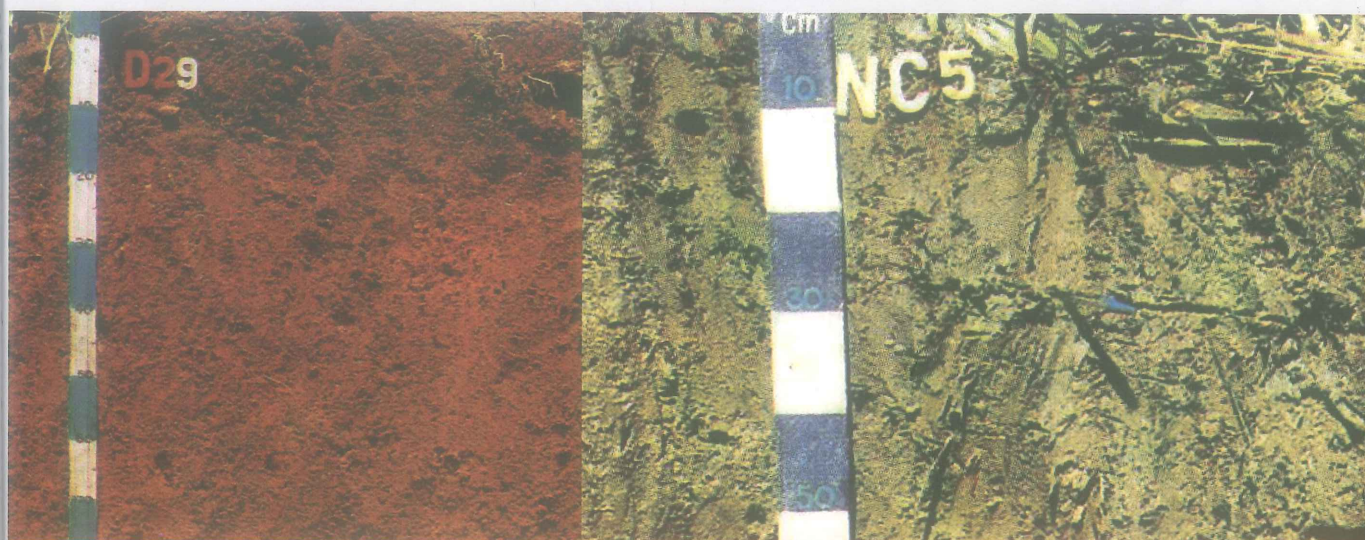


ISSN 2525-2216



LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM



KHOA HỌC ĐẤT

VIETNAM SOIL SCIENCE

HỘI THẢO KHOA HỌC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TOÀN QUỐC LẦN THỨ 4 - 2026

Khơi thông nguồn lực đất đai trong Kỷ nguyên số

82 / 2026

TẠP CHÍ
CỦA HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM

KHOA HỌC ĐẤT N^o82/2026
TẠP CHÍ CỦA HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM

MỤC LỤC

Phần thứ nhất: Địa lý thổ nhưỡng

1.	Ứng dụng quang phổ đất (Soil Spectroscopy) trong ước đoán một số đặc tính đất	Đoàn Văn Sê Ra Huỳnh Thị Thu Hương Võ Quang Minh Phạm Cẩm Đương Nguyễn Cẩm Tiên	7
2.	Ứng dụng chỉ số Soil Quality Index - SQI trong đánh giá chất lượng đất vùng cây ăn trái trọng điểm ven sông Tiền và sông Hậu ở Đồng bằng sông Cửu Long	Lý Thị Hồng Trầm Phạm Nhật Thắng Lê Thanh Phong Vũ Mạnh Thắng Võ Quang Minh Phạm Cẩm Đương	14
3.	Ứng dụng công nghệ Google Earth Engine và GIS xác định biến động đường bờ biển tỉnh Thanh Hóa	Lê Thị Giang Nguyễn Thị Trang Trần Quốc Vinh	19

Phần thứ hai: Dinh dưỡng đất và phân bón

4.	Xác định lượng phân bón thích hợp cho các dòng lúa màu mới trên đất canh tác hữu cơ	Nguyễn Hòa Hân Hồ Huy Cường Nguyễn Xuân Thủy Quỳnh Phan Thị Phương Nhi	25
5.	Ứng dụng chỉ số SFI (Soil Fertility Index) trong đánh giá độ phì nhiêu đất vùng cây ăn trái trọng điểm ven sông Tiền và sông Hậu ở Đồng bằng sông Cửu Long	Đặng Phước Thảo Phạm Nhật Thắng Lê Thanh Phong Vũ Mạnh Thắng Võ Quang Minh Phạm Cẩm Đương	30
6.	Đánh giá chỉ số dinh dưỡng đất (Soil Nutrient Index) của các kiểu sử dụng đất nông nghiệp khu vực Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long	Nguyễn Thị Diệu Thê Nguyễn Ngọc Bảo Trân Lâm Văn Tân Đặng Ái Dương Võ Quang Minh	36

Phần thứ ba: Đánh giá đất - quản lý đất - quy hoạch sử dụng đất

7.	Sạt lở đất và khả năng thích ứng trong sử dụng đất nông nghiệp tại xã Cốc Lầu, tỉnh Lào Cai	Nguyễn Thúy Quỳnh Nguyễn Dương Xuân Mai Trần Minh Tú Võ Hữu Công	42
----	---	---	----

8.	Ứng dụng chỉ số SQI (Soil Quality Index) trong đánh giá chất lượng đất nông nghiệp khu vực Cần Thơ	Nguyễn Thụy Thùy Lam Võ Quang Minh	48
9.	Biến động chỉ số chất lượng đất (Soil Quality Index) của các kiểu sử dụng đất nông nghiệp khu vực Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long	Nguyễn Ngọc Bảo Trân Nguyễn Thị Diệu Thê Lâm Văn Tân Đặng Ái Dương Phạm Cẩm Đang Võ Quang Minh	54
10.	Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến việc khai thác nguồn lực tài chính đất đai trên địa bàn một số xã tại tỉnh Phú Thọ	Nguyễn Thị Kim Yến Nguyễn Nhật Anh Bùi Lê Vinh Nguyễn Văn Quân	59
11.	Đánh giá mức độ hài lòng của cư dân theo các tiêu chuẩn bất động sản xanh tại khu đô thị Parkcity, Hà Nội	Phạm Phương Nam Phạm Thị Thu Trần Thái Yên Nguyễn Trung Quyết	64
12.	Ứng dụng công nghệ số trong công tác kiểm kê đất đai phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh sau sáp nhập đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp	Nguyễn Đình Trung Trần Trọng Phương	70
13.	Đánh giá tình hình giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai tại một số phường của tỉnh Đắk Lắk	Nguyễn Hữu Ngữ Hoàng Xuân Phương Dương Quốc Nỗn Trần Thị Kiều My Đào Đức Hưởng	76
14.	Ứng dụng mô hình PLS-SEM đánh giá ảnh hưởng của năng lực và hiệu quả thực thi pháp luật của cán bộ quản lý đất đai đến việc công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai	Bùi Thị Diệu Hiền Nguyễn Thị Hải Đỗ Tấn Nghị Nguyễn Hữu Ngữ	83
15.	Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau sáp nhập địa giới đơn vị hành chính và mô hình chính quyền địa phương hai cấp	Dương Thị Thu Hà Trần Thị Diệu Hiền Nguyễn Ngọc Ánh Lê Ngọc Phương Quý Tô Văn Thành	89
16.	Nghiên cứu tác động của một số yếu tố đến giá đất ở trong quá trình đô thị hóa tại khu vực Gia Lâm, thành phố Hà Nội	Trần Văn Tuấn Bùi Tiến Anh Phạm Sỹ Liêm Đỗ Thị Tài Thu Trần Khánh Hưng	95
17.	Đánh giá kết quả đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Tân Phú	Phan Trọng Thế Nguyễn Văn Quý Vũ Thị Hạnh Thu Đỗ Thế Sơn	101

18.	Tác động của trách nhiệm giải trình đến tính công khai, minh bạch trong tiếp cận thông tin đất đai của đồng bào dân tộc thiểu số tỉnh Gia Lai	<i>Phạm Thị Hằng Phan Thị Lệ Thủy Nguyễn Thị Huyền</i>	108
19.	Đánh giá hiệu quả sử dụng đất đô thị tại khu vực Vị Thanh, thành phố Cần Thơ	<i>Mai Linh Cảnh Võ Văn Bình</i>	114
20.	Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp đa mục đích tại xã Tam Đảo, tỉnh Phú Thọ trong bối cảnh sáp nhập đơn vị hành chính	<i>Nguyễn Đình Trung Trần Trọng Phương Nguyễn Ngọc Hồng</i>	120
21.	Đánh giá tính tương thích giữa cấu trúc cảnh quan và sử dụng đất nông nghiệp ở hạ lưu sông Kôn, tỉnh Gia Lai	<i>Phan Thị Lệ Thủy Nguyễn Thị Huyền Phạm Thị Hằng Ngô Kim Khuê</i>	127
22.	Nhận thức và thái độ của cộng đồng về bảo vệ rừng trong bối cảnh đô thị hóa vùng ven: Trường hợp khu vực Sóc Sơn, Hà Nội	<i>Vũ Thị Thu Đỗ Văn Nhạ Trần Quang Vinh</i>	133
23.	Thực trạng giao đất cho hộ gia đình, cá nhân tại bốn xã Quảng Ninh, Ninh Châu, Trường Ninh và Trường Sơn thuộc tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021-2024	<i>Nguyễn Thị Hải Trần Thị Minh Châu Phạm Thị Thảo Hiền</i>	138
24.	Phân tích hiện trạng rừng và đất không có rừng khu vực Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng bằng công nghệ tích hợp viễn thám và GIS	<i>Nguyễn Đức Thuận Trần Trọng Phương Trần Quốc Vinh</i>	144

Phần thứ tư: Thông tin

Quy định, thể lệ viết, gửi bài cho Tạp chí Khoa học Đất	<i>BBT</i>	151
---	------------	-----

NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN MỘT SỐ XÃ TẠI TỈNH PHÚ THỌ

Nguyễn Thị Kim Yến¹, Nguyễn Nhật Anh²,
Bùi Lê Vinh², Nguyễn Văn Quân^{2*}

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn một số xã tại tỉnh Phú Thọ. Dữ liệu được thu thập từ 90 phiếu điều tra và xử lý bằng các phương pháp: kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính đa biến. Kết quả nghiên cứu cho thấy 4 yếu tố có ý nghĩa thống kê ở mức 5%, trong đó yếu tố thị trường và cung - cầu đất đai có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất ($\beta = 0,372$), tiếp đến là thể chế, chính sách ($\beta = 0,335$), quản lý, thực thi ($\beta = 0,261$) và yếu tố kinh tế ($\beta = 0,217$). Yếu tố hạ tầng, vị trí địa lý không có ý nghĩa thống kê ($\text{Sig.} = 0,083$). Kết quả nghiên cứu cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính đất đai tại địa phương.

Từ khóa: tài chính đất đai, nguồn lực đất đai, thị trường đất đai, quản lý đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn lực quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia, đồng thời là một trong những nguồn lực tài chính quan trọng của ngân sách nhà nước. Trong bối cảnh phát triển kinh tế và đô thị hóa, việc khai thác hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai không chỉ góp phần tăng nguồn thu ngân sách mà còn tạo nguồn lực đầu tư cho phát triển hạ tầng và các dịch vụ công. Ở Việt Nam, nguồn thu từ đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan đến đất đai đã và đang trở thành một trong những nguồn thu quan trọng của ngân sách địa phương.

Trong những năm gần đây, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai như hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, đổi mới cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, cải cách chính sách thuế và tăng cường quản lý thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nhiều địa phương vẫn còn gặp nhiều khó khăn, hiệu quả chưa cao và chưa tương xứng

với tiềm năng của nguồn lực đất đai. Điều này đặt ra yêu cầu cần nghiên cứu và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai nhằm đề xuất các giải pháp phù hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực này.

Nhiều nghiên cứu trên thế giới và ở Việt Nam đã chỉ ra rằng khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai chịu tác động của nhiều nhóm yếu tố khác nhau. Theo Smolka (2013), các yếu tố thể chế, chính sách đất đai và cơ chế quản lý nhà nước đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập và khai thác giá trị đất đai phục vụ phát triển đô thị.

Các nghiên cứu của World Bank (2020) cũng cho thấy hệ thống quản trị đất đai minh bạch, hiệu quả là điều kiện quan trọng để huy động nguồn lực tài chính từ đất đai.

Bên cạnh đó, các yếu tố kinh tế, mức độ phát triển của thị trường bất động sản, cũng như cung - cầu đất đai có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị đất đai và khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Ở Việt Nam, một số nghiên cứu cho rằng hệ thống pháp luật đất đai, quy hoạch sử dụng đất, chính sách thuế và cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất là những yếu tố có ảnh hưởng lớn đến việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai (Nguyễn Đình Bồng, 2015; Nguyễn Quang Tuyền, 2018).

¹ Nhóm nghiên cứu MTS, Trường Đại học Mở - Địa chất

² Học viện Nông nghiệp Việt Nam

* Email: nvquan@vnua.edu.vn

Ngoài ra, hiệu quả quản lý đất đai của chính quyền địa phương, mức độ minh bạch trong quản lý đất đai, cũng như sự phát triển của hạ tầng và thị trường bất động sản cũng là những yếu tố có tác động đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

Phú Thọ là một tỉnh thuộc khu vực trung du và miền núi phía Bắc, trong đó nhiều địa phương có tiềm năng về đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại một số khu vực vẫn còn hạn chế và chưa tương xứng với tiềm năng. Do đó, việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại địa phương là cần thiết, góp phần cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện cơ chế, chính sách và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

Xuất phát từ những vấn đề trên, nghiên cứu này được thực hiện nhằm xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn một số xã của tỉnh Phú Thọ, từ đó cung cấp cơ sở khoa học cho việc đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Xây dựng mô hình nghiên cứu

Mô hình nghiên cứu gồm 5 nhóm yếu tố ảnh hưởng: (i) thể chế, chính sách; (ii) kinh tế; (iii) quản lý, thực thi; (iv) hạ tầng, vị trí địa

lý; (v) thị trường và cung - cầu đất đai. Việc lựa chọn các nhóm yếu tố dựa trên tổng hợp các nghiên cứu trước như Martim O. Smolka (2013), World Bank (2020) và các nghiên cứu trong nước.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu

Dữ liệu sơ cấp được thu thập từ 90 phiếu điều tra đối với cán bộ quản lý đất đai, cán bộ tài chính và người dân có liên quan tại huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ. Cỡ mẫu được xác định dựa trên khuyến nghị của Hair *et al.* (2016), đảm bảo phù hợp với số lượng biến quan sát trong mô hình nghiên cứu.

2.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu

Dữ liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS thông qua các bước: kiểm định độ tin cậy thang đo (Cronbach's Alpha), phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy tuyến tính đa biến nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố trong mô hình.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Phân tích độ tin cậy

Kết quả cho thấy hệ số Cronbach's Alpha của các nhóm yếu tố từ 0,811-0,874, hệ số tương quan biến tổng từ 0,688-0,756 và đều lớn hơn 0,6, khẳng định tính nhất quán và độ tin cậy (Hair *et al.*, 2016) (Bảng 1).

Bảng 1. Kiểm tra mức độ tin cậy của các biến quan sát

Nhóm yếu tố	Biến quan sát	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha	Số lượng biến quan sát
Yếu tố Kinh tế (F1)	Tốc độ phát triển kinh tế địa phương	F11	0,712	0,824	5
	Biến động thị trường bất động sản	F12	0,695		
	Mức độ đầu tư vào hạ tầng giao thông	F13	0,733		
	Khả năng tiếp cận vốn vay phát triển đất	F14	0,704		
	Khả năng tiếp cận tín dụng của DN và người dân	F15	0,688		
Yếu tố hạ tầng, vị trí địa lý (F2)	Chất lượng và phát triển cơ sở hạ tầng	F21	0,704	0,827	3
	Vị trí địa lý của địa phương	F22	0,688		
	Các dự án khu đô thị, khu công nghiệp	F23	0,722		
Yếu tố quản lý, thực thi (F3)	Hiệu quả quản lý đất đai của chính quyền	F31	0,756	0,874	4
	Minh bạch trong cấp quyền sử dụng đất	F32	0,742		
	Hiệu suất thu thuế và phí đất đai	F33	0,721		
	Kiểm tra, giám sát giao dịch đất đai	F34	0,748		

Nhóm yếu tố	Biến quan sát	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha	Số lượng biến quan sát
Yếu tố thể chế, chính sách (F ₄)	Hệ thống pháp luật và chính sách đất đai	F41	0,731	0,830	4
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	F42	0,748		
	Cơ chế đầu giá quyền sử dụng đất	F43	0,716		
	Chính sách thuế, phí liên quan đến đất đai	F44	0,704		
Yếu tố thị trường và cung cầu (F ₅)	Nguồn cung quỹ đất	F51	0,721	0,811	3
	Nhu cầu sử dụng đất	F52	0,739		
	Xu hướng đầu tư bất động sản	F53	0,702		
Tổng					19

3.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

Kết quả phân tích cho thấy KMO = 0,862 (>0,5) và kiểm định Bartlett p = 0,000 (<0,05) khẳng định đủ điều kiện thực hiện EFA và các biến có mối tương quan. Trị số

Eigenvalues >1 và tổng phương sai tích lũy ≥50%. Kết quả Bảng 2 cho thấy 5 nhân tố được trích từ 19 biến với tổng phương sai giải thích đạt 70,954%, đảm bảo mô hình phù hợp với dữ liệu.

Bảng 2. Tổng phương sai trích của các biến quan sát

Nhân tố	Giá trị riêng ban đầu			Tổng bình phương hệ số tải khi xoay		
	Tổng	Phần trăm phương sai (%)	Phần trăm tích lũy (%)	Tổng	Phần trăm phương sai (%)	Phần trăm tích lũy (%)
1	7,093	37,332	37,332	3,984	20,965	20,965
2	2,296	12,083	49,415	3,247	17,091	38,056
3	1,617	8,510	57,925	2,862	15,061	53,117
4	1,373	7,226	65,151	2,641	13,899	67,016
5	1,102	5,803	70,954	2,262	11,938	70,954
Hệ số KMO					0,862	
Giá trị Chi bình phương xấp xỉ					912,436	
Kiểm định Bartlett					171	
Bậc tự do					<0,001	
Mức ý nghĩa						

Hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0,5 nên tất cả biến quan sát đều đạt tiêu chuẩn, đảm bảo ý nghĩa thống kê trong EFA (Bảng 3).

Bảng 3. Ma trận xoay nhân tố

	Nhân tố			Nhân tố		
	1	2		3	4	5
F11	0,804		F31	0,821		
F12	0,782		F32	0,806		
F13	0,768		F33	0,774		
F14	0,741		F34	0,758		
F15	0,722		F41		0,831	
F21		0,783	F42		0,812	
F22		0,768	F43		0,784	
F23		0,751	F44		0,755	
			F51			0,812
			F52			0,796
			F53			0,774

3.3. Phân tích hồi quy

Giá trị R^2 điều chỉnh = 57,7% có nghĩa là 57,7% sự thay đổi của khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai được giải thích bởi các yếu tố trong mô hình nghiên cứu. Hệ số

phóng đại phương sai (VIF) < 2 loại trừ đa cộng tuyến. Kết quả hồi quy cho thấy 4/5 yếu tố có ý nghĩa thống kê (Sig. < 0,05). Riêng yếu tố hạ tầng, vị trí địa lý (F2) không có ý nghĩa thống kê (Sig. = 0,083) (Bảng 4).

Bảng 4. Hệ số hồi quy

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hoá		Hệ số hồi quy đã chuẩn hoá	Mức ý nghĩa	Hệ số phóng đại phương sai	Thứ tự
	Hệ số B	Sai số chuẩn	Hệ số Beta			
Hằng số	-0,194	0,281		0,492		
Thị trường và cung cầu đất (F5)	0,340	0,079	0,372	0,000	1,439	1
Thế chế, chính sách (F4)	0,317	0,079	0,335	0,000	1,164	2
Quản lý, thực thi (F3)	0,244	0,081	0,261	0,003	1,721	3
Yếu tố kinh tế (F1)	0,238	0,097	0,217	0,016	1,872	4
Hạ tầng, vị trí địa lý (F2)	-0,150	0,085	-0,146	0,083	1,792	5
Trị số Durbin-Watson				1,859		
Giá trị R bình phương				0,60		
Giá trị R bình phương hiệu chỉnh				0,577		
Kiểm định F	25,23		Mức ý nghĩa		0,000 ^b	

3.4. Thảo luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy yếu tố thị trường và cung - cầu đất đai có ảnh hưởng mạnh nhất đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Điều này cho thấy sự phát triển của thị trường bất động sản và nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp và người dân đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nguồn thu từ đất đai cho ngân sách địa phương.

Bên cạnh đó, yếu tố thể chế và chính sách đất đai cũng có ảnh hưởng đáng kể. Hệ thống pháp luật đất đai, quy hoạch sử dụng đất, cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất và chính sách thuế, phí liên quan đến đất đai là những công cụ quan trọng giúp chính quyền địa phương khai thác hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai.

Ngoài ra, yếu tố quản lý và thực thi cũng có ảnh hưởng tích cực đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Khi công tác quản lý đất đai được thực hiện hiệu quả, minh bạch trong cấp quyền sử dụng đất được đảm bảo và các hoạt động giao dịch đất đai được giám sát chặt chẽ, nguồn thu từ đất đai sẽ được khai thác hiệu quả hơn.

Ngược lại, yếu tố hạ tầng và vị trí địa lý không có ý nghĩa thống kê trong mô hình (Sig. > 0,05). Kết quả này có thể được lý giải bởi đặc điểm

khu vực nghiên cứu là các xã có mức độ phát triển hạ tầng tương đối đồng đều, chưa tạo ra sự khác biệt rõ rệt về khả năng khai thác nguồn lực tài chính đất đai. Ngoài ra, trong giai đoạn nghiên cứu, các yếu tố thể chế, thị trường và quản lý đóng vai trò chi phối mạnh hơn, làm giảm vai trò tương đối của yếu tố hạ tầng trong mô hình hồi quy.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn một số xã tại tỉnh Phú Thọ dựa trên dữ liệu khảo sát 90 phiếu điều tra. Kết quả kiểm định độ tin cậy và phân tích nhân tố khám phá cho thấy các biến quan sát được phân thành năm nhóm yếu tố gồm: thể chế và chính sách đất đai, yếu tố kinh tế, quản lý và thực thi, hạ tầng và vị trí địa lý, và thị trường và cung - cầu đất đai. Kết quả hồi quy cho thấy bốn yếu tố có ảnh hưởng có ý nghĩa thống kê đến khả năng khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, trong đó yếu tố thị trường và cung - cầu đất đai có tác động mạnh nhất. Kết quả nghiên cứu góp phần cung cấp cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện chính sách và nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Bồng (2015). *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*. Nxb. Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
2. Nguyễn Quang Tuyền (2018). *Pháp luật đất đai và tài chính đất đai ở Việt Nam*. Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
3. Hair, J., Anderson, R., & Black, B. (2016). *Multivariate Data Analysis*. Pearson Education, London.
4. Smolka, M. O. (2013). *Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
5. World Bank (2020). *Land Governance Assessment Framework*. World Bank, Washington DC.

SUMMARY

Research on factors affecting the mobilization of land-based financial resources in selected communes of Phu Tho province

**Nguyen Thi Kim Yen¹, Nguyen Nhat Anh²,
Bui Le Vinh², Nguyen Van Quan²**

This study aims to identify the factors affecting the mobilization of land-based financial resources in several communes of Phu Tho Province. Data were collected from 90 survey questionnaires and analyzed using Cronbach's Alpha reliability test, Exploratory Factor Analysis (EFA), and multiple linear regression. The results indicate that four factors are statistically significant at the 5% level. Among them, land market supply-demand factors have the strongest effect ($\beta = 0.372$), followed by institutional and policy factors ($\beta = 0.335$), management and implementation factors ($\beta = 0.261$), and economic factors ($\beta = 0.217$). Infrastructure and location factors are not statistically significant (Sig. = 0.083). The findings provide a scientific basis for improving policies and enhancing the efficiency of land-based financial resource mobilization at the local level.

Keywords: land finance, land resources, land market, land management.

Người phản biện: TS. Nguyễn Thị Hải

Email: nguyenthilai79@huaf.edu.vn

Ngày nhận bài: 30/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 10/5/2026

Ngày duyệt đăng: 23/6/2026