XÂY DỰNG VÀ KIỂM ĐỊNH THANG ĐO ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ QUẢN TRỊ ĐẤT Ở TẠI CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

Lại Đức Giang[1, 2], Nguyễn Quang Thi[1], Hoàng Hữu Chiến[1, *]

[1] Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên

[2] Công ty Cổ phần Dịch vụ bất động sản SGD

[*]Email: hoanghuuchien@tuaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện với mục tiêu xây dựng và kiểm định được bộ thang đo đánh giá hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Khác biệt với các công cụ hiện có như LGAF (cấp quốc gia) và PAPI (cấp tỉnh), nghiên cứu đề xuất mô hình 4 nhân tố: Thể chế, pháp lý và công bằng (PLCB); quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất (QLSD); hạ tầng và điều kiện kinh tế (HTKT); minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất (MBDB), tạo nên cấu trúc đo lường mới trong đánh giá dự án bất động sản tại Việt Nam. Thang đo sơ bộ gồm 24 biến được kiểm định trên mẫu 240 đáp viên (cán bộ quản lý nhà nước, đại diện doanh nghiệp đầu tư - kinh doanh bất động sản và người dân). Quy trình sàng lọc 4 bước (CVR, Cronbach's Alpha với ngưỡng tương quan biến - tổng ≥0,60, EFA, CFA) được áp dụng. Kết quả loại bỏ 4 biến (PLCB6, PLCB7, HTKT6, MBDB6), giữ lại 20 biến đạt độ tin cậy cao (Cronbach's Alpha từ 0,833-0,895), giá trị hội tụ (CR ≥ 0,70; AVE ≥ 0,50) và giá trị phân biệt. CFA khẳng định mô hình phù hợp với dữ liệu (χ^2/df = 1,167; CFI = 0,990; TLI = 0,988; RMSEA = 0,026). Bộ thang đo là công cụ khoa học, đáng tin cậy cho việc đánh giá hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản.

Từ khóa: *Hiệu quả quản trị đất ở, dự án bất động sản, xây dựng thang đo, Thái Nguyên.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong bối cảnh phát triển đô thị, đất ở trong các dự án bất động sản vừa là tài sản kinh tế, vừa là tài sản xã hội gắn với an sinh và chất lượng sống của người dân; do đó, quản trị đất đai hiệu quả là nền tảng cho phát triển đô thị bền vững và thị trường bất động sản lành mạnh. Cần phân biệt 3 cấp độ khái niệm: (i) quản lý đất đai - các hoạt động kỹ thuật - hành chính về quyền sở hữu, giá trị và sử dụng đất [1]; (ii) quản trị đất đai - khung thể chế và quy trình hướng tới công bằng, minh bạch và hiệu quả [2, 3]; (iii) quản trị đất ở - tập trung vào quản lý, sử dụng và phát triển đất đai phục vụ nhu cầu nhà ở trong các dự án bất động sản, bao gồm khung pháp lý, hành vi của các bên liên quan và các kết quả đầu ra như chất lượng hạ tầng, bảo đảm quyền sử dụng đất.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu hiện có đã tiếp cận quản lý đất đai từ nhiều góc độ, như các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân với dịch vụ công về đất đai [4], các nhân tố tác động đến sự hài lòng đối với quản lý nhà nước về đất đai [5] và những điểm nghẽn trong thi hành Luật Đất đai [6], nhưng chủ yếu tập trung vào khía cạnh hành chính công hoặc kinh tế vĩ mô, chưa xây dựng được bộ công cụ đo lường toàn diện để đánh giá hiệu quả quản trị đất đai một cách đa chiều, đặc biệt ở cấp độ dự án bất động sản. Mặc dù đã có những công cụ đo lường quản trị đất đai được công nhận, khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) của Ngân hàng Thế giới [2] được thiết kế cho cấp độ quốc gia, trong khi Chỉ số PAPI của UNDP tập trung vào đánh giá hành chính công ở cấp tỉnh; cả hai đều không phản ánh được các vấn đề đặc thù ở cấp độ dự án bất động sản, nơi chất lượng hạ tầng, điều kiện thị trường và hành vi của chủ đầu tư có ảnh hưởng trực tiếp đến trải nghiệm của cư dân. Do đó, việc vận dụng các khung lý thuyết hiện đại để xây dựng thang đo phù hợp với bối cảnh pháp luật và thực tiễn Việt Nam ở cấp độ dự án vẫn còn là một khoảng trống nghiên cứu.

Tỉnh Thái Nguyên là một trong những trung tâm công nghiệp và đô thị lớn của vùng Trung du

miền núi phía Bắc, đang đô thị hóa và phát triển thị trường bất động sản mạnh mẽ, nhưng thực tiễn triển khai dự án đã bộc lộ khoảng cách giữa khuôn khổ pháp lý và hiệu quả quản trị. Tỉnh hiện có 82 dự án khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ, phần lớn là dự án khu dân cư [7, 8]; nhiều dự án chậm hoàn thiện hạ tầng để bàn giao [9]; tình trạng chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra phổ biến, như tại thành phố Sông Công (cũ) [10] và minh bạch thông tin đất đai cũng được tỉnh xác định là nhiệm vụ trọng tâm [11]. Việc thiếu một bộ tiêu chí đo lường khoa học đã cản trở các nhà quản lý đánh giá và cải thiện hiệu quả quản trị một cách có hệ thống.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu này nhằm xây dựng và kiểm định bộ thang đo đánh giá hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, với 3 mục tiêu: (i) xác định được cấu trúc và các thành phần cấu thành hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản; (ii) xây dựng được thang đo toàn diện, đa chiều phản ánh chất lượng không gian sống và hiệu quả khai thác quỹ đất; (iii) kiểm định được độ tin cậy và giá trị của thang đo trong bối cảnh thực tế tại tỉnh Thái Nguyên.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp xây dựng thang đo

2.1.1. Xây dựng khung tiêu chí dựa trên cơ sở lý thuyết và pháp lý

Khung tiêu chí đánh giá hiệu quả quản trị đất ở được xây dựng dựa trên cách tiếp cận thể chế, kết hợp giữa lý thuyết quản trị đất đai hiện đại và hệ thống pháp luật Việt Nam.

Về lý thuyết, nghiên cứu vận dụng LGAF của Ngân hàng Thế giới [2] với 5 lĩnh vực (khung pháp lý và thể chế; quy hoạch và thuế đất; quản lý đất công; cung cấp thông tin công khai; giải quyết tranh chấp) và mô hình 4 chức năng của Williamson và cs (2010) [1] (quản lý quyền sử dụng đất, quản lý giá trị đất, quy hoạch và kiểm soát sử dụng đất, phát triển cơ sở dữ liệu đất đai). Do LGAF được thiết kế cho cấp quốc gia/địa phương, nghiên cứu chuyển biến sang cấp dự án bất động sản thông qua việc chuyển đổi tượng đánh giá từ "hệ thống quốc gia" sang "dự án cụ thể", bổ sung chủ thể (doanh nghiệp đầu tư - kinh doanh bất động sản và cư dân) và điều chỉnh chỉ báo theo trách nhiệm từng chủ thể trong chu trình dự án.

Về mặt pháp lý, hoạt động quản lý đất ở trong dự án bất động sản tại Việt Nam hiện nay được điều chỉnh toàn diện bởi Luật Đất đai 2024 [12]. Hệ thống văn bản pháp luật hiện hành quy định chặt chẽ toàn bộ chu trình quản lý đất đai từ khâu đầu vào cho đến hậu kiểm. Cụ thể gồm: Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; công tác đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoạt động giám sát, kiểm tra và thanh tra việc sử dụng đất.

2.1.2. Xây dựng thang đo

Từ khung lý thuyết và các quy định pháp luật về quản lý đất đai, nghiên cứu tiến hành chuyển hóa các tiêu chí đánh giá thành biến quan sát cụ thể. Quá trình này được thực hiện thông qua phương pháp phân tích nội dung các văn bản pháp luật và tham khảo các thang đo đã được kiểm định trong các nghiên cứu trước về quản lý đất đai. Cụ thể, nghiên cứu tham khảo thang đo đánh giá sự hài lòng của người dân đối với quản lý nhà nước về đất đai [4, 5]; thang đo các yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất [13]; cùng các khung đánh giá quản trị đất đai đã được kiểm định như: Khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) của Ngân hàng Thế giới [2] và chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh (PAPI) do UNDP thực hiện [14]. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng tham khảo các thang đo trong các nghiên cứu về quản lý đất đai bền vững [15] và tổng hợp các công trình nghiên cứu về quản trị đất đai [3]. Các khía cạnh đánh giá được xác định bao gồm: Thể chế - pháp lý, quản lý nhà nước, hiệu quả sử dụng đất, hạ tầng và điều kiện kinh tế, minh bạch - bảo đảm quyền.

Sau khi xây dựng thang đo sơ bộ, quy trình sàng lọc và hiệu chỉnh thang đo được thực hiện qua 4 bước kế tiếp nhằm bảo đảm độ tin cậy và giá trị của thang đo:

$$\mathrm{CVR} = \frac{n_e - N/2}{N/2}$$

Bước 1. Sàng lọc nội dung bằng phương pháp chuyên gia (Content Validity Ratio - CVR): Thang đo sơ bộ gồm 24 biến quan sát được gửi

đến 8 chuyên gia để đánh giá mức độ phù hợp và đại diện của từng biến quan sát. Các chuyên gia đánh giá từng biến theo thang đo 3 mức độ (1 - Không cần thiết, 2 - Hữu ích nhưng không bắt buộc, 3 - Cần thiết). Giá trị nội dung được xác định thông qua chỉ số CVR (Content Validity Ratio) theo công thức của Lawshe (1975) [16]:

Trong đó: n_e là số chuyên gia đánh giá biến ở mức "Cần thiết" (mức 3) và N là tổng số chuyên gia tham gia. Với 8 chuyên gia tham gia, ngưỡng giá trị CVR tối thiểu là 0,75. Các biến có chỉ số CVR dưới ngưỡng này sẽ bị loại bỏ.

Bước 2. Sàng lọc thống kê bằng Cronbach's Alpha: Dữ liệu khảo sát chính thức được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của từng thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến - tổng (Corrected Item - Total Correlation - CITC). Theo Hair và CS (2019) [17], ngưỡng chấp nhận đối với hệ số Cronbach's Alpha là ≥0,70. Đối với hệ số tương quan biến - tổng, nghiên cứu áp dụng ngưỡng chặt 0,60 (thay vì ngưỡng tối thiểu 0,30) nhằm bảo đảm các biến còn lại đều có mức đóng góp đáng kể vào thang đo. Việc lựa chọn ngưỡng chặt này xuất phát từ đặc thù của thang đo đó là các biến quan sát được xây dựng dựa trên các quy định pháp lý và nhiều nghiên cứu đa dạng, tiềm ẩn nguy cơ thiếu đồng nhất nội tại. Do đó, cần áp dụng ngưỡng CITC cao hơn để bảo vệ tính đơn hướng của thang đo, bảo đảm các biến còn lại thực sự đo lường cùng một khái niệm tiềm ẩn. Các biến có hệ số tương quan biến - tổng dưới ngưỡng này sẽ bị loại bỏ.

Bước 3. Sàng lọc thống kê bằng phân tích nhân tố khám phá (EFA): Các biến còn lại sau bước 2 được đưa vào phân tích EFA để xác định cấu trúc nhân tố. Phương pháp trích nhân tố Principal Component Analysis được áp dụng với phép xoay Promax, phù hợp với thực tế các nhân tố có mối tương quan với nhau [17]. Các biến có hệ số tải nhân tố <0,50 hoặc có hiện tượng tải chéo (cross-loading) với mức chênh lệch <0,30 sẽ bị loại bỏ. Số lượng nhân tố được xác định dựa trên tiêu chí eigenvalue >1; tổng phương sai trích yêu cầu đạt ≥50%.

Bước 4. Kiểm định cấu trúc đo lường bằng phân tích nhân tố khẳng định (CFA): Các biến còn lại sau EFA được đưa vào phân tích nhân tố khẳng định (CFA) để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình đo lường và giá trị hội tụ. Các chỉ số đánh giá độ phù hợp bao gồm: Chi-square/df <3,0; CFI ≥0,90; TLI ≥0,90; RMSEA ≤0,08 [17, 18]. Giá trị hội tụ được đánh giá thông qua độ tin cậy tổng hợp (Composite Reliability - CR ≥ 0,70) và phương sai trích trung bình (Average Variance Extracted - AVE ≥ 0,50) theo tiêu chuẩn của Fornell và Larcker (1981) [19]. Các biến có hệ số tải chuẩn hóa thấp hoặc không có ý nghĩa thống kê (p≥0,05) sẽ bị xem xét loại bỏ.

2.2. Mẫu khảo sát và dữ liệu nghiên cứu

Thang đo sau hiệu chỉnh gồm 24 biến quan sát được sử dụng để khảo sát. Khác với phân tích nhân tố khám phá (EFA), trong đó cỡ mẫu thường được tham chiếu theo tỷ lệ số quan sát trên biến quan sát, việc xác định cỡ mẫu cho phân tích nhân tố khẳng định (CFA) cần xem xét đồng thời độ phức tạp của mô hình, số lượng tham số cần ước lượng, đặc điểm phân phối dữ liệu và điều kiện ước lượng [20, 17]. Trên cơ sở các khuyến nghị về cỡ mẫu trong CFA/SEM [21], nghiên cứu lựa chọn 240 quan sát cho 24 biến quan sát, tương đương tỷ lệ 10 quan sát/biến quan sát. Bên cạnh đó, các biến quan sát được đo bằng thang Likert 5 mức và có đặc điểm phân phối tương đối ổn định, với skewness dao động từ -0,133 đến 0,200 và kurtosis từ -0,570 đến -0,092. Do đó, cỡ mẫu 240 được xác định trên cơ sở kết hợp giữa số lượng biến quan sát, mức độ phức tạp của mô hình và đặc điểm phân phối của dữ liệu.

Đối tượng khảo sát gồm ba nhóm, mỗi nhóm gắn với một nhóm tiêu chí cụ thể: (i) người dân có quyền sử dụng đất ở tại dự án với thời gian sinh sống hoặc sử dụng đất tối thiểu 2 năm, đủ trải nghiệm đánh giá kết quả đầu ra của quản trị; (ii) cán bộ quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản với thâm niên công tác tối thiểu 3 năm, đủ hiểu biết về quy trình, thể chế; (iii) đại diện doanh nghiệp đầu tư - kinh doanh bất động sản với kinh nghiệm hoạt động tối thiểu 3 năm, đủ hiểu biết về tính khả thi của dự án. Nghiên cứu áp dụng phương pháp chọn mẫu có mục đích theo tiêu chí, xuất phát từ đặc thù: Mục tiêu kiểm định cấu trúc nhân tố và độ tin cậy của thang đo đòi hỏi mẫu có tính đại diện cho tổng thể mục tiêu, đồng thời quản trị đất ở là khái niệm đa chiều chịu tác động của nhiều bên liên quan nên cần thu thập dữ liệu từ nhiều nguồn. Cách tiếp cận này phù hợp với khuyến nghị của DeVellis (2017)

[22] rằng trong nghiên cứu phát triển thang đo, người trả lời cần có đủ hiểu biết và trải nghiệm liên quan đến khái niệm đo lường.

Tổng số phiếu khảo sát thu về là 258, sau khi sàng lọc loại bỏ các phiếu trả lời không hợp lệ (trả lời thiếu trên 10% câu hỏi hoặc có hiện tượng trả lời theo quy luật), số phiếu hợp lệ còn lại là 240, đạt tỷ lệ 93,0%. Cơ cấu mẫu khảo sát được trình bày tại bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu mẫu khảo sát theo nhóm đối tượng

Nhóm đối tượng	Số lượng (n)	Tỷ trọng (%)
Người dân đang có quyền sử dụng đất ở tại các dự án bất động sản	84	35,0
Cán bộ quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản	78	32,5
Đại diện doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản	78	32,5
Tổng	240	100

Sự phân bổ tương đối đồng đều giữa 3 nhóm đối tượng (tỷ lệ dao động từ 32,5-35,0%) nhằm bảo đảm tính đa chiều trong đánh giá, phản ánh góc nhìn từ các bên liên quan khác nhau trong quá trình quản trị đất ở. Cơ sở gộp 3 nhóm đối tượng trong phân tích chung được xác định dựa trên cả yếu tố lý thuyết và thống kê. Về mặt lý thuyết, nghiên cứu hướng tới xây dựng một bộ thang đo có giá trị tổng thể để đánh giá hiệu quả quản trị đất ở, có thể áp dụng cho các bên liên quan khác nhau. Về mặt thống kê, kết quả kiểm định ANOVA cho thấy, không có sự khác biệt có ý nghĩa thống kê về điểm trung bình của các biến quan sát giữa 3 nhóm đối tượng (p 0,05). Bên cạnh đó, cỡ mẫu gộp (n=240) đáp ứng yêu cầu về số lượng tham số ước lượng trong phân tích CFA, trong khi cỡ mẫu của từng nhóm riêng lẻ (n=78-84) tuy đạt yêu cầu tối thiểu nhưng không đủ lớn để đảm bảo độ ổn định của mô hình CFA phức tạp [20, 17]. Do đó, việc gộp mẫu là hợp lý về mặt phương pháp luận.

2.3. Phương pháp phân tích thống kê và xử lý số liệu

Dữ liệu sau khi thu thập được xử lý bằng SPSS 26.0 và AMOS 24.0, với 3 nhóm phân tích chính (Cronbach's Alpha, EFA và CFA), tương ứng với các bước sàng lọc và kiểm định thang đo tại mục 2.1.2.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Cơ sở lý thuyết và xác định các cấu phần đánh giá

Trên cơ sở kết hợp giữa lý thuyết quản trị đất đai hiện đại và thực tiễn pháp luật Việt Nam, nghiên cứu xác định 4 cấu phần chính cấu thành hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản. Khác với LGAF của Ngân hàng Thế giới [2] - vốn xem minh bạch, công bằng, thể chế và quản lý nhà nước là các thuộc tính của một hệ thống thống nhất ở cấp quốc gia - nghiên cứu này áp dụng cách tiếp cận ở cấp dự án, nơi các khía cạnh vốn có quan hệ chặt chẽ ở cấp vĩ mô có thể trở thành các yếu tố tách biệt trong trải nghiệm thực tế của cư dân và các bên liên quan. Cách tiếp cận này phù hợp với khuyến nghị của DeVellis (2017) [22] về việc phân tách khái niệm theo mục đích sử dụng và bối cảnh ứng dụng.

Cấu phần thứ nhất: Thể chế, pháp lý và công bằng (PLCB): Phản ánh mức độ hoàn thiện của khung thể chế và tính công bằng trong thực thi pháp luật đất đai, bao gồm sự phù hợp của quy hoạch với thực tiễn phát triển đô thị, tính đúng đắn của quy trình giao đất, mức độ tuân thủ mục đích sử dụng đất, cùng tính công khai và khả năng tiếp cận thông tin pháp lý của người dân. Cấu phần này kế thừa nội hàm của "khung pháp lý và thể chế" trong khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF), đồng thời dựa trên các quy định trọng tâm của Luật Đất đai năm 2024 về: Bảo đảm quyền tiếp cận thông tin của công dân; hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế giao đất, cho thuê đất.

Cấu phần thứ hai: Quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất (QLSD): Phản ánh năng lực thực thi và hiệu lực quản lý của bộ máy nhà nước, bao gồm hiệu quả công tác kiểm tra, thanh tra; chất lượng giải quyết thủ tục hành chính; mức độ hỗ trợ người dân; năng lực và trách nhiệm của cán bộ quản lý; cùng tiến độ và tỷ lệ sử dụng đất theo kế hoạch. Cấu phần này tích hợp yếu tố "hiệu lực quản lý" trong khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) với các quy định cốt lõi của Luật Đất đai

năm 2024 về: Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai; công tác thanh tra, kiểm tra chuyên ngành; cơ chế giám sát thực thi từ phía Nhà nước cũng như công dân.

Cấu phần thứ ba: Hạ tầng và điều kiện kinh tế (HTKT) - phản ánh chất lượng không gian sống và tính khả thi kinh tế của dự án, gồm mức độ đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, thoát nước) và hạ tầng xã hội (công viên, trường học, y tế); sự phù hợp của giá đất với khả năng chi trả; tính thanh khoản của sản phẩm đất ở; và mức độ đóng góp vào cải thiện môi trường sống. Cấu phần này kế thừa các tiêu chí về quy hoạch, hạ tầng đô thị từ UN-Habitat (2016) [23], đồng thời đồng bộ với các quy chuẩn pháp luật Việt Nam hiện hành về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu đối với kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng dự án, và phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong dự án nhà ở. Dù không phải cấu phần trung tâm trong các khung đánh giá cấp quốc gia như LGAF, HTKT đóng vai trò đặc biệt quan trọng ở cấp dự án: Nếu ở cấp quốc gia hạ tầng và thị trường là yếu tố ngoại sinh, thì ở cấp dự án chúng là yếu tố nội sinh, phản ánh trực tiếp chất lượng quản trị.

Cấu phần thứ tư: Minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất (MBDB): Phản ánh mức độ minh bạch trong thông tin và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của cư dân, bao gồm tính kịp thời của thông báo về các thay đổi đất đai; hiệu quả xử lý phản ánh, kiến nghị của cư dân; sự thuận lợi của thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mức độ bảo đảm pháp lý quyền sử dụng đất; tính công khai, rõ ràng của cơ chế tiếp nhận, giải quyết khiếu nại. Cấu phần này kế thừa các tiêu chí về "cung cấp thông tin công khai" và "giải quyết tranh chấp" trong Khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF), đồng thời đồng bộ trực tiếp với các nhóm quy định cốt lõi của Luật Đất đai năm 2024 về: Quyền tiếp cận thông tin đất đai của công dân; hệ thống nguyên tắc và thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ chế giải quyết tranh chấp, khiếu nại và tố cáo về đất đai.

So với các nghiên cứu trước thường chỉ tập trung vào hành chính công hoặc sự hài lòng với dịch vụ công về đất đai, mô hình 4 cấu phần này mở rộng đáng kể khi bổ sung các yếu tố phản ánh trực tiếp chất lượng không gian sống (HTKT) và hiệu quả quản lý - sử dụng đất (QLSD). Sự mở rộng này đặc biệt phù hợp với bối cảnh đô thị hóa nhanh tại Thái Nguyên, nơi người dân đánh giá chất lượng quản trị đất đai không chỉ qua thủ tục hành chính mà còn qua các kết quả hữu hình như hạ tầng đồng bộ, giá cả hợp lý và quyền sử dụng đất được bảo đảm.

3.2. Kết quả xây dựng và kiểm định thang đo

3.2.1. Kết quả xây dựng thang đo và sàng lọc nội dung

Trên cơ sở khung khái niệm với 4 nhân tố đã được xác định (PLCB, QLSD, HTKT, MBDB), nghiên cứu tiến hành chuyển hóa các tiêu chí đánh giá thành biến quan sát cụ thể. Kết quả hình thành thang đo sơ bộ gồm 24 biến quan sát được phân bổ vào 4 nhóm nhân tố (Bảng 2). Số lượng biến ban đầu được thiết kế đủ lớn để sau các vòng sàng lọc (phương pháp chuyên gia, kiểm định độ tin cậy, phân tích nhân tố) vẫn bảo đảm độ bao phủ khái niệm.

Bảng 2. Danh mục biến quan sát của thang đo sơ bộ

Mã	Biến quan sát
PLCB: Thể chế, pháp lý và công bằng	
PLCB1	Dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất
PLCB2	Quy trình giao đất/cho thuê đất đúng quy định
PLCB3	Đất được sử dụng đúng mục đích được giao
PLCB4	Thông tin pháp lý dự án được công khai
PLCB5	Người dân dễ tiếp cận thông tin đất đai
PLCB6	Quy định pháp luật về đất đai hiện nay dễ hiểu đối với người dân
PLCB7	Người dân hiểu đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến dự án
QLSD: Quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất	
QLSD1	Công tác kiểm tra, thanh tra đất đai hiệu quả
QLSD2	Thủ tục hành chính được giải quyết nhanh chóng

QLSD3	Người dân được hỗ trợ đầy đủ trong thủ tục đất đai
QLSD4	Cán bộ quản lý có năng lực và trách nhiệm cao
QLSD5	Tiến độ sử dụng đất theo kế hoạch và tỷ lệ đưa vào sử dụng
HTKT: Hạ tầng và điều kiện kinh tế	
HTKT1	Hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, thoát nước) đáp ứng tốt
HTKT2	Hạ tầng xã hội (công viên, trường học, y tế) đầy đủ theo quy hoạch
HTKT3	Giá đất phù hợp với khả năng chi trả của người dân
HTKT4	Sản phẩm đất ở có tính thanh khoản cao
HTKT5	Dự án đóng góp tích cực vào cải thiện môi trường sống và sinh thái đô thị
HTKT6	Giá trị bất động sản của dự án có xu hướng tăng trong tương lai
MBDB: Minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất	
MBDB1	Các thay đổi về đất đai được thông báo kịp thời đến cư dân
MBDB2	Phản ánh, kiến nghị của cư dân được xử lý kịp thời
MBDB3	Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuận lợi
MBDB4	Quyền sử dụng đất của cư dân được bảo đảm về pháp lý
MBDB5	Cơ chế tiếp nhận và giải quyết khiếu nại của cư dân được công khai, rõ ràng
MBDB6	Người dân thường xuyên theo dõi thông tin về đất đai

Sự phân bổ số lượng biến giữa các nhóm nhân tố có sự khác biệt: Nhóm PLCB (thể chế, pháp lý và công bằng phản ánh tầm quan trọng của khung pháp lý và thể chế trong quản lý đất đai; nhóm HTKT (hạ tầng và điều kiện kinh tế); MBĐB (minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất) thể hiện sự quan tâm đến chất lượng không gian sống và vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhóm QLSD (quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất) tập trung vào năng lực thực thi của bộ máy quản lý. Sự phân bổ này phản ánh tính đa chiều của quản trị đất ở, đòi hỏi bộ công cụ đo lường bao gồm cả yếu tố "đầu vào" (thể chế, năng lực quản lý) và yếu tố "đầu ra" (chất lượng hạ tầng, an ninh quyền sử dụng đất, điều kiện kinh tế).

Kết quả đánh giá của các chuyên gia cho thấy, tất cả 24 biến quan sát đều có chỉ số CVR > 0,75 khẳng định các biến trong thang đo sơ bộ đều được các chuyên gia đánh giá là cần thiết và phù hợp để đo lường các khía cạnh của quản trị đất ở.

3.2.2. Kết quả kiểm định độ tin cậy của thang đo

Sau khi khảo sát thực tế với 240 phiếu hợp lệ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Độ tin cậy của thang đo được đánh giá thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến - tổng (Bảng 3).

Bảng 3. Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha

Nhóm nhân tố	Số biến ban đầu	Số biến giữ lại	Cronbach's Alpha
PLCB: Thể chế, pháp lý và công bằng	7	5	0,833
QLSD: Quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất	5	5	0,893
HTKT: Hạ tầng và điều kiện kinh tế	6	5	0,870
MBDB: Minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất	6	5	0,895

Tất cả các hệ số Cronbach's Alpha đều >0,8, cho thấy thang đo có độ tin cậy cao. Trong đó, nhóm QLSD (α=0,893) và MBDB (α=0,895) đạt độ tin cậy cao nhất, phản ánh tính chất "hữu hình" và có thể quan sát trực tiếp của các khía cạnh quản lý nhà nước, hiệu quả sử dụng đất, minh bạch thông tin và bảo đảm quyền lợi. Nhóm PLCB (α=0,833) có độ tin cậy thấp hơn nhưng vẫn ở mức tốt, phản ánh yêu cầu hiểu biết pháp lý nhất định dẫn đến mức độ nhất quán nhận thức giữa các đáp viên có thể thấp hơn.

Kết quả kiểm định hệ số tương quan biến - tổng đã chỉ ra 4 biến có hệ số <0,60, bao gồm: PLCB6 (0,205), PLCB7 (0,369), HTKT6 (0,354) và MBDB6 (0,516). Sau khi loại bỏ 4 biến không đạt yêu cầu, thang đo còn lại 20 biến được sử dụng cho

các phân tích tiếp theo.

3.2.3. Các nhân tố được khám phá (EFA) và ý nghĩa cấu trúc nhân tố

Kết quả EFA cho thấy, 4 nhân tố được trích xuất với các chỉ số kiểm định đều đạt ngưỡng yêu cầu, khẳng định dữ liệu thích hợp và cấu trúc nhân tố có ý nghĩa thống kê. Bảng 4 trình bày ma trận hệ số tải sau khi xoay, với tất cả các biến quan sát đều có hệ số tải vượt trội trên nhân tố chính và không xuất hiện hiện tượng tải chéo phản ánh một cấu trúc 4 thành phần rõ ràng, hoàn toàn nhất quán với mô hình lý thuyết đề xuất ban đầu.

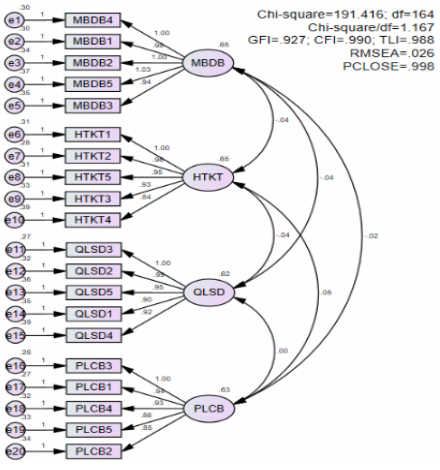
Bảng 4. Kết quả phân tích nhân tố khám phá (EFA)

Biến quan sát	Nhóm nhân tố			
	MBDB	HTKT	QLSD	PLCB
MBDB4	0,865			
MBDB1	0,857			
MBDB5	0,854			
MBDB2	0,852			
MBDB3	0,830			
HTKT1		0,869		
HTKT2		0,848		
HTKT5		0,844		
HTKT3		0,839		
HTKT4		0,808		
QLSD3			0,862	
QLSD2			0,841	
QLSD5			0,835	
QLSD1			0,827	
QLSD4			0,815	
PLCB3				0,866
PLCB1				0,859
PLCB4				0,840
PLCB5				0,812
PLCB2				0,810

Các hệ số tải cao trên 0,8 ở tất cả các biến cho thấy mức độ giải thích mạnh mẽ của từng nhân tố đối với các chỉ báo tương ứng. Tổng phương sai trích đạt 71,49%, khẳng định 4 nhân tố này nắm bắt được phần lớn các biến động của dữ liệu thực tế.

Về mặt nội dung, cấu trúc 4 nhân tố khớp với các khung lý thuyết quốc tế về quản trị đất đai, đồng thời phản ánh đặc thù bối cảnh tại tỉnh Thái Nguyên. Việc các biến quan trọng tập trung vào nhóm riêng với hệ số tải cao cho thấy các bên liên quan đang rất quan tâm. Kết quả không chỉ củng cố độ tin cậy của thang đo mà còn làm rõ những điểm nghẽn chính sách cần được ưu tiên giải quyết, gợi mở các hướng can thiệp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả quản trị đất đai và chất lượng dự án.

3.2.4. Kết quả phân tích nhân tố khẳng định (CFA)



Hình 1. Kết quả phân tích nhân tố khẳng định (CFA) của mô hình đo lường

Bảng 5. Chỉ số đánh giá độ phù hợp của mô hình CFA

Chỉ số	Giá trị	Ngưỡng đánh giá
Chi-square/df	1,167	<3,0 [20]
GFI	0,927	>0,90 [17]
AGFI	0,907	>0,90 [17]
CFI	0,990	≥0,90 [18]
TLI	0,988	≥0,90 [18]
IFI	0,990	>0,90 [24]
NFI	0,933	>0,90 [25]
RMR	0,040	<0,08 [18]
RMSEA	0,026	<0,08 [26]
PCLOSE	0,998	>0,05

Mô hình đo lường với 4 nhân tố tiềm ẩn và 20 biến quan sát được kiểm định bằng phân tích nhân tố khẳng định (CFA). Kết quả các chỉ số đo lường mức độ phù hợp được trình bày tại hình 1 và bảng 5.

Bảng 5 cho thấy, tất cả chỉ số CFA đều đạt ngưỡng tốt: $\chi^2/df=1,167$; GFI=0,927; CFI=0,990; TLI=0,988; RMSEA=0,026; RMR=0,040. Kết quả khẳng định mô hình 4 nhân tố với 20 biến quan sát hoàn toàn phù hợp với dữ liệu thực tế.

Để đánh giá giá trị hội tụ, nghiên cứu xem xét các trọng số nhân tố chuẩn hóa, độ tin cậy tổng hợp (Composite Reliability – CR) và phương sai trích trung bình (Average Variance Extracted – AVE). Bảng 6 tổng hợp các chỉ số này cùng với giá trị phân biệt giữa các nhân tố.

Bảng 6. Độ tin cậy tổng hợp, phương sai trích và ma trận tương quan giữa các nhân tố

Biến	CR	AVE	MSV	MaxR(H)	MBDB	HTKT	QLSD	PLCB
MBDB	0,906	0,657	0,005	0,906	0,811			
HTKT	0,898	0,638	0,007	0,900	-0,055	0,799		
QLSD	0,893	0,625	0,005	0,895	-0,068	-0,070	0,791	
PLCB	0,894	0,629	0,007	0,897	-0,032	0,081	0,005	0,793

Kết quả cho thấy, giá trị CR của 4 nhân tố dao động từ 0,893-0,906, đều vượt ngưỡng 0,70, chứng tỏ độ tin cậy tổng hợp của thang đo ở mức tốt. Chỉ số AVE của các nhân tố nằm trong khoảng 0,625-0,657, đều lớn hơn 0,50, khẳng định phương sai trích được từ các biến quan sát đạt yêu cầu. Ngoài ra, căn bậc hai của AVE đối với từng nhân tố (các giá trị trên đường chéo chính: 0,811; 0,799; 0,791; 0,793) đều lớn hơn các hệ số tương quan giữa nhân tố đó với các nhân tố khác (giá trị ngoài đường chéo), cho thấy thang đo đạt giá trị phân biệt tốt.

Trên cơ sở bình phương trọng số nhân tố (R^2) thu được từ phân tích nhân tố khẳng định, nghiên cứu tính toán trọng số đóng góp tương đối (Relative Contribution Weight - RCW) cho từng biến quan sát. Phương pháp này được sử dụng nhằm phản ánh mức độ đóng góp khác biệt của từng biến quan sát vào nhân tố tiềm ẩn, thay vì giả định tất cả các biến đều đóng góp như nhau. Cách tiếp cận này phù hợp với khuyến nghị của Hair và cs (2019) [17] về việc sử dụng trọng số từ CFA để đánh giá mức độ quan trọng của từng biến trong thang đo. Công thức tính RCW được xác định như sau:

$$RCW_i = \frac{R_i^2}{\sum_{j=1}^{k} R_j^2}$$

Trong đó: R^2 là bình phương trọng số nhân tố của biến quan sát thứ I; k là số biến quan sát trong nhân tố đó. Kết quả RCW được trình bày tại bảng 7.

Bảng 7. Trọng số đóng góp tương đối (RCW) của các biến quan sát

Nhóm nhân tố	Biến quan sát	R^2	RCW	Nhóm nhân tố	Biến quan sát	R^2	RCW
PLCB	PLCB2	0,571	0,18	HTKT	HTKT4	0,543	0,17
	PLCB5	0,584	0,19		HTKT3	0,628	0,20
	PLCB4	0,629	0,20		HTKT5	0,655	0,21
	PLCB1	0,670	0,21		HTKT2	0,684	0,21
	PLCB3	0,689	0,22		HTKT1	0,678	0,21
QLSD	QLSD4	0,575	0,18	MBDB	MBDB3	0,619	0,19

	QLSD1	0,589	0,19		MBDB5	0,648	0,20
	QLSD5	0,612	0,20		MBDB2	0,660	0,21
	QLSD2	0,654	0,21		MBDB1	0,675	0,21
	QLSD3	0,696	0,22		MBDB4	0,684	0,22

Kết quả RCW cho thấy, các biến quan sát trong từng nhân tố có mức độ đóng góp tương đối đồng đều, dao động từ 0,17-0,22. Sự phân bổ RCW tương đối cân bằng này củng cố thêm tính vững chắc của thang đo, khẳng định tất cả các biến đều có vai trò quan trọng và tương xứng trong việc đo lường nhân tố tiềm ẩn, không có biến nào chi phối quá mức hoặc bị lấn át.

Có thể thấy, cấu trúc 4 nhân tố của thang đo (PLCB, QLSD, HTKT, MBDB) thể hiện sự mở rộng đáng kể so với các nghiên cứu trước đây về quản lý đất đai tại Việt Nam. Trong khi nghiên cứu của Nguyễn Thị Trâm Anh và Nguyễn Đình Mạnh (2017) [4]; Phạm Thị Bảo Thoa và Nguyễn Ngọc Toàn (2024) [5] tập trung vào đánh giá hành chính công và sự hài lòng của người dân với dịch vụ công về đất đai; Lê Tuấn Định (2022) [27] tiếp cận từ góc độ kinh tế học thị trường; Nguyễn Đình Thái (2022) [6] phân tích thực trạng thi hành Luật Đất đai, thang đo 4 nhân tố có 3 điểm khác biệt chính: (i) chuyển đối tượng đánh giá từ cấp địa phương/quốc gia sang cấp dự án bất động sản; (ii) bao gồm cả yếu tố "đầu vào" (thể chế, pháp lý, quản lý nhà nước) và "đầu ra" (hạ tầng, điều kiện kinh tế, minh bạch - bảo đảm quyền); (iii) được kiểm định thực nghiệm với các chỉ số CFA đạt yêu cầu.

Mặc dù thang đo 4 nhân tố đã được kiểm định và cho thấy độ tin cậy và giá trị tốt, nghiên cứu này vẫn tồn tại một số hạn chế. Thứ nhất, thang đo chưa có biến đo lường trực tiếp hành vi của chủ đầu tư - một chủ thể then chốt trong quản trị dự án. Trong thực tế, các vấn đề như chậm tiến độ, chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hay hạ tầng không đồng bộ thường bắt nguồn từ hành vi của chủ đầu tư (chậm hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thế chấp quyền sử dụng đất, tự ý điều chỉnh quy hoạch). Việc thiếu các biến này có thể dẫn đến đánh giá chưa đầy đủ về hiệu quả quản trị. Thứ hai, nghiên cứu chỉ thực hiện tại tỉnh Thái Nguyên với cỡ mẫu 240 quan sát. Mặc dù đáp ứng yêu cầu của CFA, tính tổng quát của thang đo cần được kiểm định tại các địa phương khác. Thứ ba, việc loại bỏ biến HTKT6 (tiềm năng tăng giá bất động sản) tuy cần thiết về mặt thống kê trong bối cảnh tỉnh Thái Nguyên, nhưng làm giảm tính bao phủ của nhân tố HTKT đối với các khía cạnh kinh tế thị trường.

4. KẾT LUẬN

Đã xây dựng và kiểm định được bộ thang đo đánh giá hiệu quả quản trị đất ở tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Bộ thang đo bao gồm 20 biến quan sát thuộc 4 nhóm nhân tố: (i) Thể chế, pháp lý và công bằng (PLCB); (ii) Quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất (QLSD); (iii) Hạ tầng và điều kiện kinh tế (HTKT); (4) Minh bạch và bảo đảm quyền sử dụng đất (MBDB). Kết quả kiểm định cho thấy, thang đo đạt độ tin cậy cao (Cronbach's Alpha từ 0,833-0,895), giá trị hội tụ ($CR \geq 0,70$; $AVE \geq 0,50$) và giá trị phân biệt (thỏa mãn tiêu chuẩn Fornell-Larcker). Các chỉ số CFA đạt mức lý tưởng ($\chi^2/df=1,167$; CFI=0,990; TLI=0,988; RMSEA=0,026), khẳng định tính hợp lệ của thang đo.

Khác với các nghiên cứu trước chỉ tập trung vào cấp độ địa phương hoặc quốc gia, nghiên cứu này đã vận hành hóa khái niệm quản trị đất ở với bốn khía cạnh: Thể chế - pháp lý, quản lý nhà nước, hạ tầng - kinh tế, minh bạch - bảo đảm quyền, mở rộng phạm vi đánh giá ra ngoài khuôn khổ hành chính truyền thống. Việc loại bỏ các biến đo lường nhận thức chủ quan (PLCB6, PLCB7), kỳ vọng tương lai (HTKT6) và hành vi cá nhân (MBDB6) cho thấy cần phân biệt rõ giữa đặc điểm khách quan của hệ thống quản trị và các yếu tố thuộc về các bên liên quan trong quản trị đất ở (bao gồm cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp đầu tư - kinh doanh bất động sản và người sử dụng đất) trong đo lường quản trị đất đai.

Bộ thang đo cung cấp công cụ đo lường khoa học, đáng tin cậy cho các nhà quản lý, nhà đầu tư và các bên liên quan trong việc đánh giá và cải thiện hiệu quả quản trị dự án. Bốn nhân tố gợi ý các hướng can thiệp cụ thể: (i) hoàn thiện khung pháp lý và tăng cường công khai thông tin; (ii) cải cách thủ tục hành chính, nâng cao năng lực cán bộ; (iii) bảo đảm hạ tầng đồng bộ và ổn định thị trường; (iv) tăng cường minh bạch và bảo đảm

quyền sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. & Rajabifard, A. (2010). Land administration for sustainable development. Redlands, CA: ESRI Press Academic.

[2]. Deininger, K., Selod, H. & Burns, A. (2012). The land governance assessment framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector. Washington, DC: The World Bank. https://doi.org/10.1596/978-0-8213-8758-0.

[3]. Bùi Tiến Đạt & Trần Thị Trinh (2022). Quản trị đất đai ở một số nước và giá trị tham khảo cho Việt Nam. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, *02+03*, 99-105.

[4]. Nguyễn Thị Trâm Anh & Nguyễn Đình Mạnh (2017). Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với dịch vụ công về đất đai. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 12*, 89-96.

[5]. Phạm Thị Bảo Thoa & Nguyễn Ngọc Toàn (2024). Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ, 6*(1), 78-92.

[6]. Nguyễn Đình Thái (2022). Quản trị tốt đất đai ở Việt Nam. *Tạp chí Lý luận chính trị*. https://lyluanchinhtri. vn/ quan- tri- tot- dat-dai-o-viet-nam-1193.html. Ngày truy cập 20/7/2026.

[7]. Thanh Hiếu (2026). 82 dự án cần tháo gỡ vướng mắc ở Thái Nguyên. https://tienphong.vn/82-du-an-can-thao-go-vuong-mac-o-thai-nguyen-post1831976.tpo. Ngày truy cập 20/7/2026.

[8]. Việt Hoan (2025). Thái Nguyên thanh tra 18 dự án đô thị có dấu hiệu vướng mắc, chậm tiến độ, lãng phí. https://baoxaydung.vn/thai-nguyen-thanh- tra- 18- du- an- do- thi-co-dau-hieu-vuong-mac-cham-tien-do-lang-phi-192250802211348939.htm. Ngày truy cập 20/7/2026.

[9]. Đồng Văn Thưởng (2025). Thái Nguyên quyết liệt thu hồi dự án chậm tiến độ, tạo không gian phát triển mới. https://daibieunhandan.vn/thai- nguyen- quyet-liet-thu-hoi-du-an-cham-tien-do- tao- khong- gian- phat- trien- moi- 10377398.html. Ngày truy cập 20/7/2026.

[10]. Minh Phương (2024). Chậm cấp, đổi "sổ đỏ" ở Sông Công. https://baothainguyen.vn/thoi-su-thai-nguyen/202407/cham-cap-doi-so-do- osong- cong- 61f134e. Ngày truy cập 20/7/2026.

[11]. Đăng Tân (2026). Thái Nguyên minh bạch thông tin đất đai, khoáng sản để chống tham nhũng. https:// thanhtra. com. vn/tin- trong-nuoc-A7403F0EC/thai- nguyen- minh- bach- thong-tin-dat- dai- khoang- san- de- chong- tham- nhung-fd5a192a9.html. Ngày truy cập 20/7/2026.

[12]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai. Luật số 31/2024/QH15.

[13]. Nguyễn Minh Thông và Phan Trung Hiền (2021). Xác định yếu tố ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo góc nhìn người sử dụng đất. *Tạp chí Khoa học, Đại học Cần Thơ, 57*(3), 23-32. https://doi.org/10.22144/ctu.jvn.2021.082

[14]. UNDP (2023). *Báo cáo chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI) năm 2022*. Chương trình Phát triển Liên hợp quốc.

[15]. Đỗ Đình Hiệu, Đỗ Thị Tám, Mai Văn Phấn (2024). Quản lý sử dụng đất trong xây dựng nông thôn mới tại huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, 20*(10), 1326-1335.

[16]. Lawshe, C. H. (1975). A quantitative approach to content validity. *Personnel Psychology*, *28*(4), 563-575. https://doi.org/10.1111/j.1744-6570.1975.tb01393.x

[17]. Hair, J. F., Babin, B. J., Anderson, R. E. & Black, W. C. (2019). Multivariate Data Analysis (8th ed.). Andover: Cengage Learning.

[18]. Hu, L. & Bentler, P. M. (1999). Cutoff criteria for fit indexes in covariance structure analysis: Conventional criteria versus new alternatives. *Structural Equation Modeling: A Multidisciplinary Journal, 6*(1), 1-55. https://doi.org/10.1080/10705519909540118

[19]. Fornell, C. & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of Marketing Research, 18*(1), 39-50.

[20]. Kline, R. B. (2016). Principles and

practice of structural equation modeling (4th ed.). New York, NY: The Guilford Press.

[21]. Bentler, P. M. & Chou, C. (1987) Practical issues in structural modeling. *Sociological methods and research, 16*, 78-117. http://dx.doi.org/10.1177/0049124187016001004.

[22]. DeVellis, R. F. (2017). Scale development: Theory and Applications (4th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.

[23]. UN-Habitat (2016). Urbanization and development: Emerging futures. World Cities Report 2016. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

[24]. Bollen, K. A. (1989). Structural equations with latent variables. New York: John Wiley & Sons. https://doi.org/10.1002/9781118619179.

[25]. Bentler, P. M. & Bonett, D. G. (1980). Significance tests and goodness-of-fit in the analysis of covariance structures. *Psychological Bulletin, 88*, 588-606. http://dx.doi.org/10.1037/0033-2909.88.3.588.

[26]. Browne, M. W. & Cudeck, R. (1992). Alternative ways of assessing model fit. *Sociological Methods and Research, 21*(2), 230-258.

[27]. Lê Tuấn Định (2022). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến thị trường quyền sử dụng đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội. Luận án Tiến sĩ ngành Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên.

DEVELOPING AND VALIDATING A MEASUREMENT SCALE FOR EVALUATING THE EFFECTIVENESS OF RESIDENTIAL LAND GOVERNANCE IN REAL ESTATE PROJECTS IN THAI NGUYEN PROVINCE

Lai Duc Giang[1, 2], Nguyen Quang Thi[1], Hoang Huu Chien[1]

[1]*Faculty of Resource Management, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry*

[2]*SGD Real Estate Services Joint Stock Company*

Abstract

This study aims to develop and validate a measurement scale for assessing the effectiveness of residential land governance in real estate projects in Thai Nguyen province. Different from existing tools such as LGAF (national level) and PAPI (provincial level), the study proposes a four-factor model: Institutional, Legal and Equity (PLCB); State Management and Land Use Efficiency (QLSD); Infrastructure and Economic Conditions (HTKT); and Transparency and Tenure Security (MBDB), constituting a new measurement structure for evaluating real estate projects in Vietnam. The preliminary 24-item scale was tested on a sample of 240 respondents (state management officials, representatives of real estate investment and business enterprises and residents). A four-step purification process (CVR, Cronbach's Alpha with item-total correlation ≥0.60, EFA, CFA) was applied. Results eliminated four items (PLCB6, PLCB7, HTKT6, MBDB6), retaining 20 items with high reliability (Cronbach's Alpha from 0.833 to 0.895), convergent validity (CR ≥ 0.70; AVE ≥ 0.50) and discriminant validity. CFA confirmed the model fit the data (χ^2/df=1.167; CFI=0.990; TLI=0.988; RMSEA=0.026). The scale is a scientific and reliable tool for assessing residential land governance effectiveness in real estate projects.

Keywords: *Residential land governance effectiveness, real estate projects, scale development, Thai Nguyen.*

Ngày nhận bài: 15/6/2026

Ngày chuyển phản biện: 22/6/2026

Ngày thông qua phản biện: 31/7/2026

Ngày duyệt đăng: 14/8/2026