

THUẾ ĐẤT TRỒNG - GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT

GS.TS. Dương Thị Bình Minh

Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh

TS. Trần Thanh Hùng

Đại học Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh

Th.s Nguyễn Thị Mỹ Linh

Đại học Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh

Trước thực trạng hiệu quả sử dụng đất tại Việt Nam còn rất thấp, hiện tượng bỏ hoang đất đai cũng như các dự án bất động sản (BDS) chậm triển khai còn phổ biến, bài viết nghiên cứu giải pháp thu thuế đất trồng nhằm góp phần khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, đồng thời tăng thu ngân sách nhà nước (NSNN). Trên cơ sở hệ thống dữ liệu sơ cấp thu thập được từ điều tra thí điểm các BDS giao dịch trên thị trường BDS tại Tp.Hồ Chí Minh (thời điểm giao dịch trong khoảng thời gian từ tháng 01/2011 đến tháng 03/2011, điển hình tại 4 Quận: Quận 1, Quận 3, Quận Bình Thạnh và Quận Gò Vấp), các tác giả áp dụng phương pháp phân tích từ các mô hình hồi quy $Y = f(VT, CL)$ [1] về giá trị giao dịch của BDS và kết quả cho thấy: yếu tố chi phối giá cả trong một khu vực, đặc biệt là khu vực đô thị phần lớn được qui định bởi vị thế xã hội của khu vực đó, giá cả BDS chủ yếu do vị thế quyết định, giá BDS tăng lên là do giá trị của vị thế xã hội tăng lên. Do vậy, trường hợp chủ sử dụng đất không đưa đất vào sử dụng, không những gây lãng phí quỹ đất, lãng phí xã hội mà còn gây thất thu cho NSNN do Nhà nước không thu được thuế từ các sắc thuế khác từ việc sử dụng đất. Từ đó, các tác giả đã kiến nghị Nhà nước áp dụng chính sách thu thuế đối với đất trồng nhằm khắc phục các bất cập nêu trên.

Từ khóa: Hiệu quả sử dụng đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thuế đất trồng

1. Giới thiệu

Đất đai là tài sản quốc gia, là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng. Tất nhiên, diện tích đất đai là có hạn so với sự phát triển của nền kinh tế xã hội. Việt Nam, trong tiến trình phát triển kinh tế xã hội theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, bên cạnh đó là tình hình gia tăng dân số nhanh chóng, làm tăng nhu cầu đất đai để sản xuất, để làm nơi ở. Do vậy, việc sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai là vấn đề đặc biệt quan trọng, nhất là đối với một quốc gia “đất chật

người đông” như Việt Nam. Song, thực trạng quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam thời gian qua cho thấy, hiệu quả sử dụng đất còn hạn chế, ngay cả những khu vực mà đất đai được xem là “tấc đất tấc vàng” như Tp.Hồ Chí Minh và Hà Nội. Vấn đề bỏ hoang đất đai, triển khai dự án chậm tiến độ vẫn còn rất phổ biến, hiện tượng đầu cơ, tích tụ đất đai, đẩy giá đất đai (giá quyền sử dụng đất), BDS tăng cao đang là vấn đề nan giải cho Việt Nam. Đề thúc đẩy việc sử dụng đất đai, BDS có hiệu quả, Nhà nước phải sử dụng nhiều công cụ hành chính, pháp luật và công cụ kinh tế, tài chính khác nhau. Trong đó, việc sử dụng công cụ tài chính, đặc biệt là chính sách thuế có vai trò quan trọng. Vì vậy, trong giới hạn của bài viết này, các tác giả nghiên cứu và đề xuất

giải pháp thu thuế đối với đất trống với mục tiêu nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại Việt Nam, góp phần hạn chế tình trạng hoang hóa đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

Dữ liệu nghiên cứu được thu thập trong quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình (là đối tượng chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng BĐS), thông tin thu thập theo mẫu phiếu được thiết kế. Nguồn thông tin được sự hỗ trợ bởi các sàn giao dịch BĐS tại TP. Hồ Chí Minh, các trung tâm môi giới BĐS, hệ thống mạng internet, các báo... và đến điều tra trực tiếp nơi có BĐS giao dịch, trong đó ưu tiên các BĐS đã giao dịch thành công. Ngoài ra, các dữ liệu thứ cấp sử dụng trong nghiên cứu được thu thập từ Bộ Tài chính, Tổng cục Thống kê, Quỹ tiền tệ Quốc tế (International Monetary Fund - IMF),... nhằm mục đích phục vụ cho quá trình nghiên cứu.

Bài nghiên cứu vận dụng và kết hợp nhiều phương pháp, trong đó phương pháp quyết định cuối cùng là phân tích hồi qui xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS, với sự trợ giúp của các phần mềm máy tính như: Excel, SPSS và công cụ tra cứu trực tuyến.

3. Thuế đất trống và vai trò của thuế đất trống

Thuế đất trống thực chất là *thuế sử dụng đất* và được thu hàng năm, đối tượng nộp thuế là người có quyền sử dụng đất nhưng chưa đưa đất vào khai thác, sử dụng, bỏ hoang đất đai hoặc chậm triển khai dự án. Thuế sử dụng đất nói chung, Chính phủ kỳ vọng đạt được cùng lúc hai mục tiêu kép: tăng nguồn tài chính của quốc gia, đặc biệt là của chính quyền địa phương và tối đa hóa năng suất hoạt động của nguồn tài nguyên quý giá này, đồng thời ngăn chặn lũng đoạn, đầu cơ đất đai. Đối với thuế đất trống còn có ý nghĩa hạn chế các trường hợp hoang hóa đất đai, gây lãng phí quỹ đất, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Nếu nguồn thu từ thuế sử dụng đất nói chung, thuế đất trống nói riêng được sử dụng một cách có hiệu quả, chất lượng và số lượng của các dịch vụ công, cơ sở hạ tầng ở địa phương sẽ gia tăng. Việc đầu tư từ thuế sẽ mang lại giá trị mới cho đất đai, làm cho giá trị của đất tăng lên. Tất nhiên, việc gia tăng giá trị mới của đất sẽ dẫn đến trách nhiệm nộp thuế đất sẽ cao hơn.

4. Cơ sở thu thuế sử dụng đất

Về cơ sở tính thuế, mỗi quốc gia có văn hóa, xã hội, môi trường và kỹ thuật khác nhau trong thẩm định giá, nên các nước tùy vào điều kiện thực tế của

nước mình để lựa chọn cơ sở tính thuế. Hai cơ sở phổ biến nhất hiện nay là dựa trên diện tích đất hoặc giá trị của đất và thuế suất. Trong đó, thu thuế dựa vào diện tích đất được sử dụng ở một số nước trong giai đoạn chuyển đổi kinh tế, vì so với hệ thống thuế tính theo giá trị của đất thì hệ thống thu thuế này có chi phí hành thu ít hơn, dữ liệu duy trì tính thuế cũng dễ dàng hơn. Thu thuế dựa trên giá trị đất được thực hiện theo hai cách là xác định giá trị thị trường hoặc giá trị cho thuê của đất. Giá trị thị trường bao gồm sự mong đợi của thị trường vào thu nhập tương lai của đất đai đó, trong khi giá trị tiền thuê phản ánh giá trị sinh lời hiện tại của tài sản, trên thực tế những biến động của thị trường đất đai khó dự đoán hơn hệ thống giá trị cho thuê của đất. Tuy nhiên, cơ sở thu thuế đất dựa vào giá trị của đất có nhiều ưu việt hơn dựa vào diện tích đất, vì cơ bản giá trị đất được tạo ra bởi cơ sở hạ tầng, dịch vụ công và các lợi ích của những dịch vụ này được vốn hóa trong giá trị của đất đai. Đối với Việt Nam, chính sách thuế sử dụng đất được xây dựng từ năm 1993 (thuế sử dụng đất nông nghiệp), năm 1994 (thuế nhà đất), lúc này thị trường quyền sử dụng đất còn rất sơ khai, cơ sở tính thuế dựa vào diện tích đất là hoàn toàn phù hợp với bối cảnh kinh tế, xã hội lúc bấy giờ, nhưng đến nay đã bộc lộ một số khuyết điểm. Tất nhiên, với điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam hiện nay hoàn toàn có thể thu thuế trên cơ sở giá trị của đất.

Thuế suất được xem là “linh hồn” của sắc thuế, phục vụ cho việc xác định nghĩa vụ thuế. Thuế suất thường khác nhau giữa các loại đất tùy vào mục đích sử dụng như: đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp, đất khu dân cư, khu thương mại, khu công nghiệp,... Căn cứ để xác định thuế suất chủ yếu là dựa vào mục tiêu và nhu cầu của cơ quan thuế, tính chất, mức độ của cơ sở thuế. Trước khi xác định thuế suất, cơ quan tài chính quốc gia (địa phương) phải xác định số ngân sách họ cần từ thuế đất và ngân sách dự toán có thể thu được (phụ thuộc vào quá trình thu thuế). Mặt khác, vì lý do tránh đầu cơ, tích tụ, lũng đoạn thị trường đất đai và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm các nhà làm luật áp dụng hình thức thuế suất lũy tiến hoặc *thu thuế cao hơn đối với đất trống*, không đưa vào sử dụng để điều tiết.

5. Thu thuế sử dụng đất và hiệu quả sử dụng đất tại Việt Nam

Thu thuế đất tại Việt Nam thời gian qua cho thấy,

mức thu thuế quá thấp chưa đủ để thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả và tạo nguồn thu bền vững cho NSNN. Cụ thể, mức thu thuế đất hàng năm trung bình chỉ chiếm 2,81% trong tổng thu từ BĐS; 0,28% trong tổng thu NSNN và 0,08% GDP giai đoạn 2003– 2010 (xem bảng 1). Ở Việt Nam, thuế đất xem như là thuế tài sản, mức thu còn thấp quá xa so với mức trung bình của các nước. Thống kê của IMF cho thấy, mức thu thuế tài sản bình quân thập niên 2000 các nước phát triển là 1,46%/GDP; các nước đang phát triển là 0,53%/GDP; và các nước đang chuyển đổi là 0,72%/GDP. Nguyên nhân chính dẫn đến mức thu thuế đất thấp là do:

- Chính sách thu thuế đối với đất ở Việt Nam chưa hợp lý; chưa theo kịp sự phát triển của thị trường đất đai và BĐS;

- Chưa bao quát hết các đối tượng nộp thuế;
- Cơ sở tính thuế chưa phù hợp với điều kiện thực tế;

- Thuế suất được xác định bằng giá thóc và giá thóc ngày càng có xu hướng giảm nhờ áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại, nâng cao năng suất thu hoạch thóc, làm cho mức thu thuế đất thấp và có tính lũy thoái.

Như phân tích ở trên, do những bất cập trong hệ thống thu thuế đất tại Việt Nam nên hiệu quả sử dụng BĐS tại Việt Nam được các chuyên gia đánh giá là chưa cao. Hiện tượng đất bỏ hoang, qui hoạch treo, dự án kéo dài còn phổ biến, nhất là đối với đất đô thị. Tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh, do ảnh hưởng bởi hiện tượng đầu cơ nhà

đất nên dẫn đến rất nhiều diện tích đất còn bỏ hoang, không đưa vào sử dụng, gây lãng phí quỹ đất. Đến nay vẫn chưa có cơ quan thống kê hoặc nghiên cứu nào đưa ra con số về diện tích đất đai và dự án BĐS bỏ hoang tại Việt Nam, chưa đưa vào khai thác sử dụng. Tuy nhiên, theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, có tới gần 300.000 ha đất của 4.120 tổ chức được giao, thuê nhưng chưa sử dụng, trong đó diện tích còn để hoang hoá lên tới hơn 250.000 ha, còn lại gần 49.000 ha là đầu tư, xây dựng chậm tiến độ². Điều đáng nói là ngay cả quỹ đất công hiện nay tỷ lệ hoang hóa cũng rất cao. Tại TP.Hồ Chí Minh, giai đoạn năm 2004 đến 2010, Thành phố đã thực hiện thu hồi 80/1.437 dự án do triển khai chậm hoặc không triển khai, chiếm khoảng 10% diện tích đất được giao.

Đến năm 2012, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ thay thế cho chính sách thuế nhà đất hiện hành. Cơ sở tính thuế được xác định dựa trên giá trị đất và thuế suất. Tuy nhiên, trong thực tế, khung giá đất do Nhà nước đưa ra quá thấp, chưa phù hợp với giá cả đất đai trên thị trường nên chính sách thu thuế đất cũng chưa đáp ứng yêu cầu tạo nguồn thu bền vững cho NSNN và khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả.

6. Giải pháp thu thuế đất trống tại Việt Nam

Qua phân tích thực trạng thu thuế đất và hiệu quả sử dụng đất tại Việt Nam cho thấy, việc thu thuế đối với đất trống, không đưa vào khai thác sử dụng cao hơn so với đất đã sử dụng là điều cần thiết, không những tăng nguồn thu NSNN mà còn là giải pháp

Bảng 1: Thu thuế đất hàng năm so với tổng thu từ BĐS, tổng thu ngân sách và GDP

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Thu thuế đất hàng năm	510	568	647	705	824	999	1,531	1,325
Tổng thu từ BĐS	12.513	20.39	20.891	24.35	42.133	47.785	51.788	51.03
Tổng thu NSNN	158.057	198.614	238.687	289.17	336.273	434.761	442.34	461.5
GDP	613.443	715.307	839.211	974.266	1.143.715	1.477.717	1.679.200	1.951.174
Tỷ trọng thuế đất/tổng thu từ BĐS	4,08%	2,79%	3,10%	2,90%	1,96%	2,09%	2,96%	2,60%
Tỷ trọng thuế đất/NSNN	0,32%	0,29%	0,27%	0,24%	0,25%	0,23%	0,35%	0,29%
Tỷ trọng thuế đất/GDP	0,08%	0,08%	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,09%	0,07%

Nguồn: Bộ Tài chính, Tổng cục thống kê và tính toán của các tác giả.

khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả. Như trình bày ở trên, thuế đất trống thực chất là thuế sử dụng đất, nhưng thuế suất đối với đất trống được điều tiết cao hơn đất đã đưa vào sử dụng nhằm khuyến khích nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Theo đó, thuế đất trống được các tác giả đề xuất thu như sau:

Thuế sử dụng đất (Thuế đất) = Giá tính thuế đất x Thuế suất

Trong đó:

- Giá tính thuế đất: được xác định theo giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (sát với giá trị thị trường của đất).

- Thuế suất: thuế suất đối với đất trống cao hơn so với đất đã đưa vào khai thác, sử dụng. Vấn đề đặt ra là xác định mức thuế suất như thế nào để đảm bảo công bằng lợi ích giữa người nộp thuế và Nhà nước, đồng thời đạt được mục tiêu đề ra của sắc thuế.

Một lý thuyết về kinh tế học đô thị, “Lý thuyết Vị thế - chất lượng”, đã chứng minh rằng, giá BĐS là sự kết hợp bởi hai yếu tố “vị thế” và “chất lượng” BĐS. Trong đó, chất lượng là thành phần vật lý của BĐS, chủ yếu do giá trị đầu tư của chủ sở hữu BĐS tạo thành, như diện tích đất và giá trị công trình trên đất...; còn vị thế BĐS được hiểu là sự mong muốn về mặt xã hội của BĐS, phần lớn do đầu tư công của Nhà nước và xã hội mang lại như khoảng cách đến trung tâm thành phố, an ninh khu phố, loại đường, độ rộng đường,... Ứng dụng lý thuyết trên, qua phân tích hàm hồi qui giá BĐS, cho phép chúng ta bóc tách tỷ lệ đóng góp của “vị thế” và “chất lượng” trong giá cả của BĐS tương ứng với từng phân khúc thị trường BĐS. Đây cũng là cơ sở giúp các nhà làm luật xây dựng mức thuế suất phù hợp, có cơ sở khoa học đối với đất bỏ trống. Trường hợp này được hiểu rằng, bằng đầu tư công của Nhà nước tạo ra “vị thế” BĐS và Nhà nước có quyền điều tiết một phần từ giá trị BĐS. Tuy nhiên, do người sử dụng đất không đưa đất vào sử dụng, không tạo ra của cải vật chất và tạo việc làm cũng như nhà nước thất thu một phần thuế (chẳng hạn thuế nhà, thuế thu nhập do cho thuê nhà...); thuế đất trống được điều tiết cao hơn so với đất đã sử dụng xem như khoảng bù đắp NSNN để Chính phủ duy trì mức chi tiêu tương tự và mức độ cung ứng dịch vụ công tương tự từ NSNN, không phải bù trừ bởi những yếu tố ở nơi khác, đồng thời khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, tránh lãng phí quỹ đất. Quá trình tính tỷ trọng

“vị thế”, “chất lượng” được tiến hành như sau:

Bước 1, thu thập dữ liệu: Thực hiện điều tra, khảo sát giá trị thị trường mua, bán, chuyển nhượng BĐS tại khu vực nghiên cứu, hoặc sử dụng dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS.

Bước 2, xác định các cực vị thế (đơn cực hay đa cực): Căn cứ xác định cực vị thế là dựa vào tình hình kinh tế, xã hội của khu vực nghiên cứu và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia, nhà làm chính sách, qui hoạch đất đai... Sau đó vạch ra các vùng vị thế và hiệu chỉnh các khoảng cách vị thế.

Bước 3, phân tích các biến số để thành lập phương trình hồi quy: Chạy hàm hồi qui để xác định giá BĐS cho khu vực nghiên cứu, $Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots)$.

Bước 4, tính tỷ trọng “vị thế” và “chất lượng”: dựa vào hàm hồi qui giá BĐS, tác giả tính tỷ trọng “vị thế” và “chất lượng” cấu thành trong giá BĐS để làm cơ sở xây dựng thuế suất đối với đất trống.

Do điều kiện Việt Nam hiện nay chưa có nguồn dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS trên thị trường, nên các tác giả chọn Thành phố Hồ Chí Minh làm khu vực nghiên cứu thí điểm, trong đó chọn 4 quận có “vị thế” khác nhau để điều tra, khảo sát và xây dựng mô hình hồi qui, đó là: Quận 1, Quận 3, Quận Bình Thạnh và Quận Gò Vấp. Kết quả điều tra thông qua quá trình phân tích, xử lý, sàng lọc và chấp nhận 351 mẫu, mỗi mẫu ứng với một BĐS cụ thể. Trong đó, 49 mẫu điều tra gồm có cả giá rao bán và giá giao dịch của BĐS (số còn lại chỉ điều tra được giá rao bán). Từ 49 mẫu này, tác giả tính bình quân giá giao dịch vào khoảng 90,3% giá rao bán. Trên cơ sở đó, đối với các BĐS không điều tra được giá giao dịch, tác giả điều chỉnh giá giao dịch bằng 90% giá rao bán của các BĐS. Cụ thể mô tả các mẫu nghiên cứu như bảng 2.

Mô hình hồi qui bội với sự hỗ trợ của phần mềm SPSS được các tác giả lựa chọn để xây dựng hàm giá BĐS, các biến được xác định sau đây đều có ý nghĩa thống kê gồm:[2]

Biến phụ thuộc:

Y: Giá giao dịch BĐS (triệu đồng).

Các biến độc lập:

X₁: Diện tích của BĐS (m²).

X₂: Giá trị công trình trên đất (triệu đồng). [3]

Bảng 2: Mô tả mẫu nghiên cứu

Mô tả mẫu	Mẫu	Tỷ lệ	
Quận	Quận 1	64	18%
	Quận 3	71	20%
	Bình Thạnh	166	47%
	Gò Vấp	50	14%
Vị trí	Mặt tiền	97	28%
	Hẻm vị trí 1	73	21%
	vị trí 2	125	36%
	vị trí 3	43	12%
	vị trí 4	13	4%
Pháp lý	Đầy đủ	345	98%
	Chưa đầy đủ	6	2%
Diện tích (m ²)	Lớn nhất	243	
	Bé nhất	32	
	Trung bình	66,5	
Giá trị công trình trên đất (triệu đồng)	Cao nhất	4.256	
	Thấp nhất	0,63	
	Trung bình	309	
Giá BĐS (triệu đồng)	Cao nhất	56.7	
	Thấp nhất	1.004	
	Trung bình	4.674	
Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (phút)	Xa nhất	28,2	
	Gần nhất	2	
	Trung bình	12,6	
Chiều rộng đường (m)	Rộng nhất	40	
	Hẹp nhất	1	
	Trung bình	7,9	

Nguồn: Điều tra trên thị trường BĐS Tp.Hồ Chí Minh

X_3 : Chiều rộng đường (m).

X_4 : Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố, được xác định bằng $1/t$, với t đơn vị thời gian (phút) lưu thông từ vị trí BĐS đến trung tâm thành phố. [4]

X_5 : Vị trí của BĐS điều tra gồm “mặt tiền” và “hẻm”, được mã hóa bằng hai biến giả (dummy), nhận giá trị tương ứng là “1” và “0”.

X_6 : Tình trạng pháp lý của BĐS điều tra, gồm “đầy đủ” và “chưa đầy đủ” được mã hóa bằng hai biến giả, nhận giá trị tương ứng là “1” và “0”.

Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + u_t$$

Kết quả ước lượng mô hình cho hệ số xác định điều chỉnh (Adjusted R-squared) $R^2 = 0.697 = 69,7\%$. Điều này có nghĩa là 69,7% biến thiên của giá BĐS sẽ được giải thích bởi các yếu tố là các biến độc lập đã được chọn đưa vào mô hình.

a Dependent Variable: Y

Kết quả hồi qui được ước lượng như sau:

$$Y = -7346,808 + 48,713X_1 + 4,024X_2 + 179,266X_3 + 28213,306X_4 + 2577,076X_5 + 2154,827X_6$$

Dựa vào hàm hồi qui trên, “chất lượng” và “vị thế” được tính toán như sau:

Các biến “Chất lượng” (CL) là “diện tích” (X_1) và “Giá trị công trình” (X_2)

Các biến “Vị thế” (VT) là “Chiều rộng đường” (X_3); “Khoảng cách thành phố” (X_4); “Vị trí” (X_5); và “An ninh” (X_6).

Bảng 3: Kết quả hồi qui ước lượng giá BĐS

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-7346.808	1277.983		-5.749	0		
	X1	48.713	4.958	0.351	9.826	0	0.679	1.472
	X2	4.024	0.468	0.308	8.598	0	0.677	1.477
	X3	179.266	36.053	0.198	4.972	0	0.544	1.837
	X4	28213.306	2362.586	0.357	11.942	0	0.967	1.034
	X5	2577.076	497.846	0.206	5.176	0	0.544	1.837
	X6	2154.827	1191.057	0.054	1.809	0.071	0.979	1.021

Nguồn: tính toán của các tác giả.

Bảng 4: Bảng chi tiết tính “chất lượng” “vị thế”

TT mẫu	X1	X2	X3	X4	X5	X6	Y	Y - β ₀	VT	CL	%CL	%VT
103	39.7	27.1	1.3	0.42	0	1	8,839.54	16,186.35	14,143.42	2,042.94	87%	13%
104	33	12.13	2	0.28	0	1	4,659.90	12,006.71	10,350.39	1,656.33	86%	14%
105	32.2	365.15	6	0.21	0	1	4,799.46	12,146.26	9,108.20	3,037.91	75%	25%
107	72.96	505.61	3.5	0.36	0	1	11,100.52	18,447.33	12,858.44	5,588.69	70%	30%
108	40	117.6	2	0.23	0	1	4,000.45	11,347.25	8,925.47	2,421.74	79%	21%
109	82.8	30.43	5	0.26	0	1	7,284.77	14,631.58	10,475.71	4,155.88	72%	28%
111	80	21	3	0.19	0	1	4,752.98	12,099.78	8,118.26	3,981.54	67%	33%
112	66.5	460.85	10	0.38	1	1	15,123.07	22,469.87	17,375.83	5,093.85	77%	23%

Nguồn: Các tác giả tính toán.

Ghi chú: $Y - \beta_0 = CL + VT$

$$CL = 48,713 * X_1 + 4,024 * X_2$$

$$VT = 179,266 * X_3 + 28213,306 * X_4 + 2577,076 * X_5 + 2154,827 * X_6$$

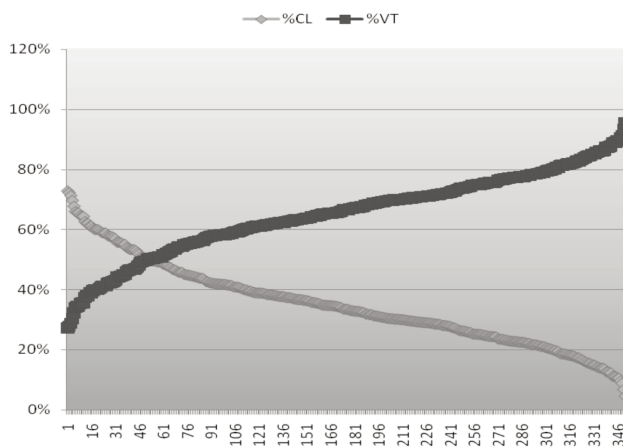
Như vậy, ta thấy những Quận trung tâm thành phố “vị thế” chiếm tỷ trọng cao, như tại Quận 1 “vị thế” chiếm 73%; những Quận xa trung tâm “vị thế” giảm dần, cụ thể Quận 3 là 70%, Bình Thạnh 63%, Gò Vấp 54%. “Vị thế” giảm dần, ngược lại “chất lượng” tăng dần và được biểu diễn bằng đồ thị (Hình 1).

Bảng 5: Bảng tổng hợp tính “chất lượng” “vị thế” theo khu vực nghiên cứu

Quận	% Vị Thế	% Chất Lượng
Quận 1	73%	27%
Quận 3	70%	30%
Bình Thạnh	63%	37%
Gò Vấp	54%	46%

Nguồn: Các tác giả tính toán.

Hình 1: Giá trị “vị thế” và “chất lượng”



Như phân tích ở trên, thuế đất trống được thu cao hơn so với đất đã đưa vào sử dụng để Nhà nước duy trì mức chi tiêu tương tự và mức độ cung ứng dịch vụ công tương tự mà không phải bù trừ bởi những yếu tố ở nơi khác. Mỗi vùng vị thế khác nhau có tỷ lệ và mức độ xây dựng khác nhau, nên phải được xem xét trong một phân tích cuối cùng một cách tổng quát tại mỗi cực vị thế, cụ thể như được tính toán ở bảng 5, thuế đất trống sẽ được thu như bảng 6.

Đối với khu vực Quận 1, thuế đất trống thu cao hơn đất đã đưa vào sử dụng là 372%, tương tự đối với khu vực Quận 3, Bình Thạnh và Gò Vấp lần lượt là 336%, 274% và 216%. Tuy nhiên, đầu cơ và tích tụ đất chỉ xảy ra ở các thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh. Vì vậy, đề xuất chỉ áp dụng thuế đất trống đối với các thành phố trực thuộc trung ương và thành phố trực thuộc tỉnh.

Kết luận

Việc sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai là một trong những chỉ tiêu quan trọng phản ánh sự phát triển của thị trường BĐS nói riêng, toàn nền kinh tế nói chung. Vấn đề này đặt ra không riêng cho Việt Nam mà hầu như các nước trên thế giới, kể cả các nước phát triển. Giải pháp thu thuế đất trống góp phần thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả, phần nào giải quyết những nghịch lý trong đầu tư phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam bằng nguồn NSNN. Tuy nhiên, việc xây dựng, hoạch định cũng như vận dụng luật pháp (luật đất đai và những văn bản hướng dẫn thi hành luật) và chính sách, cơ chế liên quan đến đất đai, quản lý thị trường BĐS còn nhiều bất cập; thị trường BĐS còn thiếu minh bạch; tác động của nhiều yếu tố khách quan và chủ quan làm cho tính thanh khoản của thị trường kém; các giao dịch BĐS ngoài sàn còn chiếm chủ yếu; do vậy cũng gây khó khăn cho quá trình xác định tỷ lệ thuế suất thuế đất trống. Đây cũng là hạn chế của mô hình trong điều kiện đặc thù của Tp.Hồ Chí Minh nói riêng, Việt Nam nói chung.

Bảng 6: Tỷ lệ thu thuế đất trống

Quận	% Vị thế	% Chất lượng	Thuế đất trống so với đất đã sử dụng
	-1	-2	-3 (4) = 100%/(3)
Quận 1	73%	27%	372%
Quận 3	70%	30%	336%
Bình Thạnh	63%	37%	274%
Gò Vấp	54%	46%	216%

Nguồn: Các tác giả tính toán.

Trước thực tế đó, để mô hình giá BĐS ứng dụng có hiệu quả hơn, phổ biến và có độ tin cậy cao hơn, cần phải xây dựng một ngân hàng dữ liệu để thu thập thông tin về BĐS một cách đầy đủ, chính xác. Điều

này góp phần tiết kiệm thời gian và chi phí cho định giá viên. Trong giới hạn của mẫu nghiên cứu, mô hình giá BĐS được các tác giả xây dựng nhằm mô phỏng những đường hướng cơ bản của lý thuyết. □

Chú thích:

[1] $Y = f(VT, CL)$: Biến (Y) giá BĐS phụ thuộc vào hai yếu tố vị thế và chất lượng của BĐS. Trong đó, Vị thế là một hình thức đo sự mong muốn về mặt xã hội gắn với BĐS tại một địa điểm xác định, nó có thể đại diện cho của cải, văn hoá, tôn giáo, chất lượng môi trường... Còn Chất lượng bao gồm các đặc tính vật lý đo đếm được, như diện tích sàn, số lượng phòng, số tầng cao... (Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely, 2000).

[2] Trước khi tiến hành phân tích hồi qui, chúng tôi đã kiểm định các giả thiết hồi qui, tương quan giữa các biến, hiện tượng đa cộng tuyến. Các biến được chọn sử dụng trong mô hình hồi qui đều có ý nghĩa thống kê. Tuy nhiên, do giới hạn trong bài nghiên cứu này, các kết quả kiểm định không được trình bày ở đây.

[3] Xác định giá trị công trình trên đất: Trên cơ sở các thông tin thu thập được từ mẫu phiếu điều tra, các tác giả xác định giá trị công trình trên đất qua các bước sau:

Bước 1: Xác định giá xây dựng mới căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng và công bố hàng năm của Bộ Xây dựng, cụ thể “Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009”, công bố kèm theo Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 của Bộ Xây Dựng để xác định giá trị xây mới của công trình.

Bước 2: Xác định cấp nhà, căn cứ theo Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ.

Bước 3: Dựa vào bảng điều tra để xác định tuổi công trình, căn cứ vào bảng giá tính lệ phí trước bạ để xác định % giá trị còn lại của công trình tùy thuộc vào cấp nhà.

Bước 4: Tính giá trị của công trình trên đất

Tính giá trị của công trình trên đất = Diện tích sàn xây dựng x Suất vốn đầu tư x % giá trị còn lại của công trình

[4] X_4 : Lấy mốc trung tâm thành phố là Nhà Thờ Đức Bà.

1. Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên Môi trường gửi Thủ tướng Chính phủ về kết quả kiểm kê quỹ đất năm 2008.

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ Tài chính, *Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam*, 2008, Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC.
2. Nguyễn Mạnh Hải: *Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, 2006, Đề tài cấp Bộ, Hà Nội.
3. Nhiều Hội Lâm, *Kinh tế học đô thị*, 2004, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
4. Paul A. Samuelson, William D. Nordhalls, *Kinh tế học (tập 1 và tập 2)*, 2007, Nhà xuất bản Tài chính.
5. Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely, *Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: Tiến tới một Lý thuyết mới về Vị trí Dân cư Đô thị*, Tạp chí Đô thị học, 2000, xuất bản tại Vương quốc Anh (Vol. 37, No. 1, January 2000).
6. Hoàng Hữu Phê, Trần Thanh Hùng và cộng tác viên, *Phương pháp định giá bất động sản ứng dụng Lý thuyết Vị thế - Chất lượng*, 2008, Tạp chí Địa chính số 3/6/2008.
7. Quốc hội, *Pháp lệnh thuế nhà, đất*; 1992, 1994.
8. Quốc hội, *Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp*, 1993.
9. Quốc hội, *Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*, 2010.
10. Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh, *Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003*, (2011).
11. Viện nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương, *Chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*, 2010, đề tài nghiên cứu khoa học cấp nhà nước (mã số KX 01-13/06-10).