



FACTORS AFFECTING LAND REVENUE IN VIETNAM

Tran Thi Kim Oanh^{1*}, Nguyen Viet Hong Anh¹,
 Nguyen Tran Xuan Linh¹, Nguyen Thi Hong Ha¹

¹University of Finance – Marketing, Vietnam

ARTICLE INFO	ABSTRACT
DOI: 10.52932/jfm.v15i9.681 <i>Received:</i> October 04, 2024 <i>Accepted:</i> December 10, 2024 <i>Published:</i> December 25, 2024 Keywords: Bayesian regression, State budget revenue, Land revenue JEL codes: C33, H71, R11	Land revenue is important in ensuring financial resources for socio-economic development in Vietnam. This is a major revenue channel, contributing to infrastructure construction, urbanization development, and improving the quality of public services. This study applies Bayesian regression to analyze factors affecting land revenue in provinces and cities of Vietnam in the period 2006-2022. The results show that per capita GDP, trade openness, FDI, and urbanization rate positively impact land revenue, while the unemployment rate reduces this revenue. The research results imply that Vietnam needs to focus on policies to promote economic growth, improve institutions, and increase trade openness while controlling unemployment and promoting sustainable urbanization to increase land revenue.

*Corresponding author:

Email: kimoanh@ufm.edu.vn



CÁC NHÂN TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THU NGÂN SÁCH TỪ ĐẤT ĐAI TẠI VIỆT NAM

Trần Thị Kim Oanh^{1*}, Nguyễn Việt Hồng Anh¹,
Nguyễn Trần Xuân Linh¹, Nguyễn Thị Hồng Hà¹

¹Trường Đại học Tài chính – Marketing

THÔNG TIN	TÓM TẮT
DOI: 10.52932/jfm.v15i9.681 Ngày nhận: 04/10/2024 Ngày nhận lại: 10/12/2024 Ngày đăng: 25/12/2024 Từ khóa: Hồi quy Bayes; Thu ngân sách nhà nước; Thu ngân sách từ đất đai. Mã JEL: C33, H71, R11	Thu ngân sách từ đất đai đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo nguồn lực tài chính phục vụ phát triển kinh tế-xã hội tại Việt Nam. Đây là một kênh thu ngân sách lớn, góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị hóa và cải thiện chất lượng dịch vụ công. Nghiên cứu này áp dụng hồi quy Bayes để phân tích các nhân tố tác động đến nguồn thu ngân sách từ đất đai tại các tỉnh thành của Việt Nam trong giai đoạn 2006-2022. Kết quả hồi quy cho thấy, thu nhập bình quân đầu người, độ mở kinh tế, FDI, và mức độ đô thị hóa có tác động tích cực trong việc cải thiện nguồn thu ngân sách từ đất đai, trong khi tỷ lệ thất nghiệp sẽ làm giảm nguồn thu này. Kết quả nghiên cứu hàm ý rằng, Việt Nam cần chú trọng các giải pháp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, cải thiện thể chế và tăng cường mở cửa thương mại, đồng thời phải kiểm soát tốt tình trạng thất nghiệp và đẩy mạnh đô thị hóa bền vững để có thể gia tăng các nguồn thu ngân sách từ đất đai.

1. Giới thiệu

Đất đai là một tài sản không thể thiếu đối với mọi quốc gia, đại diện cho một nguồn tài nguyên đáng kể góp phần đáng kể vào sự tiến bộ của đất nước. Do đó, việc giám sát và quản lý chặt chẽ tài sản này là trách nhiệm quan trọng của Chính phủ để đảm bảo sự liên kết các lợi

ích của nhà nước, đồng thời thúc đẩy việc sử dụng các nguồn lực một cách hiệu quả. Để góp phần giải quyết những thách thức và khó khăn trong việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất một cách hiệu quả, Hội nghị lần thứ 5 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW vào ngày 16/6/2022. Theo đó, Nghị quyết nhấn mạnh chức năng cốt lõi của Chính phủ trong việc xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý, thể chế và chính sách nhằm tăng cường quản lý,

*Tác giả liên hệ:

Email: kimoanh@ufm.edu.vn

phát huy vai trò của nguồn tài nguyên đất đai và hỗ trợ, khuyến khích và tạo động lực phát triển cho Việt Nam trong tương lai. Nghị quyết khẳng định thêm rằng đất đai là tài sản chung của người dân và được Nhà nước quản lý, đóng vai trò là người giám sát và giám sát đại diện. Do đó, việc sử dụng, khai thác và quản lý nguồn tài nguyên này một cách hiệu quả vẫn là điều tối quan trọng, đặc biệt liên quan đến mục tiêu đảm bảo thu nhập tài khóa thu được từ đất đai. Tuy nhiên, Nghị quyết số 18 cũng thừa nhận sự hiện diện của những thách thức và thiếu sót trong lĩnh vực tài chính đất đai và định giá đất: Chính sách tài khóa trong lĩnh vực này chưa thật sự hỗ trợ thuận lợi cho việc sử dụng nguồn tài nguyên đất một cách kinh tế, hiệu quả và bền vững; các chính sách cũng chưa phát huy tích cực việc giảm thiểu tình trạng lãng phí và vi phạm các quy định về đất đai; khía cạnh thu nhập từ đất đai không bền vững. Các phương pháp định giá thể hiện những bất cập đáng kể, chưa phù hợp với thực tế thực nghiệm. Giá đất đã được thiết lập thường giảm đáng kể so với giá hiện hành trên thị trường. Sự khác biệt hiện có về giá đất giữa các khu vực pháp lý lân cận chưa được kiểm tra toàn diện. Ngoài ra, không có biện pháp trừng phạt để giải quyết các hành vi sai phạm trong việc xác định giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất. Các vấn đề nói trên tác động sâu sắc đến việc quản trị và sử dụng đất đai trong bối cảnh kinh tế hiện nay, không giải quyết hiệu quả việc điều chỉnh chênh lệch đất đai, điều này làm sáng tỏ một phần hiện tượng đất đai ở quốc gia chúng ta đóng vai trò là nguồn của cải giúp nhiều người trở nên giàu có, đồng thời cũng là nguyên nhân dẫn đến những bất ổn trong xã hội và sự kém hiệu quả trong công tác quản lý.

Trong bối cảnh Việt Nam, các chính sách hướng đến việc khai thác các khoản thu từ đất bao gồm: (i) thu phí sử dụng đất và tiền thuê đất; (ii) thuế, lệ phí và phí liên quan đến sử dụng đất, bao gồm thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và lệ phí trước bạ, v.v. Dựa trên các điều khoản của

Luật Đất đai và các quy định thích hợp của pháp luật thuế, quá trình thu ngân sách có nguồn gốc từ đất được thực hiện hàng năm. Theo lời của Thứ trưởng Bộ Tài chính, trong giai đoạn 2013-2020, khoản thu từ đất trung bình mỗi năm của nước ta (bao gồm chuyển nhượng đất và chuyển đổi sử dụng đất) xấp xỉ gần 160 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 15% tổng thu ngân sách nhà nước. Trong năm 2022, khoản thu từ nhà ở tăng mạnh, đạt khoảng 155% so với năm trước. Các năm tài chính 2021 và 2022, khoản thu thuế từ các hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng đáng kể nhờ các hành động mạnh mẽ của Bộ Tài chính nhằm hạn chế hiện tượng nhà ở hai giá (trong đó giá khai thuế thấp hơn giá mua bán thực tế). Hơn nữa, ngoài việc bắt buộc phải khai báo lại giá thực tế, cơ quan thuế cũng đã chuyển đến các cơ quan thực thi pháp luật các tài liệu chỉ ra các tờ khai giả tiềm ẩn nguy cơ trốn thuế. Theo các báo cáo của Bộ Tài chính, trong năm 2022, bất chấp các biện pháp miễn trừ và hoãn thu tiền thuê đất của Chính phủ, tài nguyên đất vẫn giữ tầm quan trọng đáng kể trong cơ cấu thu ngân sách quốc gia, tổng cộng hơn 270 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 20% tổng thu trong nước. So với các quốc gia khác trong khu vực và trên thế giới, tỷ lệ thu ngân sách từ đất đai ở Việt Nam đã tăng trưởng mạnh mẽ và vượt trội trong những năm gần đây, nhưng vẫn tương đối thấp. Tại Vương quốc Anh, doanh thu đất đai chiếm hơn 90% ngân sách hàng năm cho chính quyền địa phương, chủ yếu bắt nguồn từ thuế bất động sản và thuế nhà ở. Ngược lại, tại Việt Nam, thu ngân sách từ đất đai gần đây chủ yếu có là từ đấu giá quyền sử dụng đất. Pháp luật Việt Nam quy định số tiền thu được từ việc bán đất được bắt buộc phải được phân bổ cho đầu tư cơ sở hạ tầng; tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế thì nguồn thu nhập này không bền vững. Do đất đai là một loại tài nguyên vô giá nhưng hữu hạn, việc tập trung vào nguồn thu đất đai có thể hướng các nguồn lực xã hội hướng tới việc lập kế hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm bán đất, do đó cản trở sự tăng trưởng của các khu vực sản xuất khác. Về lâu dài, do hạn chế tài nguyên có nguồn gốc

từ đất đai, doanh thu từ việc bán đất sẽ không bền vững.

Theo lập luận nêu trên, việc khám phá và phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách từ đất đai với mục tiêu xây dựng các khuyến nghị chính sách phù hợp, từ đó tăng cường nguồn thu này là thực sự cấp bách và cần thiết trong bối cảnh Việt Nam hiện nay.

2. Tổng quan các nghiên cứu trước đây

2.1. Các nghiên cứu nước ngoài

Cho đến nay, có rất nhiều công trình nghiên cứu hướng sự chú ý vào các nhân tố quyết định đến nguồn lực tài chính thu được từ đất đai, tiết lộ rằng có nhiều yếu tố khác nhau ảnh hưởng đáng kể đến các khoản thu này. Zhang và Fan (2004) lập luận thu nhập cao hơn thường đi kèm với nhu cầu về nhà ở, cơ sở kinh doanh cũng như các dịch vụ khác. Điều này khiến cho nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng lên, dẫn đến các hoạt động mua bán và chuyển nhượng đất đai nhiều hơn, từ đó tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Ngoài ra, khi thu nhập tăng, chính phủ có thể đầu tư nhiều hơn vào cơ sở hạ tầng và các dự án phát triển đô thị. Kết quả không những làm giá trị đất tăng lên mà còn tạo ra các nguồn thu bổ sung từ việc phát triển và sử dụng đất. Thu nhập cao hơn cũng làm cho thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế tiêu dùng khác tăng lên. Một phần của nguồn thu này có thể được sử dụng để đầu tư vào phát triển đất đai và cơ sở hạ tầng, từ đó hình thành nên nguồn thu bền vững từ đất đai. Tosun và Abizadeh (2005) áp dụng các mô hình hiệu ứng tác động cố định (FEM) và ngẫu nhiên (REM) để xem xét tác động của tăng trưởng kinh tế đến cấu trúc thuế tại 24 quốc gia OECD trong khoảng thời gian 1980 – 1999. Kết quả chỉ ra rằng mỗi loại thuế sẽ có những phản ứng riêng không giống nhau với GDP bình quân đầu người, trong đó thuế tài sản được cho là tăng cùng chiều với tăng trưởng kinh tế. Martinez-Vazquez và Sepulveda (2011) ước tính các yếu tố quyết định việc thu thuế bất động sản ở 9 quốc gia Mỹ Latinh trong khoảng

thời gian 18 năm tính từ 1990. Bài báo sử dụng các dữ liệu về phân cấp tài khóa, sự phụ thuộc của chuyển giao, quy mô chính phủ, GDP bình quân đầu người, tốc độ đô thị hóa, chính quyền đô thị, và chỉ số dân chủ như các biến độc lập chính. Thông qua kỹ thuật hồi quy FEM, các tác giả nhấn mạnh phân cấp ngân sách, sự phụ thuộc vào chuyển giao, GDP bình quân đầu người và chỉ số dân chủ có tác động đến nguồn thu thuế tài sản. Trong mô hình REM, các biến tương quan với thuế tài sản là đô thị hóa, chính quyền đô thị và quy mô chính quyền.

Dollar và Kraay (2004) cho rằng tự do hóa tài chính khiến giá trị đất đai thường tăng lên do nhu cầu sử dụng đất cao hơn. Đây cũng là nguyên nhân làm tăng nguồn thu từ thuế bất động sản và các giao dịch đất đai. Tương tự, Freund và Bolaky (2008) cũng nhận định rằng độ mở kinh tế thúc đẩy sự phát triển của các ngành thương mại và dịch vụ – là những khu vực cần sử dụng đất đai, do đó dẫn đến tăng nguồn thu ngân sách nhà nước từ việc cho thuê và sử dụng đất. Ayana và cộng sự (2023) khẳng định các thể chế tốt sẽ khuyến khích và hỗ trợ tích cực cho các hoạt động đầu tư cả trong lẫn ngoài nước. Khi đó, nhu cầu sử dụng đất đai cho các dự án kinh doanh, công nghiệp và dịch vụ cũng tăng, từ đó tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai mà cụ thể là từ thu thuế đất.

Davoodi và Grigorian (2007) cho rằng quá trình đô thị hóa có liên hệ mật thiết với doanh thu từ thuế bất động sản. Andersson (2018) nhận định, với sự tiến triển của đô thị hóa, giá trị đất đai thường tăng lên do nhu cầu đất sử dụng cho các mục đích thương mại, công nghiệp và nhà ở tăng cao. Điều này dẫn đến việc tăng thu thuế đất và các khoản phí liên quan. Đô thị hóa thường đi kèm với việc phát triển cơ sở hạ tầng, một mặt giúp gia tăng giá trị của đất đai, mặt khác góp phần thu hút thêm vốn đầu tư và tăng thu ngân sách từ các hoạt động kinh tế phát sinh (Shaban, 2024).

Dựa trên số liệu của 64 nước trong 21 năm (1990-2010), Norregaard (2013) sử dụng mô

hình FEM để xem xét ảnh hưởng của các biến thể GDP bình quân đầu người đối với việc thu thuế bất động sản theo thời gian. Tác giả phát hiện sự phát triển kinh tế của một quốc gia theo thời gian có tương quan tích cực theo cấp số nhân trong doanh thu thuế bất động sản. Với bộ dữ liệu từ các quốc gia là Hoa Kỳ, Úc, Canada, Chile cũng như nhóm nước OECD từ năm 2006 đến 2016, Awasthi (2020) đã khám phá ảnh hưởng của các yếu tố thuế suất bất động sản, GDP, dân số, chuyển giao chính phủ và quy mô hộ gia đình. Hồi quy theo FEM khẳng định các yếu tố mức thu nhập, mật độ dân số và thuế suất bất động sản tương quan đáng kể và tích cực với doanh thu thuế bất động sản, trong khi chuyển nhượng liên bang và quy mô hộ gia đình là nguyên nhân làm giảm nguồn thu thuế bất động sản. Nghiên cứu của Gyourko và cộng sự (2022) tại Trung Quốc trong thời gian 2003 – 2020 cho thấy, việc trao quyền cho chính quyền địa phương với vai trò nhà cung cấp độc quyền quyền sử dụng đất đô thị thúc đẩy việc huy động nguồn thu ngân sách từ đất đai. Nghiên cứu cũng cho thấy, xu hướng tăng giá đất theo thời gian ở hầu hết các thành phố và xu hướng này có tác động thúc đẩy nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Một vài nghiên cứu khác đã tìm thấy mối liên hệ giữa phân cấp tài khóa và các nguồn thu ngân sách từ đất đai. Wu và Li (2010) dùng dữ liệu bảng cấp tỉnh từ năm 1999 đến năm 2007 để kiểm tra các yếu tố quyết định phí chuyển nhượng đất đai. Các tác giả đề xuất giả thuyết rằng phân cấp tài chính và cạnh tranh khu vực làm tăng phí chuyển nhượng đất đai của tỉnh và giả thuyết này đã được chứng minh bởi các phát hiện tìm thấy được trong nghiên cứu này. Tương tự, Lu và cộng sự (2011) cho rằng phân cấp tài chính đã thúc đẩy hành vi cho thuê đất. Qun và cộng sự (2023) ứng dụng công cụ System-GMM để kiểm tra các yếu tố quyết định đến nguồn thu ngân sách từ đất đai của Trung Quốc trong giai đoạn 1999-2008. Kết quả hồi quy từ dữ liệu từ 31 tỉnh của Trung Quốc cho thấy, phân cấp tài khóa và sự cạnh tranh giữa

các địa phương là hai yếu tố có mối liên hệ tích cực đến nguồn ngân sách từ đất đai. Kết quả này ngụ ý rằng, để giảm bớt sự phụ thuộc của địa phương vào nguồn thu này, cần phải nỗ lực cải cách hệ thống phân cấp tài khóa, đồng thời cải cách hệ thống sử dụng đất đô thị cũng như hệ thống thu hồi đất.

Sauvant (2021) nhận định khi các dự án FDI đi vào hoạt động, giá trị đất đai xung quanh khu vực dự án thường có xu hướng tăng lên. Điều này dẫn đến việc tăng thu từ thuế đất và các khoản phí liên quan. Ngoài ra, các dự án FDI thường đi kèm với việc đầu tư cải thiện cơ sở hạ tầng và các tiện ích khác. Sự phát triển này một mặt làm tăng giá trị của đất đai, mặt khác giúp hỗ trợ thu hút thêm đầu tư và tăng thu ngân sách nhà nước từ các hoạt động kinh tế phát sinh (Lim, 2001). Bên cạnh đó, Riker (2020) cho rằng FDI tạo thêm nhiều cơ hội việc làm mới, từ đó tăng thu nhập mà mức sống của người lao động. Nhu cầu về nhà, đất cũng như các tiện ích dịch vụ khác cũng tăng theo, dẫn đến việc gia tăng hiệu quả sử dụng đất đai cũng như gia tăng thu từ thuế bất động sản. Các doanh nghiệp (DN) FDI thường mang theo công nghệ cải tiến và kinh nghiệm quản lý hiện đại, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai tại quốc gia tiếp nhận vốn và từ đó gia tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.

Tỷ lệ thất nghiệp cũng được phát hiện là một trong số những nhân tố ảnh hưởng đến thu ngân sách từ đất đai. Kuralbayeva (2019) cho rằng mức thất nghiệp tăng tương ứng với sự sụt giảm thu nhập cá nhân, sau đó làm giảm sức mua và giảm nhu cầu về nhà ở và bất động sản. Hiện tượng này có thể dẫn đến khấu hao giá trị đất đai và giảm thu nhập tạo ra từ thuế tài sản. Liu và cộng sự (2016) phát hiện rằng thất nghiệp tăng cao thường liên quan đến việc giảm cả đầu tư và tăng trưởng kinh tế. Khi DN không thể mở rộng hoặc tham gia vào các khoản đầu tư mới, nhu cầu sử dụng đất đồng thời giảm, đỉnh điểm là giảm doanh thu từ tiền thuê đất và các khoản phí liên quan. Khi người lao động bị mất việc làm, thu nhập của họ giảm dẫn đến

suy giảm nguồn thu từ thuế thu nhập cá nhân. Đồng thời, các DN gặp khó khăn cũng có thể chọn giảm hoặc chấm dứt hoạt động của họ, làm giảm thêm doanh thu từ thuế thu nhập DN và các khoản thu khác liên quan đến đất đai. Mặt khác, tỷ lệ thất nghiệp cao có thể làm tăng chi tiêu xã hội liên quan đến hỗ trợ thất nghiệp và các sáng kiến phúc lợi xã hội. Do đó, kịch bản này có thể dẫn đến sự thu hẹp các nguồn lực phân bổ cho các khoản đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và các dự án liên quan đến đất đai, từ đó thu hẹp nguồn thu ngân sách từ đất đai (Liu và cộng sự, 2016).

2.2. Các nghiên cứu trong nước

Tại Việt Nam, tính đến hiện tại, các nghiên cứu về thu ngân sách từ đất đai còn khá ít và được thực hiện chủ yếu theo các hướng như sau: (1) Hệ thống khung pháp lý và chính sách pháp luật liên quan đến huy động nguồn ngân sách từ đất đai; (2) Tình hình nguồn thu ngân sách từ đất đai tại Việt Nam; (3) Tình hình khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai tại một địa phương nhất định. Một số nghiên cứu nổi bật có thể kể đến như sau:

Trần Đức Thắng (2012) tiến hành tổng hợp và phân tích, đánh giá những thành tựu và hạn chế trong lĩnh vực khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai ở Việt Nam qua lăng kính của cơ chế và chính sách. Tương tự, Nguyễn Thế Chính (2012) giải quyết một số thiếu sót chính sách liên quan đến doanh thu sử dụng đất và thuế đất ở Việt Nam, nêu bật các vấn đề như tính bất hợp lý trong việc thu thuế đối với các loại đất khác nhau, sự thiếu thống nhất và chậm chạp của các văn bản chính sách liên quan đến thực tế, những chính sách khác biệt giữa nhà đầu tư trong nước so với nhà đầu tư ngoài nước, và đáng chú ý là thâm hụt ngân sách do thu sử dụng đất.

Nghiên cứu của Nguyễn Thị Cúc (2012) tập trung vào các chính sách thu ngân sách từ đất đai, đồng thời phân tích tình hình các khoản thu có nguồn gốc từ đất đai đối với từng loại đất

tại Việt Nam. Kết quả nhận định rằng thực tế nguồn thu ngân sách từ đất đai chiếm một phần rất nhỏ trong ngân sách nhà nước, không phản ánh đúng với tiềm năng của nguồn thu này và phải đối mặt với nhiều trở ngại cần phải giải quyết trong tương lai gần. Ngoài ra, tác giả cho thấy, Việt Nam đã ban hành và thực thi nhiều chính sách nhằm tối đa hóa nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Nguyễn Thị Huệ (2016) tìm hiểu tình hình thực tế quản lý các khoản thu ngân sách từ đất đai tại huyện Đan Phượng (Hà Nội) trong khoảng thời gian 5 năm kể từ 2011. Kết quả phát hiện việc quản lý các nguồn thu ngân sách từ đất đai có hiệu quả hay không phụ thuộc vào các yếu tố kinh tế, chính sách pháp luật, trình độ chuyên môn của nhân viên thuế, hay sự phối hợp giữa các cơ quan ban ngành có liên quan.

Phạm Văn Toàn (2019) ứng dụng phương pháp VECM để khám phá các nhân tố quyết định đến khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai tại Hải Dương trong khoảng thời gian 2000-2015. Kết quả thể hiện tăng trưởng kinh tế của địa phương tương quan mạnh mẽ với thu ngân sách từ đất đai. Mặt khác, khoản thu đến từ tiền sử dụng đất giúp làm gia tăng tổng nguồn thu ngân sách từ đất đai. Ngoài ra, tồn tại một nghịch lý rằng sự gia tăng số DN tại địa phương lại làm giảm tổng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Nguyễn Phúc Khoa và cộng sự (2020) đánh giá vai trò của các nguồn thu ngân sách từ đất đai đối với ngân sách nhà nước tại huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên và khẳng định rằng ngân sách từ đất đai thúc đẩy sự gia tăng trong ngân sách huyện Phú Hòa trong giai đoạn 2015-2018. Kết quả này đồng nhất với các phát hiện của Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự (2020) khi thực hiện điều tra trên bộ dữ liệu của huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn tương tự và nghiên cứu của Đoàn Thị Hà Bắc (2021) tại An Nhơn, tỉnh Bình Định trong giai đoạn 2015-2019.

Như vậy, cho đến hiện tại, đã có những công trình khoa học thực hiện phân tích tác động các nhân tố đến thu ngân sách nhà nước nói chung và nguồn thu ngân sách từ đất đai nói riêng. Các nghiên cứu có cách tiếp cận đa dạng, gồm dữ liệu bảng và chuỗi thời gian với những mô hình và phương pháp hồi quy khác nhau. Phạm vi thực hiện nghiên cứu về thời gian lẫn không gian cũng rất đa dạng, dẫn đến kết quả về vai trò của các nhân tố đến hiệu quả thu ngân sách nhà nước, đặc biệt là nguồn thu ngân sách từ đất đai là chưa đồng nhất. Tuy nhiên, điểm tương đồng của các công trình này là sự khẳng định vai trò chủ chốt của nguồn thu ngân sách từ đất đai trong tổng thu ngân sách nhà nước. Các nghiên cứu về nguồn thu ngân sách từ đất đai tại Việt Nam chủ yếu áp dụng dữ liệu thứ cấp được thu thập tại địa phương kết hợp với phỏng vấn, khảo sát. Các công trình đa số tập trung vào phân tích thực tiễn khai thác nguồn thu ngân sách từ đất đai tại một địa phương cụ thể. Hơn nữa, có rất ít nghiên cứu quan tâm chi tiết các yếu tố quyết định đến hiệu quả thu ngân sách từ đất đai, cho dù là trên phạm vi một địa phương hay toàn lãnh thổ Việt Nam.

3. Mô hình và phương pháp nghiên cứu

3.1. Mô hình

Dựa trên kết quả lược khảo các nghiên cứu trong và ngoài nước ở phần 2, nhóm tác giả đưa ra các giả thuyết như sau:

Giả thuyết 1: Thu nhập bình quân đầu người làm tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Zhang và Fan (2004) khẳng định rằng, thu nhập tăng sẽ giúp nâng cao nguồn thu ngân sách từ đất đai. Khi thu nhập tăng, người dân có khả năng chi trả cao hơn cho các loại hình bất động sản, bao gồm cả đất đai. Điều này dẫn đến giá đất tăng, từ đó tăng nguồn thu từ thuế đất.

Giả thuyết 2: Độ mở nền kinh tế làm tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Nghiên cứu của Freund và Bolaky (2008) cho rằng độ mở kinh tế thúc đẩy thương mại và dịch vụ phát triển. Đây là những lĩnh vực cần sử dụng đất đai, do đó nguồn thu từ việc cho thuê và sử dụng đất cũng theo đó mà tăng lên. Dollar và Kraay (2004) lập luận, khi nền kinh tế mở cửa và phát triển, giá trị đất đai thường tăng lên do nhu cầu sử dụng đất cao hơn. Điều này dẫn đến tăng nguồn thu từ thuế bất động sản và các giao dịch đất đai. Độ mở kinh tế thường đi kèm với đầu tư vào cơ sở hạ tầng như đường xá, cầu cống, và các tiện ích công cộng, là nguyên nhân khiến giá trị đất đai xung quanh tăng lên, dẫn đến gia tăng nguồn thu từ thuế đất.

Giả thuyết 3: Chất lượng thể chế giúp gia tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Acemoglu và cộng sự (2001) nhận định chất lượng thể chế cao thường đi kèm với quản lý đất đai minh bạch và hiệu quả. Đây là yếu tố giúp giảm thiểu tham nhũng và lãng phí, đảm bảo rằng các khoản thu ngân sách từ đất đai được thu đúng và đủ. Bên cạnh đó, Ayana và cộng sự (2023) khẳng định các thể chế tốt khuyến khích một môi trường kinh doanh thuận lợi và thúc đẩy hoạt động đầu tư trong nước và quốc tế. Khi đầu tư tăng, nhu cầu sử dụng đất đai cho các dự án kinh doanh, công nghiệp và dịch vụ cũng tăng, từ đó tăng nguồn thu từ thuế đất.

Giả thuyết 4: Dòng vốn FDI giúp gia tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Khi các dự án FDI được thực hiện, giá trị đất đai xung quanh có xu hướng tăng lên. Điều này dẫn đến việc tăng thu ngân sách từ đất đai (Sauvant, 2021). Riker (2020) khẳng định các DN FDI thường mang đến công nghệ đổi mới và tiên tiến cùng với kinh nghiệm và phương pháp quản lý hiện đại, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng và quản lý đất cũng như tăng thu ngân sách từ các hoạt động kinh tế liên quan, trong đó có nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Giả thuyết 5: Thất nghiệp làm giảm nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Theo Kuralbayeva (2019), nền kinh tế với tỷ lệ thất nghiệp cao sẽ khiến thu nhập của người lao động giảm, từ đó dẫn đến sự sụt giảm trong sức mua cũng như nhu cầu về nhà ở và bất động sản. Điều này có thể làm giảm giá trị đất đai và thu nhập từ thuế bất động sản.

Giả thuyết 6: Đô thị hóa giúp tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Quá trình đô thị hóa gắn liền với sự gia tăng giá trị của đất đai do nhu cầu đất sử dụng đất cho các mục đích thương mại, công nghiệp và nhà ở tăng cao. Điều này dẫn đến việc tăng thu thuế đất và các khoản phí liên quan. Đô thị hóa thường đi kèm với việc phát triển cơ sở hạ tầng, một mặt giúp gia tăng giá trị của đất đai, mặt khác góp phần thu hút thêm vốn đầu tư và tăng thu ngân sách từ các hoạt động kinh tế phát sinh (Shaban, 2024).

Giả thuyết 7: Phân cấp thu ngân sách giúp tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Khi các địa phương được chủ động trong thu và chi tiêu ngân sách, họ có xu hướng quản lý nguồn tài nguyên đất đai một cách hiệu quả và hơn minh bạch. Điều này giúp giảm thất thoát và lãng phí, từ đó tăng nguồn thu ngân sách. Không những vậy, phân cấp thu ngân sách còn khuyến khích các địa phương tìm kiếm các phương pháp sáng tạo và cải tiến trong quản lý đất đai và thu ngân sách, bao gồm việc áp dụng công nghệ mới, cải thiện quy trình thu thuế, và phát triển các cơ chế thúc đẩy đầu tư vào đất đai (Wu và Li, 2010; Lu và cộng sự, 2011; Qun và

cộng sự, 2023).

Nghiên cứu sẽ đánh giá các yếu tố tác động đến nguồn thu ngân sách từ đất đai tại 63 tỉnh/thành trên cả nước từ năm 2006 đến 2022. Riêng dữ liệu về các nguồn thu ngân sách từ đất đai được tổng hợp từ niên giám thống kê của các tỉnh/thành và dữ liệu về chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh được thu thập từ Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), các biến còn lại được thu thập từ cơ sở dữ liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam. Để có thể phân tích một cách chi tiết về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến nguồn thu ngân sách từ đất đai, nhóm tác giả sẽ phân nguồn thu ngân sách từ đất đai thành 3 nguồn chính bao gồm: Nguồn thu từ đất nông nghiệp, nguồn thu từ đất phi nông nghiệp (ngoại trừ đất nhà ở) và nguồn thu từ đất nhà ở. Các mô hình hồi quy có dạng:

Mô hình 1: $Land_A_{i,t} = \alpha_1 + \alpha_2GDPper_{i,t} + \alpha_3Open_{i,t} + \alpha_4PCI_{i,t} + \alpha_5FDI_{i,t} + \alpha_6UN_{i,t} + \alpha_7Urb_{i,t} + \alpha_8Rd_{i,t} + \varepsilon_{i,t}$ (1)

Mô hình 2: $Land_NA_{i,t} = \beta_1 + \beta_2GDPper_{i,t} + \beta_3Open_{i,t} + \beta_4PCI_{i,t} + \beta_5FDI_{i,t} + \beta_6UN_{i,t} + \beta_7Urb_{i,t} + \beta_8Rd_{i,t} + \varepsilon_{i,t}$ (2)

Mô hình 3: $Land_H_{i,t} = \gamma_1 + \gamma_2GDPper_{i,t} + \gamma_3Open_{i,t} + \gamma_4PCI_{i,t} + \gamma_5FDI_{i,t} + \gamma_6UN_{i,t} + \gamma_7Urb_{i,t} + \gamma_8Rd_{i,t} + \varepsilon_{i,t}$ (3)

Với i là tỉnh thứ i và t là năm thứ t.

Các biến của mô hình được diễn tả chi tiết tại Bảng 1 dưới đây.

Bảng 1. Mô tả biến trong mô hình

Tên biến	Diễn giải	Cách tính toán	Kỳ vọng dấu	Nguồn dữ liệu
Biến phụ thuộc				
Land_A	Nguồn thu ngân sách từ đất nông nghiệp	$Ln \left(\frac{\text{Tổng nguồn thu từ đất nông nghiệp}}{\text{Diện tích đất nông nghiệp}} \right)$		Tổng hợp từ quyết toán thu ngân sách các tỉnh

Tên biến	Diễn giải	Cách tính toán	Kỳ vọng dấu	Nguồn dữ liệu
Land_NA	Nguồn thu ngân sách từ đất phi nông nghiệp	$\text{Ln} \left(\frac{\text{Tổng nguồn thu từ đất phi nông nghiệp (trừ đất ở)}}{\text{Diện tích đất nông nghiệp phi nông nghiệp (trừ đất ở)}} \right)$		
Land_H	Nguồn thu ngân sách từ đất nhà ở	$\text{Ln} \left(\frac{\text{Tổng nguồn thu từ đất ở}}{\text{Diện tích đất ở}} \right)$		
Biến độc lập				
GDPper	Thu nhập bình quân đầu người	Logarit tự nhiên thu nhập bình quân đầu người	+	Tổng cục thống kê
Open	Độ mở nền kinh tế	$\frac{\text{Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu}}{\text{Tổng thu nhập quốc nội}}$	+	
PCI	Chỉ số năng lực cạnh tranh tỉnh	Logarit tự nhiên chỉ số năng lực cạnh tranh tỉnh	+	Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)
FDI	Dòng vốn đầu tư nước ngoài	Logarit tự nhiên dòng vốn đầu tư nước ngoài	+	Tổng cục thống kê
UN	Tỷ lệ thất nghiệp	Tỷ lệ thất nghiệp	-	
Urb	Tỷ lệ đô thị hóa	$\frac{\text{Dân số thành thị địa phương}}{\text{Tổng dân số địa phương}}$	+	
Rd	Phân cấp thu ngân sách	$\frac{\text{Thu ngân sách địa phương}}{\text{Tổng thu ngân sách nhà nước}}$	+	

3.2. Phương pháp nghiên cứu

Theo khảo lược của nhóm tác giả, các nghiên cứu trước đây liên quan đến các yếu tố quyết định đến nguồn thu ngân sách từ đất đai thường được tiếp cận theo phương pháp tần suất truyền thống. Tuy nhiên hiện nay, nhiều nhà nghiên cứu cho rằng cách diễn giải kết quả thống kê theo cách tiếp cận tần suất không còn phù hợp trong nhiều tình huống (Briggs và Hung, 2019). Trong thống kê Bayes, với việc dữ liệu nghiên cứu được kết hợp với thông tin tiên nghiệm để tính toán phân phối hậu nghiệm, và kết quả được diễn giải dưới dạng phân phối xác suất các giá trị tham số mà không quan tâm đến kích thước mẫu, do vậy, phương pháp Bayes có thể khắc phục được vấn đề mẫu thu

thập được không đủ lớn trong các nghiên cứu (Zondervan-Zwijnenburg et al., 2017). So với phương pháp tần suất, phương pháp Bayes có những triết lý rất khác về việc xem xét yếu tố nào được cố định, do vậy, việc diễn giải kết quả nghiên cứu cũng khác nhau. Cách tiếp cận Bayes dựa trên giả định rằng mẫu dữ liệu quan sát được là không đổi và thông số của mô hình là ngẫu nhiên. Phân phối hậu nghiệm của các thông số sẽ được ước tính dựa trên mẫu quan sát được và phân phối tiên nghiệm của thông số đó và sử dụng nó để diễn giải kết quả. Phân phối tần suất thì lại giả định rằng các mẫu quan sát là mẫu lặp lại ngẫu nhiên và thông số này là không biết nhưng nó là cố định và không đổi thông qua việc lặp lại các mẫu nhiều lần. Sự diễn giải dựa trên phân phối mẫu của dữ liệu

hoặc đặc tính thống kê của dữ liệu. Nói cách khác, phân tích Bayes trả lời câu hỏi dựa trên phân phối của thông số có điều kiện của mẫu quan sát được.

4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

Một trong những kiểm định quan trọng nhất của phương pháp Bayes là kiểm định sự hội tụ của chuỗi MCMC. Để xác định sự hội tụ của mô phỏng Bayes, chúng ta có thể sử dụng chuẩn đoán hội tụ bằng hình ảnh. Biểu đồ vết (trace plot) biến động quanh giá trị hồi quy bình quân và các hệ số hồi quy trong biểu đồ vết dao động quanh giá trị bình quân (xem Phụ lục 2 online). Điều này có nghĩa là chuỗi MCMC có tính dừng. Biểu đồ tự tương quan (Autocorrelation) giảm nhanh sau 20 lần lag (độ trễ), điều này phản ánh sự phù hợp với mật độ mô phỏng và độ trễ nằm trong giới hạn hiệu quả. Ngoài ra, đồ phân phối hậu nghiệm (Histogram) và biểu đồ ước tính mật độ xác suất (density) có hình dạng phân phối chuẩn cho thấy, suy diễn Bayes là vững. Như vậy, tất cả các biểu đồ của các mô phỏng đều thỏa mãn để chuỗi MCMC trong các mô hình hội tụ.

Không giống với phương pháp tần suất truyền thống, bảng kết quả mô phỏng Bayes sẽ trích xuất các hệ số hồi quy của mô hình

(xem Phụ lục 3 online), và nhờ vào thuật toán Metropolis-Hastings, các mô hình hồi quy sẽ được mô phỏng liên tục. Trong bài báo này, mô hình nghiên cứu được mô phỏng 10.000 lần, mỗi lần như vậy sẽ thu được một hệ số hồi quy. Bảng mô phỏng của hồi quy Bayes sẽ thể hiện giá trị trung bình của 10.000 hệ số này. Để kiểm định tính ổn định của mô hình Bayes, chúng ta sẽ xem xét giá trị chấp nhận và hiệu quả tối thiểu trung bình. Bảng 3 cho thấy, tỷ lệ chấp nhận trung bình của các mô phỏng đều trên 90%, lớn hơn mức yêu cầu tối thiểu là 10%, bên cạnh đó giá trị hiệu quả nhỏ nhất của mô hình đều lớn hơn mức tối thiểu yêu cầu là 1%. Sai số chuẩn Monte-Carlo (MCSE) của các biến trong cả ba mô phỏng có giá trị rất nhỏ, chuỗi MCMC sẽ đạt sự ổn định khi MCSE tiến về 0, theo Flegal và cộng sự (2008) giá trị này sẽ đạt ngưỡng lý tưởng khi nhỏ hơn 5% so với độ lệch chuẩn, tuy nhiên, ít khắt khe hơn, chúng ta cũng có thể kết luận chuỗi MCMC đạt sự ổn định khi giá trị MCSE của các biến nhỏ hơn 6,5% so với độ lệch chuẩn. Như vậy, mô hình Bayes trong các mô phỏng từ Bảng 3 đều đáp ứng yêu cầu.

Hơn nữa, phương pháp Bayes có thể tính trực tiếp xác suất tác động của các yếu tố đến thu ngân sách từ đất đai. Đây cũng là một trong những ưu điểm của phương pháp này so với các phương pháp khác.

Bảng 2. Ước tính xác suất hậu nghiệm Bayes

	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Sai số chuẩn MCMC
Mô hình 1			
{Land_A:GDPper} < 0	0,6967	0,2436	0,0014
{Land_A:open} > 0	0,9987	0,0351	0,0002
{Land_A:PCI} > 0	0,6343	0,4816	0,0028
{Land_A:FDI} < 0	0,5534	0,4971	0,0029
{Land_A:UN} < 0	0,9892	0,1035	0,0006
{Land_A:Urb} > 0	1,0000	0,0000	0,0000
{Land_A:Rd} < 0	0,4771	0,49946	0,003

	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn	Sai số chuẩn MCMC
Mô hình 2			
{Land_NA:GDPper} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_NA:open} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_NA:PCI} > 0	1,000	0,006	0,000
{Land_NA:FDI} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_NA:UN} < 0	0,999	0,024	0,000
{Land_NA:Urb} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_NA:Rd} > 0	0,999	0,005	0,000
Mô hình 3			
{Land_H:GDPper} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_H:open} > 0	0,997	0,058	0,000
{Land_H:PCI} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_H:FDI} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_H:UN} < 0	0,998	0,042	0,000
{Land_H:Urb} > 0	1,000	0,000	0,000
{Land_H:Rd} > 0	0,996	0,060	0,003

Bảng 2 cho thấy, các biến độc lập trong mô hình đề xuất đều đóng vai trò quan trọng đối với nguồn thu ngân sách từ đất đai. Theo đó, mặc dù GDP bình quân đầu người không có tác động rõ nét đối với nguồn thu từ đất nông nghiệp, tuy nhiên, đối với nguồn thu từ đất phi nông nghiệp và đất nhà ở, yếu tố này có xác suất tác động tích cực lên đến 100%. Kết quả này phù hợp với giả thuyết nghiên cứu đã đưa ra trong phần trước. GDP bình quân đầu người có thể giúp gia tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai vì nó phản ánh mức độ phát triển của nền kinh tế và khả năng chi tiêu của người dân. Khi GDP bình quân đầu người tăng, nhu cầu về nhà ở, đất đai và các dịch vụ liên quan cũng tăng theo. Điều này dẫn đến giá trị đất đai tăng, từ đó tăng nguồn thu từ thuế đất và các khoản phí liên quan (Awasthi, 2020).

Kết quả hồi quy Bayes khẳng định rằng độ mở của nền kinh tế giữ vai trò đáng kể trong việc

cải thiện nguồn thu ngân sách từ đất đai khi xác suất tác động của biến Open ở cả 3 mô hình để chạm ngưỡng 100%. Phát hiện này tương tự với các kết quả của Bonnal và Yaya (2015), Gräbner và cộng sự (2020), Osuma và Nzimande (2024). Các nghiên cứu nhận định rằng các thể chế và độ mở thương mại tương quan chặt chẽ với tăng trưởng kinh tế. Đầu tư nước ngoài thường tăng khi các rào cản thương mại được giảm bớt, dẫn đến sự gia tăng giá đất và các khoản thu ngân sách từ đất. Các biện pháp mở cửa kinh tế, bao gồm cả việc miễn giảm thuế và các rào cản thương mại, có thể thúc đẩy đầu tư nước ngoài, từ đó làm cho giá trị đất đai tăng lên.

Mặc dù, tác động của PCI đến nguồn thu ngân sách từ đất đai không quá rõ nét khi xác suất tác động của nó lên biến Land_A khá thấp và xác suất tác động lên biến Land_NA và Land_H đạt 100%. Ji và cộng sự (2014) cho rằng các DN sẽ dễ dàng tiếp cận và sử dụng

nguồn lực đất đai nếu có một môi trường kinh doanh thuận lợi. Sự phát triển của DN do đó sẽ thúc đẩy các hoạt động kinh tế và tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai. Hơn nữa, khi chất lượng thể chế được cải thiện, nó cũng đồng thời kéo theo việc khuyến khích các tỉnh tăng cường tính minh bạch và giảm thiểu các chi phí không chính thức liên quan đến việc sử dụng đất. Điều này góp phần thu hút nhiều DN và nhà đầu tư hơn, từ đó tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai.

Tương tự biến PCI, mặc dù FDI không có nhiều tác động đối với nguồn thu từ đất nông nghiệp nhưng có sự cải thiện rõ nét đến nguồn thu từ đất phi nông nghiệp khi xác suất tác động tích cực của biến này đối với Land_NA và Land_H là 100%. Khi các DN FDI đầu tư vào một khu vực, giá trị đất đai trong khu vực đó thường tăng lên do nhu cầu sử dụng đất tăng. Điều này dẫn đến việc tăng thu từ thuế đất và các khoản phí liên quan. Ngoài ra, sự hiện diện của các DN FDI có thể thu hút thêm các nhà đầu tư khác, cả trong và ngoài nước. Sự gia tăng đầu tư này một mặt góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, mặt khác giúp tăng nguồn thu từ việc cho thuê và sử dụng đất đai (Camara, 2023).

Thất nghiệp là một trong những nguyên nhân chính khiến nguồn thu ngân sách từ đất đai bị suy giảm. Xác suất tác động tiêu cực của biến UN đến Land_A, Land_NA và Land_H đều trên mức 98%. Khi tỷ lệ thất nghiệp của địa phương gia tăng, thu nhập của người lao động bị suy giảm dẫn đến sức mua cũng sụt giảm. Điều này ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, làm giảm nhu cầu mua và thuê đất đai, từ đó giảm nguồn thu từ thuế đất và các khoản phí liên quan. Hacibedel và cộng sự (2024) khẳng định thất nghiệp cao làm tăng chi phí xã hội cho các chương trình hỗ trợ thất nghiệp và phúc lợi xã hội. Điều này có thể làm giảm ngân sách dành cho các dự án phát triển cơ sở hạ tầng và quy hoạch đất đai, từ đó ảnh hưởng đến nguồn thu từ đất.

Mức độ đô thị hóa là yếu tố quan trọng thúc đẩy sự gia tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai. Đô thị hóa thường đi kèm với sự phát triển cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng như đường xá, điện, nước, và các dịch vụ khác. Chen và cộng sự (2018) khẳng định sự phát triển này làm tăng giá trị đất đai, từ đó tăng nguồn thu từ thuế đất và các khoản phí liên quan. Ngoài ra, đô thị hóa thu hút người dân từ các khu vực nông thôn đến thành thị để kiếm việc làm, khiến cho nhu cầu về nhà ở và các dịch vụ liên quan tăng lên, từ đó gia tăng nguồn thu từ thuế bất động sản và các hoạt động khác liên quan đến bất động sản.

Phân cấp ngân sách thúc đẩy hiệu quả thu ngân sách từ đất đai. Hanif và cộng sự (2020) lập luận rằng khi ngân sách nhà nước được phân cấp, các địa phương có quyền tự chủ hơn trong việc quản lý và sử dụng đất đai. Điều này giúp họ đưa ra các quyết định nhanh chóng và thích hợp với nhu cầu thực tiễn của địa phương, từ đó tối ưu hóa việc sử dụng đất và tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai. Phân cấp ngân sách cũng tạo điều kiện cho các địa phương thử nghiệm và áp dụng các chính sách mới nhằm khai thác một cách triệt để nhưng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai như cải thiện quy hoạch đô thị và phát triển cơ sở hạ tầng như thu hút vốn đầu tư, từ đó tăng giá trị đất đai và nguồn thu ngân sách (Anam & Pláček, 2023).

5. Kết luận và một số gợi ý chính sách

Nghiên cứu này phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách từ đất đai tại 63 tỉnh/thành Việt Nam trong khoảng thời gian 2006-2022 bằng cách tiếp cận Bayes. Kết quả hồi quy cho thấy, GDP bình quân đầu người, độ mở kinh tế, FDI, và mức độ đô thị hóa thúc đẩy nguồn thu thông qua việc tăng giá trị đất và cải thiện hạ tầng, trong khi tỷ lệ thất nghiệp lại là yếu tố làm suy giảm nguồn thu ngân sách từ đất đai. Phân cấp ngân sách và thể chế minh bạch cũng phát huy vai trò tích cực và quan trọng trong quản lý và tối ưu hóa nguồn thu từ đất. Bên cạnh những đóng góp về mặt lý luận,

nghiên cứu gợi ý một số giải pháp nhằm tối ưu hóa nguồn thu ngân sách từ đất đai từ các kết quả thu được như sau:

Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế: Chính phủ cần tập trung vào cải thiện mức GDP bình quân đầu người thông qua tăng trưởng kinh tế, vì thu nhập cao giúp gia tăng nhu cầu và giá trị đất đai, từ đó tăng nguồn thu ngân sách. Khi thu nhập tăng lên, nhu cầu về đất đai để ở, kinh doanh hoặc đầu tư của người dân cũng tăng theo, kéo theo sự gia tăng giao dịch mua bán bất động sản, làm tăng nguồn thu từ thuế chuyển nhượng, thuế tài sản. Bên cạnh đó, với thu nhập cao hơn, người dân có khả năng nộp thuế đất, thuế nhà cao hơn. Ngoài ra, thu nhập bình quân đầu người tăng cao còn thu hút đầu tư, tạo ra nhiều dự án bất động sản mới, cải thiện chất lượng cuộc sống và thúc đẩy người dân sử dụng đất hiệu quả hơn. Những yếu tố này đều góp phần tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai thông qua tăng giá đất.

Tăng cường mở cửa kinh tế: Cần xây dựng các cơ chế thúc đẩy thương mại, giảm rào cản đầu tư và thu hút FDI, nhằm cải thiện hạ tầng, tăng giá trị đất và đa dạng hóa nguồn thu. Khi một quốc gia mở cửa nền kinh tế, các dòng vốn đầu tư nước ngoài sẽ ồ ạt đổ vào, đặc biệt là vào lĩnh vực bất động sản. Điều này dẫn đến sự gia tăng giao dịch mua bán bất động sản, đẩy giá trị đất lên cao và tăng thuế liên quan đến đất đai. Bên cạnh đó, để có thể thu hút một lượng lớn nguồn vốn đầu tư nước ngoài, các quốc gia thường phải chú trọng đầu tư cải tạo cơ sở hạ tầng, nâng cao năng lực quản lý đất đai, từ đó tạo ra nhiều việc làm và gia tăng thu nhập cho ngân sách nhà nước.

Quản lý thất nghiệp: Các đại phương cần có giải pháp giảm tỷ lệ thất nghiệp thông qua phát triển DN và tạo việc làm, giúp duy trì sức mua và tăng nguồn thu từ đất. Bằng cách tạo ra nhiều việc làm, tăng nhu cầu về bất động sản và cải thiện môi trường kinh doanh, các địa phương có thể vừa giải quyết vấn đề thất nghiệp, vừa tăng nguồn thu ngân sách từ đất đai. Để làm

được điều đó, các nhà hoạch định chính sách cần đẩy mạnh các chương trình đào tạo nghề ngắn hạn, đặc biệt là các ngành nghề có nhu cầu cao liên quan đến lĩnh vực xây dựng hoặc bất động sản. Bên cạnh đó, cần tổ chức các hội chợ việc làm, các sàn giao dịch việc làm để kết nối người lao động với các DN, đặc biệt là các DN trong lĩnh vực bất động sản.

Đẩy mạnh đô thị hóa bền vững: Quy hoạch và phát triển hạ tầng đô thị, thu hút dân cư và DN tập trung vào các khu vực đô thị để gia tăng giá trị đất đai và nguồn thu từ thuế. Đô thị hóa bền vững đòi hỏi phải có những giải pháp mạnh mẽ để bảo vệ môi trường. Việc ứng dụng các công nghệ xanh như sử dụng năng lượng tái tạo và xử lý chất thải sẽ giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đồng thời, cần tăng cường diện tích cây xanh, tạo ra các không gian xanh để cải thiện chất lượng không khí và giảm nhiệt độ đô thị.

Cải thiện thể chế và phân cấp ngân sách: Tăng cường minh bạch, cắt giảm các khoản chi phí phi chính thức trong sử dụng đất và phân cấp quyền quản lý để chính quyền địa phương tối ưu hóa nguồn lực và khai thác hiệu quả đất đai. Để làm được điều này, cần hoàn thiện khung pháp lý, phân định trách nhiệm được giao cho từng cấp chính quyền, đồng thời cải cách thủ tục hành chính để thúc đẩy việc quản lý và sử dụng ngân sách. Ngoài ra, việc phân bổ ngân sách hợp lý, ưu tiên các lĩnh vực trọng điểm sẽ góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Những giải pháp này cần được triển khai đồng bộ, gắn với chiến lược phát triển bền vững và quy hoạch lâu dài.

Bên cạnh những kết quả đạt được, bài báo vẫn còn một số hạn chế nhất định. Đầu tiên, nghiên cứu tập trung vào việc xác định đâu là nhân tố ảnh hưởng đến các nguồn thu ngân sách từ đất đai và chiều hướng tác động của những nhân tố mà chưa làm rõ cơ chế tác động. Hơn nữa, nghiên cứu bao quát toàn bộ 63 tỉnh/thành của

Việt Nam, do đó việc phân tích kết quả nghiên cứu không chi tiết cho mỗi địa phương. Để giải quyết những hạn chế này, những nghiên cứu tiếp theo cần tập trung vào cơ chế tác động của các

yếu tố, đồng thời đi sâu vào phân tích cho từng tỉnh/thành để có thể đề xuất những giải pháp phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội cũng như đặc trưng riêng của từng địa phương.

Tài liệu tham khảo

- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. (2001). The colonial origins of comparative development: An empirical investigation. *American economic review*, 91(5), 1369-1401. DOI: 10.1257/aer.102.6.3077
- Anam, C., & Pláček, M. (2023). The development of fiscal decentralization and its impact on economic growth. In: *The Palgrave Handbook of Global Social Problems*. Palgrave Macmillan, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-68127-2_305-1
- Andersson, P. F. (2018). Democracy, urbanization, and tax revenue. *Studies in Comparative International Development*, 53, 111-150. <https://doi.org/10.1007/s12116-017-9235-0>
- Awasthi, R. (2020). Determinants of property tax revenue: Lessons from empirical analysis. *Policy Research Working Paper*, 9399. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3695327>
- Ayana, I. D., Demissie, W. M., & Sore, A. G. (2023). Effect of government revenue on economic growth of sub-Saharan Africa: Does institutional quality matter? *Plos one*, 18(11), e0293847. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0293847>
- Bonnal, M., & Yaya, M. E. (2015). Political institutions, trade openness, and economic growth: new evidence. *Emerging Markets Finance and Trade*, 51(6), 1276-1291. <https://doi.org/10.1080/1540496X.2015.1011514>
- Briggs, W. M., & Nguyen, H. T. (2019). Clarifying ASA's view on P-values in hypothesis testing. *Asian Journal of Economics and Banking*, 3(2), 1-16.
- Camara, A. (2023). The effect of foreign direct investment on tax revenue. *Comparative Economic Studies*, 65(1), 168-190. <https://doi.org/10.1057/s41294-022-00195-2>
- Chen, M., Liu, W., Lu, D., Chen, H., & Ye, C. (2018). Progress of China's new-type urbanization construction since 2014: A preliminary assessment. *Cities*, 78, 180-193. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.012>
- Davoodi, H. R., & Grigorian, D. (2007). Tax potential vs. tax effort: a cross-country analysis of Armenia's stubbornly low tax collection. *IMF Working Paper No. 07/106*, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=984611>
- Đoàn Thị Hà Bắc (2021). *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định*. Luận văn thạc sĩ khoa học, Đại học Khoa học Tự nhiên – Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Dollar, D., & Kraay, A. (2004). Trade, growth, and poverty. *The Economic Journal*, 114(493), F22-F49. <https://doi.org/10.1111/j.0013-0133.2004.00186.x>
- Flegal, J. M., Haran, M., & Jones, G. L. (2008). Markov chain Monte Carlo: Can we trust the third significant figure? *Statistical Science*, 250-260. <http://www.jstor.org/stable/27645897>. Accessed 5 Dec. 2024.
- Freund, C., & Bolaky, B. (2008). Trade, regulations, and income. *Journal of Development Economics*, 87(2), 309-321. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2007.11.003>
- Gräbner, C., Heimberger, P., Kapeller, J., & Schütz, B. (2020). Structural change in times of increasing openness: assessing path dependency in European economic integration. *Journal of Evolutionary Economics*, 30, 1467-1495. <https://doi.org/10.1007/s00191-019-00639-6>
- Gyourko, J., Shen, Y., Wu, J., & Zhang, R. (2022). Land finance in China: Analysis and review. *China Economic Review*, 76, 101868. <https://doi.org/10.1016/j.chieco.2022.101868>
- Hacibedel, B., Mandon, P., Muthoora, P., & Pouokam, N. (2024). Inequality, growth fluctuations, and employment. *Empirical Economics*, 66(2), 587-622. <https://doi.org/10.1007/s00181-023-02476-w>

- Hanif, I., Wallace, S., & Gago-de-Santos, P. (2020). Economic growth by means of fiscal decentralization: an empirical study for federal developing countries. *Sage Open*, 10(4), 2158244020968088. <https://doi.org/10.1177/2158244020968088>
- Jansen, M., & Nordås, H. K. (2004). *Institutions, trade policy and trade flows*. Available at SSRN 562424. <https://ssrn.com/abstract=562424>
- Ji, K., Magnus, J. R., & Wang, W. (2014). Natural resources, institutional quality, and economic growth in China. *Environmental and Resource Economics*, 57, 323-343. <https://doi.org/10.1007/s10640-013-9673-8>
- Kuralbayeva, K. (2019). Environmental taxation, employment and public spending in developing countries. *Environmental and Resource Economics*, 72, 877-912. <https://doi.org/10.1007/s10640-018-0230-3>
- Lim, E. G. (2001). Determinants of, and the relation between, foreign direct investment and growth a summary of the recent literature. *IMF Working Paper* No. 01/175, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=880230>
- Liu, Z., Miao, J., & Zha, T. (2016). Land prices and unemployment. *Journal of Monetary Economics*, 80, 86-105. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2016.05.001>
- Lu, H., Yuan, G., Chen, S., & Lu, S. (2011). The Roots of Land Finance: “Competition Impulse” or “Reluctant Action”? Empirical Evidence from Prefectural-level Cities. *Comparative Economic and Social Systems*, 1, 88-98.
- Martinez-Vazquez, J., & Sepulveda, C. F. (2011). Intergovernmental Transfers in Latin America: A Policy Reform Perspective. *ICEPP Working Papers* 88. <https://scholarworks.gsu.edu/icepp/88>
- Nguyễn Phúc Khoa, Phạm Thị Phương Thảo, Nguyễn Đức Sách, Nguyễn Hữu Ngũ (2020). Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên. *Tạp chí Khoa học và công nghệ nông nghiệp*, 4(3), 2065-2074.
- Nguyễn Thế Chinh (2012). *Những bất cập trong chính sách đối với nguồn thu tiền sử dụng đất và thuế đất ở Việt Nam*. <https://isponre.gov.vn/en/news/policy-dialogues/nhung-bat-cap-trong-chinh-sach-doi-voi-nguon-thu-tien-su-dung-dat-va-thue-dat-o-viet-nam-871.html>
- Nguyễn Thị Cúc (2012). *Các khoản thu liên quan đến đất đai*. Hội tư vấn thuế Việt Nam (VTCA).
- Nguyễn Thị Huệ (2016). *Quản lý các nguồn thu từ đất trên địa bàn huyện Đan Phượng – thành phố Hà Nội*. Luận văn thạc sỹ quản lý kinh tế, Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Norregaard, M. J. (2013). *Taxing immovable property revenue potential and implementation challenges*. International Monetary Fund.
- Osuma, G., & Nzimande, N. P. (2024). Exploring the Dynamic Link Between Trade Openness, External Debt, and Economic Growth in Sub-Saharan Africa: Challenges and Considerations. *Economies*, 12(11), 283. <https://doi.org/10.3390/economies12110283>
- Phạm Văn Toàn (2019). *Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn tỉnh Hải Dương*. Luận án tiến sĩ, Đại học Kinh tế quốc dân.
- Qun, W., Yongle, L., & Siqi, Y. (2015). The incentives of China’s urban land finance. *Land Use Policy*, 42, 432-442. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.08.015>
- Riker, D. A., & Wickramarachi, H. (2020). *A review of economic literature on foreign direct investment*. US International Trade Commission.
- Sauvant, K. P. (2021). Improving the distribution of FDI benefits: The need for policy-oriented research, advice, and advocacy. *Journal of International Business Policy*, 4(2), 244-261. <https://doi.org/10.1057/s42214-021-00109-6>
- Shaban, A., Kourtiti, K., & Nijkamp, P. (2024). Reverse causality between urbanization and economic growth: a global test on the validity of urbanization-led economic growth. *The Annals of Regional Science*, 1-28. <https://doi.org/10.1007/s00168-024-01315-9>

- Tosun, M. S., & Abizadeh, S. (2005). Economic growth and tax components: an analysis of tax changes in OECD. *Applied Economics*, 37(19), 2251-2263. <https://doi.org/10.1080/00036840500293813>
- Trần Đức Thắng (2012). *Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Việt Nam*. Luận án tiến sĩ, Học viện tài chính.
- Trần Thị Ánh Tuyết, Nguyễn Văn Bình, Tạ Trung Hiếu (2020). Tình hình khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, 129(3A), 31-41.
- Wu, Q., & Li, Y. (2010). Fiscal decentralization, competition and local land revenue. *Finance and Trade Economics*, 7, 51-59.
- Yang, J. (2012). Research Reviews on “Chinese Land Finance”. *Advances in Applied Economics and Finance*, 3(4), 630-33.
- Yang, L., Chen, W., Pan, S., Zeng, J., Yuan, Y., & Gu, T. (2023). Spatial relationship between land urbanization and ecosystem health in the Yangtze River Basin, China. *Environmental Monitoring and Assessment*, 195(8), 957. <https://doi.org/10.1007/s10661-023-11563-5>
- Zhang, X., & Fan, S. (2004). Public investment and regional inequality in rural China. *Agricultural Economics*, 30(2), 89-100.
- Zondervan-Zwijnenburg, M., Peeters, M., Depaoli, S., & Van de Schoot, R. (2017). Where Do Priors Come From? Applying Guidelines to Construct Informative Priors in Small Sample Research. *Research in Human Development*, 14(4), 305-320. <https://doi.org/10.1080/15427609.2017.1370966>