăng thêm từ đất (GTTT): là sự gia tăng biến động của giá đất. (Đơn vị tính: điểm) dựa trên thang đo Likert.

Bước 2: Xác định cỡ mẫu tối thiểu

Để đảm bảo tính đại diện của tổng thể và đáp ứng yêu cầu kỹ thuật của các công cụ phân tích định lượng, nghiên cứu tiến hành xác định mẫu kích thước dựa trên cơ sở sau: Cochran (1963) được tính toán dựa trên độ tin cậy 95% ($Z=1,96$), tỷ lệ ước tính $p=0,5$ (để có cỡ mẫu lớn nhất) và sai số cho phép $e=5\%$. Khi đó $N = \frac{p(1-p)Z^2}{e^2}$, cỡ mẫu sẽ được tính là 385 mẫu phiếu; theo tiêu chuẩn của Hair và cộng sự (2010) về phân tích nhân tố khám phá EFA, mức tối thiểu mẫu phải bao gồm tỷ lệ số lượng theo số đo của các biến là 5:1 hoặc 10:1. Nghiên cứu này sử dụng 22 quan sát thuộc 5 nhóm nhân tố, do đó kích thước tối thiểu của mẫu theo điều kiện là $22 \times 10 = 220$ mẫu. Đồng thời, theo Green (1991), mô hình tối thiểu kích thước mẫu cho phân tích quy mô tuyến tính đa biến cho hình thức với 5 biến độc lập là $N > 50 + 8 \times 5 = 90$ mẫu.

Để mô hình có độ tin cậy cao nhất, kích thước mẫu phải đồng bộ tiêu chuẩn cường độ nhất (tức là lớn hơn hoặc bằng 385 mẫu theo Cochran). Việc chọn 400 mẫu là để vượt qua ngưỡng 385 này và dự phòng một số lượng phiếu bầu bị lỗi, đánh giá tổng hợp hoặc không hợp lý khi thu thập thực tế.

Bước 3: Phương pháp lấy mẫu

Nghiên cứu áp dụng kết hợp giữa các phương pháp nghiên cứu để lấy mẫu thuận tiện và lấy mẫu có mục tiêu chủ (lấy mẫu có mục đích). Áp dụng phương pháp lấy mẫu mục tiêu cho phép nhóm

nghiên cứu tiếp cận và phân tích lượng khảo sát bổ sung vào ba nhóm đối tượng có liên quan trực tiếp đến thị trường đất đai: Nhóm chuyên gia quản lý: Cán bộ, công chức, viên chức trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường (cung cấp góc nhìn về quy mô, chính sách và quản lý nhà nước). Nhóm người hoạt động trong lĩnh vực bất động sản: cung cấp góc nhìn thực tế về biến động giá thị trường, tâm lý đầu cơ. Nhóm người dân (người chuyển nhượng và nhận chuyển quyền sử dụng đất): phản ánh trực tiếp lợi ích, nhu cầu và tác động dân sinh.

Bước 4: Thu thập và làm sạch dữ liệu

Nghiên cứu phát ra hơn 400 phiếu để dự phòng các phiếu không hợp lệ. Sau quá trình rà soát, 400 mẫu phiếu đạt yêu cầu đã được đưa vào phân tích bằng phần mềm SPSS.

2.3. Phương pháp phân tích nhân tố khám phá

Dữ liệu sau khi thu thập được đưa vào phần mềm SPSS để phân tích nhân tố khám phá, bao gồm 2 bước chính: Bước 1: Kiểm định độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Tiến hành kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha để loại bỏ biến không phù hợp trước khi sử dụng EFA. Hệ số Cronbach's Alpha có giá trị biến thiên trong đoạn [0-1] được đánh giá như sau: Từ 0,6 đến dưới 0,7: Chấp nhận được đối với các nghiên cứu mới; Từ 0,7 đến dưới 0,8: Thang đo tốt, các biến nhất quán; Từ 0,8 đến dưới 0,95: Thang đo rất tốt nhưng cần kiểm tra lại biến; từ 0,95 trở lên: Không khuyến khích, có hiện tượng trùng lặp. Các quan sát được chấp nhận để sử dụng trong nghiên cứu khi hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 và có hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6, thích hợp đưa vào những bước phân tích tiếp theo (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008; Nguyễn Đình Thọ, 2011).

Bước 2: Phân tích nhân tố khám phá EFA (Exploratory Factor Analysis). Mục tiêu chính của EFA nhằm mô tả mối quan hệ giữa một tập hợp các biến có thể quan sát được k (số lượng nhỏ hơn) với các biến không quan sát được (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008; Nguyễn Đình Thọ, 2011). Các biến số đưa vào phân tích chỉ được chấp nhận khi thỏa mãn đồng thời kiểm tra tiêu chuẩn sau:

- Hệ số KMO (Kaiser–Meyer–Olkin): nằm trong khoảng [0,5 - 1] chứng minh dữ liệu phù hợp cho phân tích nhân tố (Nguyễn Đình Thọ, 2011).
- Kiểm tra Bartlett's: có ý nghĩa thống kê ($< 0,05$) để đảm bảo các mối quan hệ tương quan với nhau trong tổng thể.
- Tổng phương sai giải thích (giải thích tổng phương sai): Đạt trên 50%, cho thấy các nhân tố trích xuất thích hợp hơn một nửa sự biến thiên của dữ liệu gốc.
- Hệ thống tải nhân tố (factor loading): Mức độ tương thích giữa các biến số và nhân tố. Theo Hair và các cộng sự (2010), nếu kích thước mẫu đạt từ 350 trở lên, hệ số tải nhân tố tối thiểu chỉ cần đạt được $> 0,30$. Tuy nhiên, để tăng cường độ tin cậy và ý nghĩa thực tiễn cho mô hình, nghiên cứu này chủ động thiết lập tiêu chuẩn nghiêm ngặt hơn với hệ số nhân tố phải $> 0,50$.

Với quy mô mẫu khảo sát thực tế đạt 400 mẫu, các tiêu chí trên hoàn toàn đảm bảo tính thích hợp và an toàn cao để phát triển các bước phân tích phục hồi quy trình tiếp theo.

2.4. Phân tích hồi quy tuyến tính đa biến

Mục tiêu phân tích hồi quy là để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhóm tiêu chí đến việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí tại địa phương. Theo Bliss (1934), phương trình hồi quy bao gồm biến phụ thuộc và biến giải thích được trình bày như sau:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 * X_{1i} + \beta_2 * X_{2i} + \dots + \beta_p * X_{pi} + \varepsilon$$

Trong đó: X_{pi} : biểu hiện giá trị của biến độc lập thứ p tại quan sát thứ i

Y_i : là giá trị dự đoán (hay giá trị lý thuyết) thứ i của biến phụ thuộc. Trong nghiên cứu này, biến phụ thuộc là giá trị tăng thêm từ đất, được đo bằng điểm số trung bình (đơn vị tính: điểm) dựa trên thang đo Likert

ε : là phần dư

β_0 : là hằng số hồi quy

Phương trình hồi quy chuẩn hóa có dạng: $Y_i = \beta_1 * X_{1i} + \beta_2 * X_{2i} + \dots + \beta_p * X_{pi} + \varepsilon$

2.5. Phương pháp chuyên gia

Phương pháp chuyên gia được thực hiện thông qua phỏng vấn sâu và thảo luận nhóm với các chuyên gia, nhà quản lý giàu kinh nghiệm của các cơ quan Trung ương (Cục Quy hoạch đất đai, Viện nghiên cứu Quản lý đất đai) và địa phương (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh) theo các giai đoạn. Giai đoạn chuẩn bị: Tham gia tư vấn hoàn thành phiếu khảo sát và hệ thống 22 biến quan sát sao cho phù hợp nhất với đặc thù thị trường đất đai tỉnh Quảng Ninh trước khi tiến hành khảo sát. Giai đoạn phân tích và đề xuất: Các ý kiến của chuyên gia được sử dụng làm luận cứ khoa học để giải thích bản chất của các kết quả hồi quy, đồng thời là cơ sở thực tiễn để xây dựng các đề xuất chính sách điều tiết giá trị đất đai theo Luật Đất đai 2024.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ninh

Quảng Ninh là một tỉnh biên giới nằm ở phía đông bắc Việt Nam, có tọa độ địa lý từ $20^{\circ}40'$ đến $21^{\circ}40'$ độ vĩ bắc và từ $106^{\circ}26'$ đến $108^{\circ}31'$ độ kinh đông. Phía bắc giáp nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa; phía nam và tây giáp thành phố Hải Phòng; phía đông giáp biển; phía tây và tây bắc giáp tỉnh Lạng Sơn.

Tăng trưởng kinh tế: Trong giai đoạn 2021- 2025, kinh tế liên tục phát triển ở mức cao so với mặt bằng chung cả nước, với tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân 9,2%/năm (cả nước là 5,82%). Tính đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt khoảng 3.900 USD, gấp 1,76 lần so với năm 2021 và gấp 1,77 lần so với bình quân cả nước (2.200 USD) (UBND tỉnh Quảng Ninh, 2025).

Chuyển dịch cơ cấu kinh tế: Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng dần tỷ trọng dịch vụ. Tỷ trọng dịch vụ tăng từ 39,3% năm 2024 lên 43,4% năm 2025, trong khi công nghiệp giảm từ 54,7% xuống 50,6% trong cùng kỳ; nông, lâm nghiệp và thủy sản có sự biến động nhẹ những vẫn khá ổn định, đóng góp khoảng 6% vào quy mô kinh tế. Tỉnh đang từng bước chuyển đổi theo hướng chú trọng phát triển các ngành dịch vụ có tiềm năng, lợi thế, có hàm lượng khoa học, công nghệ cao

và phát triển bền vững như du lịch, dịch vụ thương mại, logistics, công nghệ thông tin, tài chính, ngân hàng (UBND tỉnh Quảng Ninh, 2025).

3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất phát triển cơ sở hạ tầng

Kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha

Đây được xem là bước đầu tiên để tiến hành phân tích nhân tố khám phá. Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo biến độc lập được thể hiện cụ thể trong Bảng 1.

BẢNG 1. TỔNG HỢP CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT DO QUY HOẠCH, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG TẠI TỈNH QUẢNG NINH

STT	Yếu tố	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến tổng	Cronbach 's Alpha nếu loại biến
1	Yếu tố tự nhiên (Cronbach's Alpha = 0,770)			
	Vị trí thửa đất	TN1	0,602	0,699
	Kích thước mặt tiền	TN2	0,457	0,772
	Diện tích thửa đất	TN3	0,593	0,705
	Khoảng cách đến trung tâm (trường học, bệnh viện, TTTM...)	TN4	0,641	0,676
2	Quy hoạch sử dụng đất (Cronbach's Alpha = 0,867)			
	Đất ở	QH1	0,688	0,840
	Đất thương mại, dịch vụ	QH2	0,740	0,830
	Đất nông nghiệp	QH3	0,728	0,832
	Đất sản xuất phi nông nghiệp	QH4	0,739	0,830
	Đất phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông)	QH5	0,612	0,854
	Đất khu, cụm công nghiệp	QH6	0,472	0,873
3	Phát triển cơ sở hạ tầng (Cronbach's Alpha = 0,805)			
	Đường giao thông	HT1	0,428	0,802
	Xây dựng trường học	HT2	0,520	0,786
	Trạm y tế	HT3	0,684	0,745
	Bệnh viện	HT4	0,539	0,782
	Giải trí	HT5	0,650	0,753
	Dịch vụ khác	HT6	0,567	0,772
4	Môi trường (Cronbach's Alpha = 0,688)			
	Môi trường nước	MT1	0,532	0,555
	Môi trường không khí	MT2	0,370	0,746

	Chất thải	MT3	0,620	0,428
5	<i>Yếu tố cá biệt (Cronbach's Alpha = 0,625)</i>			
	Phong thủy	K1	0,425	0,539
	Du lịch	K2	0,450	0,503
	Đầu cơ đất đai	K3	0,432	0,534

Bảng 1 cho thấy rằng độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha của 5 nhóm yếu tố đều đạt được giá trị từ 0,625 đến 0,867 nằm trong khoảng [0,6-0,95]. Khi xem xét đến dữ liệu hệ số tương quan biến tổng > 0,3 không có yếu tố nào bị loại bỏ. Kết quả cuối cùng có 5 nhóm yếu tố và 22 biến quan sát đều được đảm bảo tin cậy, được giữ lại nguyên và đưa ra phân tích nhân tố khám phá EFA ở bước tiếp theo.

Bảng 1 cho thấy có hai trường hợp biến quan sát xuất hiện hiện tượng hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến cao hơn hệ số Alpha tổng của nhóm, cụ thể là biến TN2 (Kích thước mặt tiền) đạt 0,772 (Alpha tổng nhóm là 0,770) và biến MT2 (Môi trường không khí) đạt 0,746 (Alpha tổng nhóm là 0,688).

Về mặt kỹ thuật thuần túy, việc loại bỏ hai biến này sẽ giúp tăng độ nhất quán nội tại của các nhân tố tương ứng. Tuy nhiên, sau khi tiến hành tham vấn và thảo luận nhóm với các chuyên gia quản lý đất đai và môi trường tại tỉnh Quảng Ninh, nghiên cứu quyết định giữ lại hai biến quan sát này trong mô hình vì các lý do sau:

Đối với biến TN2 (Kích thước mặt tiền): Quảng Ninh là địa phương có tốc độ đô thị hóa và phát triển các trục đường kinh doanh, dịch vụ rất mạnh. Các chuyên gia và người môi giới đều khẳng định "kích thước mặt tiền" là yếu tố cá biệt cực kỳ quan trọng quyết định đến giá trị và tính thanh khoản của thửa đất, không thể bóc tách khỏi nhóm yếu tố tự nhiên.

Đối với biến MT2 (Môi trường không khí): Định hướng chiến lược của Quảng Ninh là chuyển đổi phương thức phát triển "xanh", chú trọng du lịch bền vững và kiểm soát ô nhiễm không khí từ các hoạt động khai khoáng, công nghiệp. Do đó, chỉ số về môi trường không khí mang ý nghĩa thực tiễn rất cao để đánh giá giá trị tăng thêm của đất đai dưới góc nhìn dân sinh.

Mặt khác, do hệ số tương quan biến tổng của cả TN2 (0,457) và MT2 (0,370) đều đạt chuẩn (> 0,3), đồng thời hệ số tải nhân tố (*Factor Loading*) của chúng ở bước phân tích EFA tiếp theo đều rất cao (lần lượt là 0,642 và 0,774), việc giữ lại hai biến này hoàn toàn không vi phạm các điều kiện kỹ thuật và đảm bảo tính toàn diện cho mô hình nghiên cứu.

Phân tích nhân tố khám phá đối với các biến độc lập

Sau bước kiểm định độ tin cậy thang đo, toàn bộ 22 biến quan sát thuộc 5 nhóm nhân tố độc lập được đưa vào phân tích nhân tố khám phá (EFA) với phương pháp trích xuất thành phần chính và được phép quay Varimax. Kết quả kiểm tra xác định sự hợp lý của dữ liệu được tìm thấy để đưa ra các nhân tố phân tích. Cụ thể, hệ số KMO đạt 0,798 (thỏa mãn điều kiện $0,5 \leq KMO \leq 1,0$ và kiểm định Bartlett's có thống kê ý nghĩa rất cao với Approx. Chi-Square = 2405,506; df = 231, sig = 0,000 < 0,05. Tiếp theo, tác giả tiến hành xem xét mối tương quan giữa biến quan sát với nhân tố gọi là hệ số tải nhân tố. Kết quả phân tích được thể hiện trong Bảng 2.

BẢNG 2. KẾT QUẢ HỆ SỐ TẢI NHÂN TỐ CỦA CÁC BIẾN ĐỘC LẬP

Biến	1	2	3	4	5
QH4	0,863				
QH2	0,835				
QH3	0,827				
QH1	0,796				
QH5	0,728				
QH6	0,594				
HT3		0,807			
HT5		0,747			
HT4		0,682			
HT6		0,682			
HT2		0,671			
HT1		0,536			
TN4			0,811		
TN1			0,797		
TN3			0,743		
TN2			0,642		
MT1				0,850	
MT2				0,774	
MT3				0,679	
K3					0,836
K2					0,635
K1					0,588

Như vậy tổng hợp kết quả các thông số từ Bảng 3, có 5 nhóm yếu tố với 22 thành phần quan sát phù hợp. Kết quả sau khi phân tích nhân tố EFA cho thấy mô hình nghiên cứu hoàn toàn phù hợp và khẳng định có mối liên hệ chặt chẽ giữa các thang đo với ảnh hưởng đến cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất. Như vậy giá trị tăng thêm từ đất chịu ảnh hưởng bởi 22 biến quan sát thuộc 5 nhóm nhân tố: yếu tố tự nhiên, yếu tố quy hoạch sử dụng đất, yếu tố phát triển cơ sở hạ tầng, yếu tố môi trường và yếu tố cá biệt.

Phân tích hồi quy

Biến phụ thuộc "Giá trị tăng thêm từ đất" (Y) được cấu thành từ các biến quan sát đo lường bằng thang Likert. Tiến hành kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha cho thấy thang đo đạt hệ số Alpha tổng là 0,815 và tất cả các hệ số tương quan biến tổng đều lớn hơn 0,3, chứng tỏ thang đo có độ nhất quán rất tốt. Tiếp tục đưa các biến quan sát của Y vào phân tích EFA riêng biệt, kết quả rút trích thu được một nhân tố duy nhất với hệ số KMO đạt 0,756, kiểm định Bartlett's có Sig. = 0,000 < 0,05 và tổng phương sai giải thích đạt 62,4%. Do đó, biến phụ thuộc hoàn toàn đảm bảo độ tin cậy để tính toán giá trị trung bình đại diện (Mean score) phục vụ cho mô hình hồi quy tiếp theo.

Trước khi tiến hành phân tích hồi quy, nghiên cứu thực hiện thống kê mô tả mục tiêu cung cấp cái nhìn tổng quan về các biến độc lập và biến phụ thuộc vào mô hình.

Sau khi tiến hành các bước kiểm định và phân tích nhân tố, các nhân tố đủ điều kiện được đưa vào phân tích hồi quy nhằm xác định được phương trình hồi quy tuyến tính giữa giá trị tăng thêm từ đất và các yếu tố ảnh hưởng cũng như xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó tới giá đất. Kết quả kiểm định độ phù hợp của mô hình cho thấy giá trị hệ số R^2 hiệu chỉnh đạt 0,778. Điều này cho thấy 77,8% sự biến thiên của giá trị đất đai tăng thêm tại địa bàn nghiên cứu được giải thích bởi sự biến động của 5 nhóm nhân tố độc lập đưa vào mô hình, còn lại 22,2% là do sai số ngẫu nhiên và các yếu tố nằm ngoài mô hình chưa được đề cập.

Để kiểm tra hiện tượng tự tương quan chuỗi số dư bậc nhất, nghiên cứu sử dụng đại lượng kiểm định Durbin-Watson (d). Với quy mô mẫu khảo sát $n = 400$ và số biến độc lập $k = 5$, giá trị giới hạn tra bảng tương ứng ở mức ý nghĩa 5% là $d_L = 1,72$ và $d_U = 1,77$. Kết quả thực tế từ phần mềm trả về hệ số Durbin-Watson đạt giá trị 1,857, thỏa mãn điều kiện nằm trong khoảng an toàn từ d_U đến $4 - d_U$ (tức là $1,77 < 1,857 < 2,23$). Do đó, nghiên cứu có đủ cơ sở khoa học để khẳng định mô hình không vi phạm giả định về hiện tượng tự tương quan bậc nhất, đảm bảo độ tin cậy cao cho các hệ số hồi quy thu được.

BẢNG 3. 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	
	B	Beta		Tolerance	VIF
(Hệ số chặn)	0,398		0,003		
X1 - Tự nhiên	0,143	0,233	0,000	0,953	1,049
X2 - Quy hoạch	0,210	0,460	0,000	0,982	1,019
X3 – Phát triển cơ sở hạ tầng	0,201	0,361	0,000	0,803	1,245
X4 – Môi trường	0,158	0,244	0,000	0,923	1,084
X5 - Cá biệt	0,185	0,363	0,000	0,793	1,261

Theo Bảng 3 mức ý nghĩa Sig. của hệ số chặn (Constant) và tất cả 5 biến độc lập trong mô hình đều nhỏ hơn rất nhiều so với ngưỡng ý nghĩa cho phép là 0,05. Điều này khẳng định tất cả các nhóm nhân tố đưa vào nghiên cứu đều có ảnh hưởng mang ý nghĩa thống kê đối với giá trị tăng thêm từ đất tại tỉnh Quảng Ninh. Về kiểm định hiện tượng đa cộng tuyến, kết quả phân tích cho thấy hệ số phóng đại phương sai (VIF) của các biến độc lập dao động trong khoảng từ 1,019 đến 1,261, tức là đều nhỏ hơn 2,0; đồng thời hệ số Tolerance (Độ chấp nhận) đều đạt giá trị rất cao (từ 0,793 đến 0,982, sát mức 1,0). Như vậy, giữa các biến độc lập hoàn toàn không xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến, đảm bảo tính độc lập và độ tin cậy tối đa cho các hệ số hồi quy thu được.

Từ kết quả hệ số hồi quy ta xét các hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa trong cột hệ số B. Ta có thể tạm ước lượng mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định, mô hình được biểu diễn như sau:

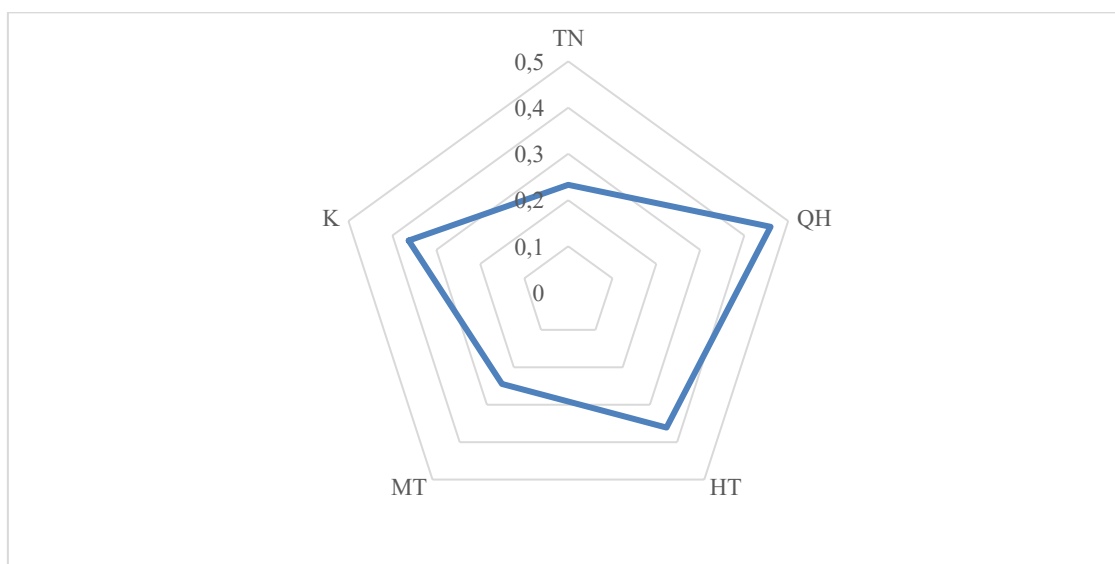
Giá trị đất đai tăng thêm = $0,398 + 0,143 * \text{Tự nhiên} + 0,210 * \text{Quy hoạch} + 0,201 * \text{Phát triển cơ sở hạ tầng} + 0,158 * \text{Môi trường} + 0,185 * \text{Cá biệt} + E_i$

Trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, khi điểm số đánh giá của người dân và chuyên gia về yếu tố Quy hoạch sử dụng đất (X_2) tăng lên 1 đơn vị thì giá trị tăng thêm từ đất tại Quảng Ninh sẽ tăng thêm 0,210 đơn vị. Tương tự, khi yếu tố Phát triển cơ sở hạ tầng (X_3) tăng 1 đơn vị, giá trị đất sẽ tăng thêm 0,201 đơn vị. Các nhân tố còn lại bao gồm Cá biệt (X_5), Môi trường (X_4) và Tự nhiên (X_1) khi tăng 1 đơn vị sẽ thúc đẩy giá trị đất tăng thêm lần lượt là 0,185; 0,158 và 0,143 đơn vị. Về mặt thống kê, hệ số ý nghĩa Sig. của tất cả các biến độc lập trong mô hình đều nhỏ hơn ngưỡng ý nghĩa cho phép là 0,05, cho thấy cả 5 nhóm nhân tố này đều tác động có ý nghĩa thống kê đến mức tăng thêm giá trị đất đai.

Ngoài ra, để kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến, nghiên cứu xem xét hệ số phóng đại phương sai (VIF). Theo tiêu chuẩn lý thuyết, mô hình không xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến khi hệ số VIF của các biến độc lập nhỏ hơn ngưỡng giới hạn quy định (thường là $VIF < 2$ hoặc < 5). Kết quả thực tế ở Bảng 4 cho thấy giá trị VIF của cả 5 biến đều nằm trong khoảng rất an toàn từ 1,019 đến 1,261 (đều nhỏ hơn 2,0), kết hợp với độ chấp nhận Tolerance đều đạt sát mức 1,0. Điều này cho phép khẳng định một cách chắc chắn rằng mô hình nghiên cứu hoàn toàn không vi phạm giả định đa cộng tuyến, các biến độc lập không có sự trùng lặp thông tin và kết quả hồi quy đạt độ tin cậy cao.

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tăng thêm từ đất ở tỉnh Quảng Ninh cho thấy: yếu tố Quy hoạch là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp 21%; yếu tố Phát triển cơ sở hạ tầng là 20,1%; yếu tố Cá biệt là 18,5%; yếu tố Môi trường và Tự nhiên đóng góp gần 15%.

HÌNH 1. MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG CỦA CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT DO QUY HOẠCH, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG TẠI TỈNH QUẢNG NINH



3.3. Thảo luận

Trong số các yếu tố cấu thành, yếu tố Quy hoạch sử dụng đất tác động mạnh mẽ nhất đến giá trị tăng thêm từ đất. Điều này phản ánh tính nhạy cảm của thị trường đối với các quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất thương mại hoặc khu công nghiệp. Nhóm yếu tố Phát triển cơ sở hạ tầng đứng thứ hai, củng cố cho quan điểm lý thuyết ở phần đặt vấn đề: đầu tư công vào đường

giao thông, y tế, trường học trực tiếp làm tăng địa tô. Đáng chú ý, yếu tố cá biệt như đầu cơ, du lịch và phong thủy cũng đóng góp tới 18,5% vào sự gia tăng giá đất. Điều này chỉ ra rằng, ngoài các giá trị thực từ hạ tầng, yếu tố tâm lý và kỳ vọng của giới đầu cơ cũng đang làm méo mó giá trị thực của đất đai, đòi hỏi nhà nước cần có công cụ thuế để chống đầu cơ hiệu quả.

Nghiên cứu đã xây dựng được một quy trình tiếp cận đa chiều khi kết hợp đồng thời phương pháp lấy mẫu có chủ đích hướng vào 3 nhóm khách thể (chuyên gia chính sách, môi giới và người dân). Việc gộp các tiêu chuẩn đo lường từ mô hình Cochran (1963) và tiêu chuẩn kích thước mẫu EFA của Hair và cộng sự (2010) giúp cỡ mẫu 400 phiếu đạt độ tin cậy toán học rất cao. Tuy nhiên, do dữ liệu khảo sát phi xác suất (thuận tiện và chủ đích), tính đại diện tổng thể cho toàn bộ các huyện xa xôi của tỉnh Quảng Ninh còn giới hạn, mẫu phiếu chủ yếu tập trung tại các trung tâm đô thị năng động đang có dự án hạ tầng lớn.

Để hoàn thiện mô hình, các nghiên cứu trong tương lai cần: (i) Mở rộng quy mô lấy mẫu ngẫu nhiên hệ thống trên diện rộng; (ii) Áp dụng các mô hình kinh tế lượng không gian (Spatial Econometrics) như mô hình Hedonic cải tiến để kiểm soát chính xác tọa độ vị trí và hiệu ứng lan tỏa (Spillover effects) của hạ tầng giao thông kết nối liên vùng.

3.4. Hàm ý về chính sách điều tiết giá trị tăng thêm từ đất

Hàm ý về giá đất

Cần xây dựng bảng giá đất theo nguyên tắc thị trường và được cập nhật hằng năm. Đồng thời, nghiên cứu áp dụng công nghệ thông tin, AI trong việc định giá đất, xây dựng các bản đồ vùng giá trị. Ngay sau khi quy hoạch sử dụng đất hoặc dự án hạ tầng giao thông được công bố, bảng giá đất tại các khu vực liên kề phải được điều chỉnh tăng lũy tiến ngay lập tức để tính tiền sử dụng đất, thuế chuyển mục đích sử dụng đất, tránh việc thất thoát địa tô chênh lệch.

Triển khai cơ chế “Thu hồi đất mở rộng” và “Chỉnh trang đô thị”

Nhằm chấm dứt triệt để tình trạng bất công bằng xã hội khi "chỉ thu hồi đất trong chỉ giới đường đỏ" tại Quảng Ninh, chính quyền tỉnh cần kiên quyết áp dụng cơ chế thu hồi đất rộng sang hai bên đường của dự án giao thông mới. Phần diện tích đất quỹ sạch hai bên đường này sẽ được Nhà nước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất một cách công khai. Điều này giúp dòng tiền giá trị thặng dư khổng lồ do hạ tầng mang lại sẽ chảy thẳng vào ngân sách nhà nước để tái tài trợ cho chi phí giải phóng mặt bằng và đền bù thỏa đáng cho những người bị thu hồi đất toàn bộ.

Đánh thuế tài sản

Xem xét thực hiện đánh thuế suất cao đối với hành vi chuyển nhượng bất động sản trong ngắn hạn (dưới 1-2 năm sau khi mua) hoặc thuế đánh trên người sở hữu nhiều bất động sản nhưng bỏ hoang, không đưa vào sử dụng sản xuất. Công cụ thuế này sẽ triệt tiêu động lực "găm đất" chờ quy hoạch của giới đầu cơ, trả đất đai về đúng giá trị thực sinh lợi của nó.

4. Kết luận

Nghiên cứu đã hệ thống hóa và lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tăng thêm từ đất tại tỉnh Quảng Ninh. Thông qua việc kiểm định thang đo Cronbach's Alpha và phân tích EFA, bài viết khẳng định giá trị đất đai gia tăng chịu sự tác động đồng thời của 22 biến quan sát thuộc 5 nhóm

nhân tố chính: Tự nhiên, Quy hoạch, Hạ tầng, Môi trường và Cá biệt. Trong đó, quyết định quy hoạch và đầu tư hạ tầng của nhà nước đóng vai trò chi phối lớn nhất.

Phát hiện của nghiên cứu cung cấp cơ sở khoa học quan trọng cho các nhà hoạch định chính sách. Để giải quyết bài toán bất bình đẳng trong phân phối lợi ích từ đất, cần tập trung thiết kế các công cụ điều tiết đánh trực tiếp vào phần giá trị gia tăng do quy hoạch và cơ sở hạ tầng mang lại. Các giải pháp này cần bám sát hành lang pháp lý mới của Luật Đất đai 2024, nhằm bảo vệ lợi ích công cộng, giảm thiểu vẩn nạn đầu cơ và tạo nguồn thu bền vững cho ngân sách địa phương.

Tài liệu tham khảo

1. Alkarkhi, A. F. M., & Alqaraghuli, W. A. A. (2019). *Applied Statistics for Environmental Science with R* (Chapter: Exploratory Factor Analysis). Elsevier.
2. Cochran, W. G. (1963). *Sampling Techniques* (2nd ed.). John Wiley & Sons.
3. Cronbach, L. J. (1951). Coefficient alpha and the internal structure of tests. *Psychometrika*, 16(3), 297-334.
4. Đặng Hùng Võ (2019). Đất đai - nguồn lực chính để phát triển. *Kỷ yếu hội thảo khoa học Quốc gia - Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề về kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013*. Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội. Trang 17 -30.
5. Igbaria, M., Guimaraes, T., & Davis, G. B. (1995). Testing the determinants of microcomputer usage via a structural equation model. *Journal of Management Information Systems*, 11(4), 87-114.
6. Hoàng Văn Cường, Nguyễn Thị Hải Yến và Nguyễn Thanh Lâm (2019). Nghiên cứu tổng quan về kinh tế đất và khai thác các nguồn thu từ đất. *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia - Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai 2013*. NXB ĐH Kinh tế Quốc dân.
7. Hair, J. F., Anderson, R. E., Tatham, R. L., & Black, W. C. (1998). *Multivariate Data Analysis* (5th ed.). Prentice Hall.
8. Hoàng Trọng, & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS* (Tập 1 & Tập 2). Nhà xuất bản Hồng Đức.
9. Likert, R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Archives of Psychology*, 22(140), 1-55.
10. Nguyễn Đình Thọ (2011). *Phương pháp nghiên cứu khoa học trong kinh doanh*. Nhà xuất bản Lao động - Xã hội.
11. Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory* (3rd ed.). McGraw-Hill.
12. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18 tháng 01 năm 2024*. Hà Nội.
13. UBND tỉnh Quảng Ninh (2025). *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và tăng trưởng GRDP tỉnh Quảng Ninh năm 2025*. Quảng Ninh.