

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC TỰ NHIÊN**

---

**Bùi Thị Cẩm Ngọc**

**NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊA TÔ PHỤC VỤ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT**  
**TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 9850103.01**

**DỰ THẢO TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Hà Nội, 2020**

**Luận án được hoàn thành tại:**

Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội

**Người hướng dẫn khoa học:** GS.TSKH. Đặng Hùng Võ  
TS. Thái Thị Quỳnh Như

**Phản biện:**

**Phản biện:**

**Phản biện:**

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng cấp cơ sở chấm luận án tiến sĩ  
hợp tại: Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, ĐHQGHN  
vào hồi:.....giờ; ngày.....tháng.....năm 2020

**Có thể tìm hiểu luận án tại:**

- Thư viện Quốc gia Việt Nam
- Trung tâm Thông tin - Thư viện, Đại học Quốc gia Hà Nội

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Giá đất đóng một vai trò vô cùng quan trọng trong quản lý Nhà nước về đất đai, là công cụ để Nhà nước thực hiện công tác quản lý, điều tiết sự hoạt động của thị trường bất động sản nói chung, thị trường quyền sử dụng đất nói riêng. Giá đất và địa tô có mối quan hệ mật thiết với nhau. Địa tô là căn nguyên của giá đất, việc tính đúng, tính đủ giá trị địa tô sẽ góp phần minh bạch giá đất, tạo nguồn lực tài chính từ đất. Việc xác định địa tô phụ thuộc vào độ chính xác của định giá đất hàng loạt và định giá đất cụ thể. Tuy nhiên, hiện nay giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố ban hành thường thấp hơn so với giá giao dịch trên thị trường, các phương pháp định giá đất chưa phù hợp dẫn tới việc tính toán giá trị địa tô chưa đúng và chưa đủ, gây ra thất thu cho nhà nước, người sử dụng đất hợp pháp không hài lòng về tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, gây bất công bằng trong xã hội. Vì vậy, việc tính toán địa tô trong giá đất sẽ góp phần giải quyết các mâu thuẫn hiện nay trong việc phân chia lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất, góp phần xác định được phần nhà nước cần thu, cách thu và phần để lại cho nhà đầu tư, người đang sử dụng đất. Tất cả nhằm mục đích tạo công bằng về mặt kinh tế và xã hội, khuyến khích đầu tư và tăng nguồn thu từ đất cho ngân sách nhà nước, đồng thời đẩy mạnh hiệu quả của vốn hóa đất đai.

Hiện nay, các chính sách quản lý giá, chính sách tài chính đất đai và chính sách điều tiết giá trị đất đai tăng thêm liên tục được thay đổi và hoàn thiện. Các chính sách này có quan hệ mật thiết với nhau, trong đó chính sách quản lý giá đất là chính sách trung tâm chi phối các hoạt động tài chính và điều tiết giá trị đất đai tăng thêm. Tuy nhiên, chính sách quản lý giá đất hiện nay chưa thực hiện được vai trò của giá cả là thước đo giá trị đất đai, phản ánh giá trị đất đai tăng thêm và công cụ “dẫn truyền” trong điều tiết phần giá trị đất đai tăng thêm. Hiện nay, Việt Nam chưa có giải pháp gì được luật hóa để thu giá trị đất đai tăng thêm, chưa tạo được giải pháp hiệu quả trong vốn hóa đất đai. Như vậy, trong quá trình triển khai các chính sách, cần có sự quan tâm đến vấn đề giá trị đất đai, các mức giá đất được hình thành các giao dịch cụ thể và các phương pháp định giá đất để thiết kế các chính sách quản lý giá đất cho phù hợp. Bên cạnh đó, trong quá trình đô thị hóa, phát triển kinh

tế - xã hội, các hoạt động quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đã tác động làm tăng giá trị của đất lên rất lớn, nhưng việc điều tiết lợi ích giữa các chủ thể liên quan (Nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất) còn chưa hiệu quả và thiếu công bằng.

Tóm lại, nhìn từ góc độ quan hệ và cơ chế thị trường, đất đai là một yếu tố đầu vào của nền kinh tế nên cần nghiên cứu và xem xét dưới lý luận địa tô để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ kinh tế, xã hội trong các quan hệ đất đai. Về mặt nguyên lý, lý thuyết địa tô sẽ cung cấp cơ sở lý luận quan trọng cho việc đề xuất các phương pháp định giá đất phù hợp, các chính sách giá đất nhằm giải quyết mối quan hệ giữa các chủ thể trong quá trình quản lý và sử dụng đất để phù hợp với yêu cầu vận hành chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Từ những lý do trên, đề tài “**NGHIÊN CỨU VỀ ĐỊA TÔ PHỤC VỤ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG**” là hết sức cần thiết, khẳng định vai trò quan trọng của Nhà nước trong điều tiết quan hệ lợi ích giữa các chủ thể quan hệ đất đai, tăng thu cho ngân sách nhà nước và góp phần hoàn thiện và đổi mới chính sách quản lý giá đất trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

## **2. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu**

Nghiên cứu cơ sở khoa học về địa tô đối với đất phi nông nghiệp trong nền kinh tế thị trường và đề xuất những giải pháp nhằm điều tiết hợp lý giá trị địa tô chênh lệch (giá trị đất đai tăng thêm), cũng như quản lý giá đất tại khu vực đô thị ở nước ta.

## **3. Phạm vi nghiên cứu**

*- Phạm vi nội dung khoa học*

Luận án nghiên cứu địa tô, điều tiết địa tô do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư phát triển hạ tầng, đầu tư dự án bất động sản.

*- Phạm vi không gian tính toán thử nghiệm*

Luận án tính toán thử nghiệm tại một số dự án phát triển cơ sở hạ tầng, đầu tư bất động sản tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

## **4. Đối tượng nghiên cứu**

Nghiên cứu các loại địa tô gồm có địa tô tuyệt đối, địa tô chênh lệch 1 và địa tô chênh lệch 2 đối với đất phi nông nghiệp.

## **5. Nội dung nghiên cứu**

(1) Tổng quan những công trình nghiên cứu và các vấn đề nghiên cứu có liên quan; (2) Áp dụng lý thuyết địa tô nghiên cứu giá trị đất đai tăng thêm trong các dự án đầu tư phi nông nghiệp tại Việt Nam; (3) Phân tích số liệu thực tế về các loại địa tô và điều tiết địa tô tại một số dự án đầu tư phát triển BĐS tạo ra tại địa bàn Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; (4) Đề xuất các giải pháp đối với chính sách điều tiết địa tô, chính sách thu từ đất và quản lý giá đất phù hợp với nền kinh tế thị trường tại Việt Nam.

## **6. Kết quả đạt được**

- Phân tích được cấu trúc địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 và địa tô tuyệt đối đối với đất phi nông nghiệp tại các dự án đầu tư phát triển bất động sản; phân tích GTrĐĐT đã được điều tiết qua các chính sách tài chính đất đai.

- Áp dụng lý luận địa tô để phân tích các loại địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối của đất phi nông nghiệp đối với một số dự án tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để thấy được những bất cập hiện nay trong việc điều tiết giá trị đất đai tăng thêm tại các dự án đầu tư.

- Đề xuất các khuyến nghị liên quan đến chính sách quản lý giá đất, chính sách thu từ đất, chính sách điều tiết địa tô giữa các bên khi thực hiện các dự án đầu tư.

## **7. Ý nghĩa của luận án**

- *Ý nghĩa khoa học*: Góp phần làm rõ cơ sở lý luận về địa tô, điều tiết địa tô đối với đất phi nông nghiệp trong cơ chế thị trường hiện nay. Khái quát hóa và mô tả GTrĐĐT do QH, chuyển MĐSDĐ, đầu tư phát triển bất động sản; phân tích GTrĐĐT đã được điều tiết qua các chính sách tài chính đất đai.

- *Ý nghĩa thực tiễn*: Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ góp phần giúp các nhà quản lý hoàn thiện hơn các chính sách về điều tiết giá trị đất đai tăng thêm do QH, chuyển MĐSDĐ, đầu tư phát triển bất động sản; từ đó đưa ra các chính sách về quản lý giá đất phù hợp với nền kinh tế thị trường đảm bảo công bằng và khuyến khích đầu tư.

## **8. Cấu trúc của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và phụ lục, luận án được cấu trúc thành 03 chương với 166 trang, 18 hình vẽ, 32 bảng, biểu.

## **9. Phương pháp nghiên cứu**

Luận án sử dụng 7 phương pháp nghiên cứu, được trình bày chi tiết ở mục 1.5.2 trong Chương 1 của luận án.

## **10. Luận điểm bảo vệ**

**Luận điểm 1:** Trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam, việc phân biệt và làm rõ cấu trúc 3 loại địa tô đối với đất phi nông nghiệp: Địa tô chênh lệch 1, Địa tô chênh lệch 2, Địa tô tuyệt đối, làm cơ sở để Nhà nước điều tiết giá trị đất đai tăng thêm và quản lý giá đất phù hợp với nền kinh tế thị trường.

**Luận điểm 2:** Việc áp dụng lý thuyết địa tô nghiên cứu giá trị đất đai tăng thêm trong các dự án đầu tư phi nông nghiệp (tính toán thử nghiệm tại một số dự án tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) và các giải pháp đề xuất sẽ góp phần hoàn thiện chính sách điều tiết địa tô, điều tiết giá trị đất đai tăng thêm và quản lý giá đất khu vực đô thị ở nước ta, vừa đảm bảo công bằng, vừa bảo đảm khuyến khích đầu tư.

## **11. Những đóng góp mới của luận án**

Đưa ra được đặc thù của địa tô đối với đất phi nông nghiệp trong điều kiện của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam.

Phân tích được cấu trúc địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 và địa tô tuyệt đối đối với đất phi nông nghiệp trong cơ chế thị trường hiện nay. Khái quát hóa và mô tả GTrĐĐTT do QH, chuyển MĐSĐĐ, đầu tư phát triển bất động sản; phân tích GTrĐĐTT đã được điều tiết qua các chính sách tài chính đất đai.

Đề xuất các khuyến nghị liên quan đến chính sách điều tiết địa tô, chính sách thu từ đất, phân chia lợi ích giữa các bên và tăng cường nguồn thu từ đất, đổi mới hệ thống thuế đất, các khuyến nghị về quản lý giá đất phù hợp với nền kinh tế thị trường tại Việt Nam.

## **Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **1.1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU**

#### **1.1.1. Một số thuật ngữ**

Luận án đưa ra khái niệm một số thuật ngữ xuyên suốt luận án như sau: địa tô, địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2, địa tô tuyệt đối, giá trị quyền sử dụng đất, giá đất, giá trị tăng thêm, giá trị đất đai tăng thêm, ...

#### **1.1.2. Những công trình nghiên cứu ở nước ngoài**

Luận án đã nghiên cứu, phân tích các công trình nghiên cứu về địa tô và giá trị đất đai tăng thêm của các nhà kinh tế chính trị học cổ điển và tân cổ điển như Adam Smith, David Ricardo, Karl Marx, Johann Heinrich Von Thunen, Alonso,...[60,64]. Ngoài ra, các nhà khoa học hiện nay đang tập trung nghiên cứu về địa tô đất đô thị như Smith [74,74], King [71], Lipietz [72, Hernando De Soto [70], Nicolaus Tideman [54], A. Myrich Freeman,...

#### **1.1.2. Các nghiên cứu trong nước**

Luận án tập trung nghiên cứu theo các mảng lĩnh vực sau: (1) Các nghiên cứu tập trung vào vấn đề sở hữu đất đai tại Việt Nam, (2) Các nghiên cứu về quản lý đất đai, (3) Các nghiên cứu liên quan đến quản lý tài chính đất, (4) Các nghiên cứu về điều tiết giá trị đất đai tăng thêm, (5) Nhóm các bài báo liên quan đến kinh tế đất đai.

#### **1.1.3. Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu có liên quan**

Những công trình trên đã đề cập đến nguồn gốc của giá đất chính là địa tô, nghiên cứu, phân tích, đánh giá thực trạng thực thi chính sách tài chính đất đai hoặc có đề cập gián tiếp hoặc trực tiếp đến nội dung giá trị đất đai tăng thêm.

Tuy nhiên, để điều tiết giá trị đất đai tăng thêm một cách triệt để, cần phân tích, lượng hóa cụ thể giá trị các loại địa tô đối với đất phi nông nghiệp cũng như nguyên tắc tính các loại địa tô đất phi nông khi áp dụng vào các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, dự án đầu tư bất động sản. Chính vì vậy, luận án thực hiện theo hướng phân tích cụ thể tình hình thực tế các giá trị địa tô đối với đất phi nông nghiệp để từ đó đưa ra những khuyến nghị nhằm phục vụ quản lý giá đất phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

### **1.2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ĐỊA TÔ VÀ GIÁ ĐẤT**

#### **1.2.1. Các vấn đề chung về đất đai và sở hữu đất đai**

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý; mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ có quyền SDD. Nhà nước có quyền đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực

hiện quyền quyết định về đất đai bao gồm quyết định về pháp luật, quyết định về quy hoạch, quyết định về tài chính và quyết định về công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất.

### **1.2.2. Thị trường đất đai**

Thị trường đất đai được hiểu bao gồm các hoạt động có liên quan đến giao dịch về đất đai như chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn [9]. Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam gồm: (1) Thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp, (2) Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp.

### **1.2.3. Các luận điểm khoa học về địa tô**

(1) Quan điểm về địa tô của Adam Smith; (2) Quan điểm về địa tô của David Ricardo; (3) Quan điểm về địa tô của Karl Marx; (4) Quan điểm của Henry George; (5) Quan điểm của Paul A. Samuelson.

### **1.2.4. Giá trị đất đai**

*Giá cả thị trường của quyền SDD* là giá mua bán, trao đổi giữa người mua và người bán thoả thuận với nhau khi mua bán, trao đổi quyền sử dụng đất trên thị trường.

*Giá trị thị trường của quyền SDD* là mức giá được xác định dựa trên các yếu tố thị trường cấu thành giá trị đất đai.

### **1.2.5. Giá trị đất đai tăng thêm**

Giá trị đất đai tăng thêm có thể hiểu là phần chênh lệch giữa giá trị hiện tại so với giá trị ban đầu của đất đai mà do những thay đổi về vị trí của đất đai hoặc do sự tác động của con người trong quá trình quản lý và sử dụng đất. Khi đó, giá trị đất đai và phần giá trị đất đai tăng thêm chính là giá trị địa tô vốn hóa được đánh giá ở các thời điểm khác nhau với sự tác động của yếu tố có liên quan.

### **1.2.6. Giá đất**

“Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất; Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định” (tại Mục 19 và 20, Điều 3, Luật Đất đai 2013).

Luận án phân tích 13 nguyên tắc định giá đất và 5 phương pháp định giá đất gồm: (1) Phương pháp so sánh trực tiếp, (2) Phương pháp chiết trừ, (3) Phương pháp thu nhập, (4) Phương pháp thặng dư, (5) Phương pháp hệ số điều chỉnh.



### **1.2.7. Khái niệm và đặc điểm nền kinh tế thị trường ở Việt Nam**

Nhà nước xã hội chủ nghĩa quản lý nền kinh tế bằng chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chính sách, pháp luật, và bằng cả sức mạnh vật chất của lực lượng kinh tế nhà nước; đồng thời sử dụng cơ chế thị trường, áp dụng các hình thức kinh tế và phương pháp quản lý của kinh tế thị trường để kích thích sản xuất, giải phóng sức sản xuất, phát huy mặt tích cực, hạn chế và khắc phục mặt tiêu cực của cơ chế thị trường, bảo vệ lợi ích của nhân dân lao động, của toàn thể nhân dân.

### **1.2.8. Chính sách điều tiết địa tô trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam**

Quá trình vận hành nền KTTT định hướng XHCN ở Việt Nam, vấn đề QSDĐ và BĐS được đề cập, nghiên cứu trong mối quan hệ giữa giá trị QSDĐ (được hiểu là “giá trị đất”) với chế độ điều tiết địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối (là địa tô vốn có của đất đai). Về bản chất, địa tô xuất hiện nhằm giải quyết quan hệ giữa người sở hữu đất đai (chủ đất) với người có nhu cầu sử dụng các loại đất cho các mục đích.

## **1.3. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VỀ ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ VÀ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT**

### **1.3.1. Kinh nghiệm một số nước về quản lý giá đất**

Luận án đã phân tích kinh nghiệm của một số nước về quản lý giá đất như: Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Pháp, Thụy Điển.

### **1.3.2. Kinh nghiệm một số nước về thu từ đất và điều tiết giá trị đất đai tăng thêm**

Luận án phân tích kinh nghiệm của một số nước như: Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc, Anh, Ý, Hà Lan.

### **1.3.3. Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam**

(1) Các nước sử dụng sắc thuế đánh vào giá trị đất đai tăng thêm do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, phát triển hạ tầng mang lại trên nguyên tắc “Giá trị thuế bằng tỷ suất thuế nhân với tổng địa tô chênh lệch trừ đi địa tô chênh lệch 2, tức là bằng tỷ suất thuế nhân với địa tô chênh lệch 1”, trong đó địa tô chênh lệch được tính trong giai đoạn chịu thuế.

(2) Chế độ quản lý giá đất, định giá đất tại một số quốc gia cũng giúp đưa ra những bài học kinh nghiệm quý báu cho Việt Nam. Việc quy định rõ ràng các phương pháp định giá đất hoặc quy định về mức giá đất cũng là một trong những biện pháp Việt Nam cần quan tâm nhằm hoàn chỉnh công tác quản lý giá đất.

## 1.4. ĐỊNH HƯỚNG NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU

- *Một là*, lý thuyết địa tô sẽ cung cấp cơ sở lý luận quan trọng cho việc đề xuất những chính sách trong giải quyết mối quan hệ giữa các chủ thể trong quá trình điều tiết lại giá trị đất đai tăng thêm.

- *Hai là*, cần phân tích được cấu trúc của các loại địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 và địa tô tuyệt đối đối với đất phi nông nghiệp khi nhà nước thực hiện các dự án đầu tư để từ đó có thể đưa ra những đề xuất đối với các chế độ tài chính tại Việt Nam.

- *Ba là*, cần đánh giá được thực trạng điều tiết địa tô do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, dự án đầu tư bất động sản, khu công nghiệp nhằm khái quát hóa và mô tả giá trị đất đai tăng thêm do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư phát triển mang lại.

- *Bốn là*, cần nghiên cứu đề xuất các chính sách điều tiết địa tô (giá trị đất đai tăng thêm) và quản lý giá đất, các khuyến nghị liên quan đến chính sách thu từ đất, phân chia lợi ích giữa các bên và tăng cường nguồn thu từ đất.

## 1.5. QUAN ĐIỂM VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 1.5.1. Quan điểm nghiên cứu

Luận án dựa theo các quan điểm sau: (1) Quan điểm hệ thống và tổng hợp, (2) Quan điểm lịch sử, (3) Quan điểm hiệu quả.

### 1.5.2. Quy trình nghiên cứu

- Thu thập và tổng quan tài liệu, luận giải những nội dung sẽ kế thừa và định hướng những vấn đề cần nghiên cứu;

- Đánh giá thực trạng điều tiết địa tô, quản lý giá đất và nguồn thu từ đất. Áp dụng lý thuyết địa tô đối với đất phi nông nghiệp để tính toán thử nghiệm một số dự án tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, để từ đó rút ra những tồn tại trong quản lý giá đất và điều tiết địa tô tại các dự án;

- Đề xuất các giải pháp liên quan đến điều tiết địa tô, chính sách thu từ đất và chính sách quản lý giá đất.

### 1.5.3. Phương pháp nghiên cứu

#### 1.5.3.1. Phương pháp tiếp cận hệ thống và so sánh

#### 1.5.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu, thông tin thứ cấp thu thập được từ các cơ quan ban hành cơ chế, chính sách như Bộ Tài nguyên và môi trường (Cục Kinh tế đất - Tổng

cục Quản lý đất đai), Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế, Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh,...

### **1.5.3.3. Phương pháp điều tra, thu thập thông tin sơ cấp**

#### *\* Mục đích điều tra*

Thu thập thông tin về giá trị đất đai tăng thêm đối với các dự án giao thông đô thị có mở rộng thu hồi đất 2 bên đường, GTrĐĐT do đầu tư, kinh doanh BĐS tại các dự án đầu tư bất động sản, GTrĐĐT do đầu tư, kinh doanh đất từ các KCN.

#### *\* Nguyên tắc thu thập thông tin giá đất*

Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, ...

Luận án lựa chọn phương pháp chọn mẫu theo nghiên cứu của Hair, Anderson, Tatham và Black (1998). Theo đó, kích thước mẫu tối thiểu là 5 lần tổng số biến quan sát:  $n = 5 * m$

Trong đó: n là số mẫu cần điều tra; m là số biến quan sát (tức là số câu hỏi trong mỗi nhân tố).

Như vậy, kết hợp 2 nguyên tắc trên ta thấy, để đảm bảo yêu cầu, mỗi dự án tiến hành điều tra 50 phiếu thể hiện đầy đủ các thông tin.

*\* Nội dung điều tra, phỏng vấn theo mẫu phiếu bao gồm các chỉ tiêu định lượng, nhằm thu thập thông tin như sau: (1) Giá đất trước khi đầu tư hạ tầng, thay đổi quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Giá đất sau khi đã hoàn thành xong đầu tư hạ tầng, sau khi công bố quy hoạch, giá đất tương ứng với mục đích sử dụng mới; (3) Chi phí đầu tư dự án và nguồn kinh phí cho các hoạt động đầu tư, thay đổi các điều kiện của đất đai.*

#### *Đối tượng điều tra:*

- Các cán bộ quản lý nhà nước, nhà đầu tư và những người dân bị ảnh hưởng của các dự án đầu tư.

#### *Số lượng phiếu điều tra:*

Điều tra tổng số 150 phiếu, chia đều cho 03 dự án.

*Phương pháp điều tra:* Phương pháp phỏng vấn, trao đổi trực tiếp.

### **1.5.3.4. Phương pháp chọn điểm thử nghiệm**

Luận án tiến hành điều tra khảo sát tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, là những trung tâm đô thị lớn đại diện cho 2 vùng lớn, có đầy đủ các tình

huống đầu tư và có các dự án điển hình về thu hồi đất để đầu tư phát triển hạ tầng, cải tạo chỉnh trang đô thị, thay đổi quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

#### ***1.5.3.5. Phương pháp định giá đất***

NCS đã áp dụng các phương pháp định giá đất gồm phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư. Trong đó phương pháp thu nhập chính là phương pháp thể hiện giá trị theo địa tô, phương pháp thặng dư cũng là phương pháp thu nhập cho kịch bản tương lai. Cụ thể các phương pháp thặng dư được áp dụng trong dự án đầu tư bất động sản Imperial Plaza - 360 Giải Phóng - quận Thanh Xuân - Hà Nội như sau:

*- Bước 1: Tính tổng doanh thu của dự án*

Áp dụng phương pháp thu nhập tính toán tổng thu nhập của dự án gồm: thu nhập từ việc bán 532 căn hộ chung cư, bán nhà liền kề, cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, nhà trẻ, mẫu giáo, trường THCS, cho thuê hầm gửi xe, ...

*- Bước 2: Tính tổng chi phí của dự án*

+ Chi phí xây dựng, kiểm định công trình, chi phí thuê nhân công; Chi phí vốn (lãi vay); Chi phí lưu thông, quảng cáo, môi giới bất động sản; Chi phí thuế liên quan: VAT, thuế TNDN, Tiền sử dụng đất; Tiền lạm phát từ 2014-2019 (Tỷ lệ lạm phát 3%/năm); Lợi nhuận dự kiến của nhà đầu tư.

*- Bước 3: Tính giá trị địa tô chênh lệch của dự án (địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2)*

#### ***1.5.3.6 Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu***

Sử dụng các công cụ định lượng theo phần mềm máy tính chuyên dụng EXCEL và công cụ tra cứu trực tuyến để tổng hợp, thống kê tư liệu, số liệu sơ cấp và thứ cấp.

#### ***1.5.3.7. Phương pháp tham vấn chuyên gia***

NCS tiến hành tham khảo ý kiến của 12 chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực kinh tế, kinh tế đất, kinh tế bất động sản, quản lý đất đai, kinh tế đô thị, quy hoạch đô thị đến từ Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài Chính, Trường Đại học Khoa học Tự Nhiên, Trường Đại học Luật - Đại học Quốc Gia Hà Nội, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường, Học Viện Nông nghiệp Việt Nam, Học viện Tài Chính, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Đại học Luật Hà Nội, Hội Thẩm định giá, Hội Khoa học đất Việt Nam.

## **Chương 2. ÁP DỤNG LÝ THUYẾT ĐỊA TÔ ĐIỀU TIẾT GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI TĂNG THÊM PHỤC VỤ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT TẠI VIỆT NAM**

### **2.1. THỰC TRẠNG ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP DO QUY HOẠCH VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **2.1.1. Thực trạng quy định pháp luật có liên quan**

Luận án đưa ra các quy định pháp luật về công cụ quy hoạch sử dụng đất, các quy định pháp luật về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

#### **2.1.2. Thực trạng điều tiết địa tô khi nhà nước đầu tư phát triển hạ tầng, thay đổi quy hoạch**

Trên phạm vi toàn quốc nhà nước chưa có một cơ chế nhất quán để chia sẻ giá trị đất đai tăng lên do quy hoạch và đầu tư phát triển hạ tầng mang lại. Tại Đà Nẵng và Cần Thơ, toàn bộ giá trị đất đai tăng thêm 2 bên hạ tầng thuộc nhà nước. Tại thành phố Hồ Chí Minh, toàn bộ giá trị đất đai tăng thêm này thuộc những người sinh sống kề bên hạ tầng cũ thông qua việc tái định cư tại chỗ. Tại Hà Nội và các địa phương khác, toàn bộ giá trị đất đai tăng thêm này thuộc những người đang sinh sống kề bên hạ tầng mới.

#### **2.1.3. Thực trạng điều tiết địa tô khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất**

Phân tích cụ thể trong các trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và từ đất nông nghiệp sang phát triển công nghiệp và các hoạt động kinh doanh dịch vụ.

### **2.2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT**

Luận án đề cập đến quá trình đổi mới cơ chế giá đất tại Việt Nam, quản lý giá đất, và các phương pháp định giá đất từ 1993 đến nay để thấy rằng, các quyền của người sử dụng đất ngày càng mở rộng, giá đất ngày càng tiến sát với giá thị trường và quản lý giá đất được đặt ra ngày càng chặt chẽ hơn.

### **2.3. THỰC TRẠNG NGUỒN THU TỪ ĐẤT**

#### **2.3.1. Thực trạng quy định pháp luật có liên quan đến thu từ đất**

Luận án đánh giá các quy định về các nguồn thu từ đất gồm có: thu từ giao quyền sử dụng đất (tiền sử dụng đất), thu từ cho thuê đất (tiền thuê đất), thu từ công nhận quyền sử dụng đất, thu từ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu từ giá trị đất đai trong cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, thu từ thuế sử dụng đất, thu từ thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, ...

### 2.3.2. Thực trạng nguồn thu từ đất

Luận án đánh giá thực trạng thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập từ chuyên quyền sử dụng đất giai đoạn từ 2012-2017 cho thấy, tỷ lệ chiếm rất thấp trong tổng thu NSNN.

## 2.4. THỰC TRẠNG NGUỒN THU TỪ GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI TĂNG THÊM

### 2.4.1. Thực trạng quy định về điều tiết giá trị đất đai tăng thêm

Khoản 2, Điều 19 của LDD 2013 quy định: “Nhà nước điều tiết phần giá trị đất đai tăng thêm mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi”. Quy định như vậy cũng chỉ mang tính chất đường lối, chủ trương, chưa có các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn cụ thể.

### 2.4.2. Thực trạng nguồn thu từ giá trị đất đai tăng thêm

Luận án đã phân tích trên 3 khía cạnh: (1) giá trị đất đai tăng thêm trên toàn thị trường; (2) giá trị đất đai tăng thêm cục bộ tại một địa phương hay một khu vực; (3) giá trị đất đai tăng thêm do sắp xếp lại mặt bằng sử dụng đất và cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

## 2.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG, BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHU CÔNG NGHIỆP TRONG CẢ NƯỚC

Trong mười năm qua, tỷ lệ vốn đầu tư phát triển CSHT chiếm khoảng 24,5% tổng đầu tư xã hội, bằng khoảng 9% GDP [53].

Tính đến hết năm 2018, Việt Nam đã có 819 đô, tỷ lệ đất dành cho giao thông quá thấp (Hà Nội mới chỉ đạt 6-7%, thành phố Hồ Chí Minh 8%, trong khi tiêu chí quy định là 20-25%). Đến cuối tháng 3/2020, Việt Nam có 335 KCN được thành lập (tăng 5 KCN so với cuối năm 2019).

## 2.6. VẬN DỤNG LÝ THUYẾT ĐỊA TÔ VÀO XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI TĂNG THÊM DO ĐẦU TƯ MANG LẠI

### 2.6.1. Phân biệt các loại địa tô đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp

Bảng 2.1: Bảng so sánh các loại địa tô đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>
<b>ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH 1 (Giá trị ký hiệu là V1)</b>	Địa tô được sản sinh ra từ điều kiện tự nhiên, do độ phì nhiêu khác nhau và vị trí đất đai khác nhau gọi là địa tô chênh lệch 1. Địa tô chênh lệch 1 tương ứng	Địa tô là phần lợi nhuận không phải do chủ sử dụng làm ra được gọi là địa tô chênh lệch 1. Cụ thể là vị trí có lợi thế về giao thông,

	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>
	với quảng canh, mở rộng diện tích. Tuy rằng năng suất ruộng đất, hiệu suất đầu tư của vốn và địa tô trên đơn vị diện tích không thay đổi. Nhưng tổng sản phẩm, tổng địa tô tăng lên.	nguồn nước, môi trường gắn với điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng do nhà nước và các nhà đầu tư khác tạo ra, giá trị đất tăng do cung hạn chế mà cầu đất đai ngày càng cao (khan hiếm đất)
<b>ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH 2 (Giá trị ký hiệu là V2)</b>	Địa tô được hình thành từ sự khác biệt về hiệu quả sản xuất do đầu tư liên tục một lượng vốn bằng nhau trên cùng một thửa đất gọi là địa tô chênh lệch 2. Địa tô chênh lệch 2 chính là do thâm canh mà có.	Địa tô là phần lợi nhuận được hình thành từ khi bắt đầu có sự đầu tư của chủ sử dụng đất tạo ra được gọi là địa tô chênh lệch 2.
<b>ĐỊA TÔ TUYỆT ĐỐI (Giá trị ký hiệu là AA)</b>	Địa tô tuyệt đối gắn liền với tiền của người muốn sử dụng đất phải chi trả cho chủ sở hữu đất để có quyền sử dụng đất. Quyền sở hữu tư nhân về ruộng đất tạo nên sự bất hợp lý của địa tô tuyệt đối, cản trở quá trình đầu tư công nghiệp hoá.	Địa tô tuyệt đối thực chất là tiền thuê đất để được sử dụng đất. Giá trị của địa tô tuyệt đối được hình thành dựa trên giá trị ước lượng của địa tô chênh lệch 1 trong trường hợp không có bất thường trong quan hệ cung - cầu về đất đai.

(Nguồn: NCS tổng hợp)

Nhìn vào bản chất, địa tô đất phi nông nghiệp cũng có giá trị vốn hoá được đo bằng lượng của cải vật chất được tạo ra do sử dụng đất, trong đó địa tô chênh lệch 1 có giá trị vốn hoá dựa trên so sánh giá trị hàng hoá tạo ra trên thửa đất đang nghiên cứu với thửa đất xấu nhất sử dụng vào mục đích nông nghiệp và địa tô chênh lệch 2 có giá trị vốn hoá dựa trên so sánh giá trị hàng hoá tạo ra do người sử dụng đất tạo ra theo cách thức riêng và cách thức thông thường. Địa tô chênh lệch 1 là cơ sở để tạo nên địa tô tuyệt đối thể hiện dưới dạng tiền thuê đất phải trả để được sử dụng đất. Địa tô chênh lệch 2 được tạo ra theo cách sử dụng đất của người sử dụng đất.

### **2.6.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến địa tô đất phi nông nghiệp**

Luận án đã chỉ ra rằng, các nhân tố ảnh hưởng đến địa tô đất phi nông nghiệp gồm: (1) Vị trí địa lý tự nhiên, (2) Vị trí địa lý kinh tế - xã hội, (3) Yếu tố quy hoạch, chuyên mục đích sử dụng đất, (4) Yếu tố đầu tư vào đất đai.

### 2.6.3. Tính giá trị bất động sản được đầu tư

Công thức về giá thành của hàng hóa BĐS lưu thông trên thị trường tới tay người tiêu dùng

$$G = C + AA + T + F + V + L + M + \Delta V_1 + V_2 \quad (2)$$

trong đó:

- + G là giá trị BĐS tới tay người tiêu dùng;
- + C là các chi phí nguyên, nhiên, vật liệu, trang thiết bị, công nghệ và các dịch vụ được sử dụng vào sản xuất (chi phí sản xuất);
- + AA là địa tô tuyệt đối, tức là tiền thuê đất mà người sử dụng đất vào sản xuất phải trả cho chủ sở hữu đất, tại Việt Nam thì AA là tiền thuê đất mà chủ dự án phải trả cho nhà nước hoặc trả cho người sử dụng đất trước đó;
- + T là các loại thuế liên quan đến kinh doanh, tiêu dùng, môi trường, tài nguyên, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền... (không bao gồm thuế đối với giá trị tăng thêm của đất đai);
- + F là chi phí vốn, tức là chi phí phải trả cho việc vay vốn của các tổ chức tín dụng hoặc chi phí để huy động vốn đầu tư, hiện được tính khoảng 8% - 10% tùy theo từng ngân hàng và từng thời điểm, nhưng phải theo khung của Ngân hàng nhà nước;
- + V là chi phí thuê nhân công lao động trực tiếp trong sản xuất, bao gồm cả lao động quản lý;
- + L là phí lưu thông phân phối hàng hoá BĐS;
- + M là lợi nhuận thu được trên thị trường chưa bao gồm giá trị địa tô chênh lệch mà chủ sử dụng đất được hưởng; theo quy định của nhà nước ta, M được ước tính theo định mức là khoảng 10% giá trị hàng hoá xuất xưởng;
- + V1 là địa tô chênh lệch 1;
- + V2: Địa tô chênh lệch 2, là giá trị đất đai tăng thêm do đầu tư của chủ sử dụng đất mang lại.

### 2.6.4. Vấn đề địa tô và quan hệ lợi ích kinh tế - xã hội của các chủ thể trong quan hệ đất đai

Các chủ thể trong quan hệ đất đai: (1) Nhà nước, (2) Chủ đầu tư, (3) Người dân.

## 2.7. TÍNH TOÁN THỬ NGHIỆM ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI HÀ NỘI VÀ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

### 2.7.1 Khái quát về địa bàn tính toán thử nghiệm

NCS lựa chọn tính toán thử nghiệm tại một số dự án phát triển cơ sở hạ



tầng tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Hà Nội đại diện cho những khu vực có hình thức không thu hồi hai bên đường, thành phố Hồ Chí Minh đại diện cho những khu vực có hình thức thu hồi hai bên đường.

### 2.7.2. Thực trạng thay đổi giá đất khi thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Luận án đã chỉ ra rằng, quy hoạch hình thành các khu vực trung tâm, quy hoạch chuyển cấp độ quản lý hành chính, quy hoạch sử dụng đất quyết định MĐSDĐ, quy định giá trị của quyền sử dụng đất,... Những việc đó ảnh hưởng thay đổi lớn đến giá đất của mỗi khu vực.

### 2.7.3. Thực trạng thay đổi giá đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Giá đất phi nông nghiệp luôn luôn cao hơn giá đất nông nghiệp, luận án đã đưa ra một số minh chứng dựa trên khung giá nhà nước và bảng giá đất của thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

### 2.7.4. Lượng hóa địa tô tại một số dự án đầu tư phát triển hạ tầng giao thông

#### 2.7.4.1. Tại thành phố Hà Nội (Dự án đường giao thông nối từ Bảo tàng dân tộc học đến đường 32 - quận Cầu Giấy - TP Hà Nội)

Tuyến đường Nguyễn Văn Huyền (Đoạn từ Bảo tàng dân tộc học đến đường 32 Cầu Giấy) dài 565,97m. NCS tiến hành điều tra 50 giá đất tại tuyến đường cho thấy giá đất dao động từ 94-326 triệu đồng/m<sup>2</sup>

Bảng 2.2 - Bảng tổng hợp giá đất thị trường, giá đất nhà nước và thuế tại Đường Nguyễn Văn Huyền - Quận Cầu Giấy (VT1)

ĐVT: (Triệu đồng/ m<sup>2</sup>)

Giá đất	2012	2013	2015 (Hoàn thành dự án)	2019	Mức tăng giá trị đất	
					Tuyệt đối	Số lần
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)-(1)	(4)/(1)
Giá thị trường	50	140	209	326	276	6,52
Giá NN	27,6	27,6	32	32	15,5	1,94
Bồi thường đất	33 (Áp theo VT3 đường Cầu giấy nhân với hệ số K =16,5 x 2)					
Thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ				6,52	6,52	
Thuế SDĐ phi NoN (0.03%)		0,042	0,0627	0,098	60	2,43
± Giá TT/GiáNN (lần)		5,07	6,53	10,2		

Như vậy, giá đất tại dự án mở đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài tăng nhanh lên 6,8 lần. Giá trị đất đai gia tăng này đã tạo ra lợi ích mang lại từ công trình mở đường hầu hết đều rơi vào “túi” của các hộ dân ra được mặt đường

mới mở (326 triệu đồng/m<sup>2</sup>); về phía NN chỉ điều tiết được GTrĐĐT do công trình NN đầu tư mang lại bằng điều chỉnh giá đất khu vực mới mở đường từ 16,5 trđ/m<sup>2</sup> năm 2012 lên 32 trđ/m<sup>2</sup> năm 2019, (tốc độ tăng giá NN thấp hơn giá thị trường) và các loại thuế người SĐĐ có thể nộp là thuế SĐĐ phi NoN (0,03% giá đất; trường hợp hộ dân chuyển nhượng với thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ 2% thì chỉ thu tăng được 6.520.000 đồng/m<sup>2</sup>).

*Bảng 2.3 - Bảng tóm tắt khảo sát sự phân chia lợi ích giữa 3 đối tượng trong dự án đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông đoạn Nguyễn Văn Huyền*

Nhóm đối tượng	Lợi ích
Nhà nước	Được thu khoản thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp, lệ phí trước bạ.
Hộ dân bị mất hết đất	Được đền bù với giá 33 triệu đồng/m <sup>2</sup> và hỗ trợ tái định cư
Hộ dân bị mất một phần đất	Được đền bù với giá 33 triệu đồng/m <sup>2</sup> và giá trị đất còn lại tăng lên 326 triệu đồng/m <sup>2</sup>
Hộ dân được ra mặt đường	Giá đất tăng lên 326 triệu đồng/m <sup>2</sup>
Hộ dân lân cận dự án	Giá đất tăng lên 94-180 triệu/ m <sup>2</sup>

(Nguồn: Kết quả khảo sát giá đất trên đường Nguyễn Văn Huyền)

### 2.7.2. Tại Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án đường giao thông Nguyễn Hữu Thọ - huyện Nhà Bè - TP Hồ Chí Minh)

*Bảng 2.4: Bảng tổng hợp giá đất thị trường, giá đất nhà nước và thuế tại Đường Nguyễn Hữu Thọ - Huyện Nhà Bè*

ĐVT: Nghìn đồng/ m<sup>2</sup>

Giá đất	2007	2014	2019	Mức tăng giá trị đất	
				Tuyệt đối	Số lần
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(1)	(5)=(3)/(1)
Giá thị trường	10.000	40.000	125.161	115.161	12,5
Giá nhà nước	3.600	8.000	8.000	4.400	2,22
Thuế chuyển quyền sử dụng đất (4%- Luật Thuế chuyển QSDĐ)	144			144	
Thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ (2% - Luật thuế TNCN 2011)		800	2.503		
Thuế SĐĐ phi NoN (0.03%)		2,4	2,4		
± Giá TT/Giá nhà nước (lần)	2,78	5	15,6		

Bảng 2.5 - Bảng tóm tắt khảo sát sự phân chia lợi ích giữa các đối tượng trong dự án đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông đô thị đường Nguyễn Hữu Thọ

Nhóm đối tượng	Lợi ích
Nhà nước	Được thu khoản thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp, lệ phí trước bạ.
Hộ dân bị mất hết đất	Được đền bù và hỗ trợ tái định cư tại đất mặt đường do nhà nước lấy thêm vào đền bù.
Hộ dân bị mất một phần đất	Được đền bù và giá trị đất còn lại tăng lên 125,1 triệu đồng/m <sup>2</sup>
Hộ dân lân cận dự án	Giá đất tăng lên 47-110 triệu đồng/m <sup>2</sup>

(Nguồn: Kết quả khảo sát giá đất trên đường Nguyễn Hữu Thọ - Phụ lục 03)

### 2.7.5. Lượng hóa địa tô tại dự án đầu tư bất động sản (Khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng và trường học - Imperial Plaza” - 360 Giải Phóng)

Bảng 2.6: Kết quả phân tích dữ liệu tại dự án Imperial Plaza

STT	Tổng hợp	2019	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Các loại chi phí (<math>\Sigma</math>CP)</b>	<b>2.628,54</b>	
	Chi phí nguyên vật liệu (C), chi phí thuê nhân công (V) (tỷ đồng)	1374,9	Chi phí xây dựng + Chi phí kiểm định công trình,...
	Chi phí vốn (T) (tỷ đồng)	66,1	Lãi Vay (Phụ lục 4.5)
	Phí lưu thông, quảng cáo, dịch vụ (L)(tỷ đồng)	15,4	Chi phí quảng cáo bán hàng
	VAT chi phí (tỷ đồng)	145,64	
	Thuế TNDN (tỷ đồng)	48,125	25% lợi nhuận nhà đầu tư
	Tiền sử dụng đất (tỷ đồng)	677,9	
	Tiền lạm phát từ 2014-2019 = Giá 2014* (1+3%) <sup>5</sup> (Tỷ đồng)	107,97	
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận nhà đầu tư (M) (tỷ đồng) (14%)</b>	<b>192,5</b>	<b>Phụ lục 4.5</b>
<b>3</b>	<b>Tổng doanh thu (G)</b>	<b>3.547,30</b>	
3.1	Doanh thu đất ở (tỷ đồng)	3298,6	Doanh thu bán nhà cao tầng, bán nhà thấp tầng, cho thuê văn phòng, TTTM, hầm gửi xe, cho thuê nhà trẻ, trường mẫu giáo
3.1	Doanh thu từ đất SXPNN (tỷ đồng)	248,7	
<b>4</b>	<b>Giá trị (<math>\Delta V1 + V2</math>) = G-<math>\Sigma</math>CP-M</b>	<b>870,64</b>	

(Nguồn: Tổng hợp và tính toán từ số liệu điều tra)

\* Tại thời điểm  $t_0 = 2014$  ta có

Chủ đầu tư nộp tiền cho nhà nước AA= 677,9 tỷ đồng./

\* Tại thời điểm  $t_1 = 2019$ , ta có

$$(\Delta V1 + V2)_{2019} = G - \Sigma CP - M = 870,64 \text{ (tỷ đồng)}$$

Vậy, giá trị  $\Delta V1_{2019}$  tăng được tính như sau:

$$\Delta V1_{2019} = \text{Giá BĐS năm 2014} * ((1+10\%)^5 - 1) = 677,9 \text{ tỷ đồng} \times ((1+10\%)^5 - 1) = 413,86 \text{ (tỷ đồng)}$$

$$\text{Suy ra: } V2_{2019} = 870,64 - 413,86 = 456,77 \text{ (tỷ đồng)}$$

Vậy: tổng lợi nhuận nhà đầu tư được hưởng là  $V2_{2019} = 456,77$  (tỷ đồng).

Bảng 2.25: Bảng tổng hợp phân phối lợi nhuận giữa nhà nước và nhà đầu tư tại dự án 360 Giải Phóng - quận Thanh Xuân - Hà Nội

ĐVT: Tỷ đồng

	Phân phối lợi nhuận trên thực tế	Tính lại theo phương án địa tô
Nhà nước	677,9	677,9+413,86 =1091,76
Nhà đầu tư	870,64	456,77
Tỷ lệ% (nhà nước: nhà đầu tư)	44%:56%	70%:30%

### 2.7.6. Thực trạng thay đổi giá đất do đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp

Bảng 2.8: Bảng tổng hợp giá NN cho thuê đất thô và giá cho thuê lại đất năm 2018 tại địa bàn nghiên cứu (tính trung bình theo số KCN)

TT	KCN, KCX	Đơn giá NN cho thuê (USD/ m2/chu kỳ thuê)	Giá cho thuê lại đất (USD/ m2/chu kỳ thuê)	(±) giá NN và giá cho thuê lại (USD/ m2/chu kỳ thuê)
I	Tp. Hà Nội	10- 13.5	110-121.3	100-107.8
II	Tp. Hồ Chí Minh	15- 20.2	130.5 - 156.8	115.5-136.6

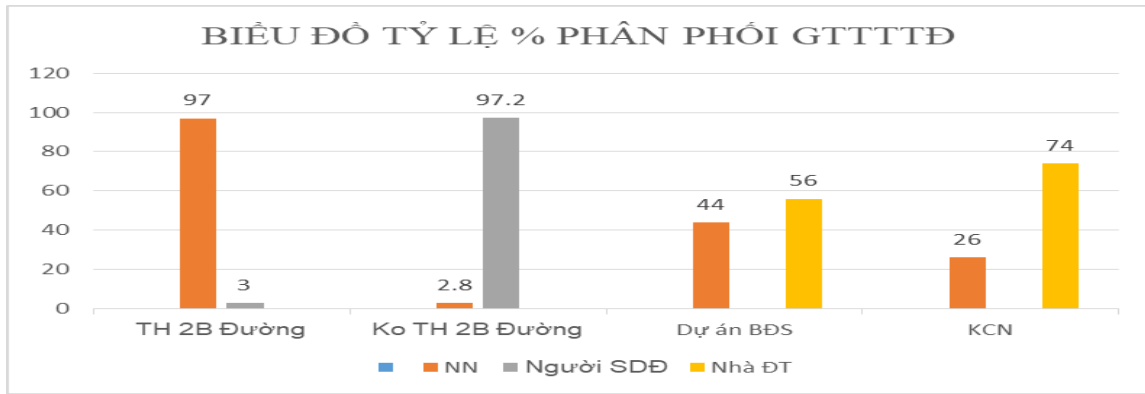
(Nguồn: Tổng hợp theo số liệu của trang web: batdongsan.com)

### 2.7.7. Đánh giá tổng hợp điều tiết địa tô trong các dự án thử nghiệm

Bảng 2.9. Tỷ lệ điều tiết GTrĐĐT giữa NN, nhà đầu tư và người SĐĐ

ĐVT: %

Đối tượng điều tiết	TH 2B Đường	Ko TH 2B Đường	Đầu tư BĐS	KCN
NN	97	2,8	44	26
Người SĐĐ	3	97,2		
Nhà ĐT			56	74



Hình 2.3: Biểu đồ tỷ lệ % phân phối giá trị đất đai tăng thêm

## 2.8. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ NHỮNG TỒN TẠI TRONG ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ VÀ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT

### 2.8.1. Những tồn tại trong điều tiết địa tô

Luận án đã chỉ ra những tồn tại trong điều tiết địa tô trong: (1) Đối với quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, (2) Đối với đầu tư dự án hạ tầng, dự án bất động sản và khu công nghiệp.

### 2.8.2. Những tồn tại trong quản lý giá đất

Luận án đã chỉ ra rằng những tồn tại trong quản lý giá đất gồm: (1) Về khung giá đất và bảng giá đất, (2) Về phương pháp định giá đất, (3) Về giá đất.

### 2.8.3. Những tồn tại trong chính sách thu từ đất

(1) Chính sách thuế đánh vào đất đai còn chưa phù hợp, chậm đổi mới; (2) Chính sách thuế và thu khác chưa thể hiện được nguyên tắc điều tiết địa tô.

### 2.8.4. Nguyên nhân của những tồn tại trên

(1) Chính sách tài chính đối với đất đai còn nhiều bất cập, gây thất thoát cho ngân sách nhà nước; (2) Một số chủ trương, chính sách về đất đai chưa được thể chế hóa; (3) Chậm thể chế hóa bằng văn bản hướng dẫn thi hành quy định về Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do người sử dụng đất tạo ra.

## Chương 3: ĐỀ XUẤT ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ PHỤC VỤ QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG TẠI VIỆT NAM

### 3.1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG Ở VIỆT NAM

#### 3.1.1. Định hướng phát triển nền kinh tế thị trường tại Việt Nam

Trong điều kiện kinh tế thị trường thì đất đai trở thành đối tượng của sự trao đổi, mua bán, chuyển nhượng và hình thành nên thị trường đất đai. Tiếp

tục thực hiện có hiệu quả ba đột phá chiến lược. Theo đó đưa ra một số chỉ tiêu như sau:

(1) Về kinh tế: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) bình quân khoảng 7%/năm; GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành đến năm 2030 đạt khoảng 8.000 USD/người;

(2) Về phát triển kết cấu hạ tầng: Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện đột phá chiến lược về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ với một số công trình hiện đại;

(3) Về phát triển đô thị: Tỷ lệ đô thị hóa tăng dần và đạt 40,91% vào năm 2025 và 44,45% năm 2030. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa có xu hướng giảm dần, đạt 2,25% giai đoạn 2021-2025 và 2,5% giai đoạn 2021-2030.

### **3.1.2. Định hướng phát triển thị trường quyền sử dụng đất**

(1) Tạo thuận lợi cho việc vận hành thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp; (2) Quan tâm tới khung pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp; (3) Hoàn chỉnh công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

## **3.2. QUAN ĐIỂM VỀ ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC, NHÀ ĐẦU TƯ VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN**

Luận án đã chỉ ra 8 quan điểm điều tiết địa tô đối với Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất trong dự án.

(1) Việc phân chia lợi ích của các chủ thể quan hệ đất đai phải đứng trên quan điểm phát triển tổng thể kinh tế - xã hội;

(2) Tuân thủ quy luật khách quan của sự phát triển, quy luật giá trị, quy luật cung - cầu trong nền kinh tế thị trường tại Việt Nam;

(3) Nhà nước phải điều tiết từ quá trình chuyển đổi công năng, mục đích chuyển quyền sử dụng đất và địa tô chênh lệch phát sinh;

(4) Lấy mục tiêu con người làm trọng tâm trong quá trình thị trường hóa, kinh tế hóa đất đai;

(5) Công khai, minh bạch và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, quyền và lợi ích của người bị thu hồi đất và tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư;

(6) Đa dạng hóa cơ chế chuyển dịch đất đai;

(7) Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, tổ chức kinh tế và người dân trong các hoạt động thu hồi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất;

(8) Thực hiện hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kể cả hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

### 3.3. ĐỀ XUẤT ĐIỀU TIẾT ĐỊA TÔ CHÊNH LỆCH ĐỐI VỚI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

#### 3.3.1. Những giải pháp liên quan đến điều tiết địa tô chênh lệch

Luận án đưa ra những giải pháp cụ thể như sau:

(1) Đề xuất quy trình điều tiết địa tô chênh lệch:

- *Bước 1:* Xác định phương pháp tính giá trị địa tô chênh lệch: phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư (phương pháp thu nhập cho dự án phát triển trong tương lai);

- *Bước 2:* Tính toán theo công thức:

$$G = C + AA + T + F + V + L + M + \Delta V101 + V2$$

- *Bước 3:* Điều tiết giá trị địa tô chênh lệch

*Bảng 3.1: Tỷ lệ điều tiết địa tô chênh lệch giữa các chủ thể quan hệ đất đai*

STT	Tỷ lệ điều tiết địa tô chênh lệch giữa các chủ thể quan hệ đất đai	Đề xuất của NCS	Ý kiến chuyên gia
1	Dự án phát triển KCHT giao thông (nhà nước: người sử dụng đất)	40%-60%	40%-60% (8/12)
2	Đối với dự án đầu tư bất động sản (nhà nước : chủ đầu tư)	50%-50%	50%-50% (8/12)
3	Dự án phát triển công nghiệp (nhà nước: chủ đầu tư)	30%-70%	30%-70%(10/12)

(2) Một số đề xuất cụ thể liên quan đến điều tiết địa tô chênh lệch:

- Thu giá trị tăng thêm của đất do đầu tư hạ tầng không phải của chủ sử dụng đất, trong quá trình quy hoạch, đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng đô thị cần quan tâm đến khu vực liên kề dự án đầu tư, sửa đổi thuế sử dụng đất hoặc thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Điều tiết giá trị đất đai tăng thêm do quy hoạch sử dụng đất;

- Tiến hành thu phần giá trị địa tô chênh lệch do chuyển mục đích sử dụng đất.

#### 3.3.2. Đề xuất những giải pháp liên quan đến chính sách thu từ đất

(1) Đối với thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, mua bán bất động sản: Cần đưa ra mức thuế lũy tiến, đặc biệt đối với những trường hợp có

thời gian chuyển nhượng ngắn sẽ có tỷ suất thuế cao hơn những trường hợp giao dịch trong thời gian dài;

(2) Bổ sung quy định chỉ áp dụng bảng giá đất để tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

(3) Bổ sung thuế điều tiết giá trị đất đai tăng thêm. Việc thu thuế GTrĐĐTT gắn với địa tô chênh lệch 1 nhưng không thể thu toàn bộ phần giá trị này về cho nhà nước mà cần phải phân chia lợi nhuận đó cho cả nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất;

(4) Nâng tỷ suất thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Các trường hợp vượt hạn mức có thể tăng dần tỷ suất thuế cơ bản lên 1%, có thể miễn giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp một số trường hợp như hộ nghèo. Đánh thuế mức lũy tiến cao đối với những thửa đất không đưa vào sử dụng, sử dụng đất không đúng tiến độ, không hiệu quả.

#### 3.4. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP QUẢN LÝ GIÁ ĐẤT

Luận án đã đưa ra những giải pháp cụ thể như sau:

(1) Về khung giá đất và bảng giá đất, đề xuất bỏ khung giá đất vì khung giá đất của Chính Phủ đang cản trở việc các địa phương muốn đưa bảng giá đất phù hợp thị trường, đối với bảng giá đất cần được xây dựng hàng năm;

(2) Về phương pháp định giá đất: Bỏ phương pháp hệ số điều chỉnh, áp dụng phương pháp thu nhập và thặng dư trong tính giá trị địa tô, đẩy mạnh phương pháp định giá đất hàng loạt;

(3) Đề xuất đẩy nhanh xây dựng bản đồ vùng giá trị để quản lý;

(4) Đề xuất xác định thời điểm đúng để định giá đất cụ thể;

(5) Đề xuất thành lập cơ quan định giá đất quốc gia;

(6) Đề xuất tăng cường đấu giá đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất;

(7) Đề xuất giải pháp quản lý giá đất bằng công nghệ thông tin.

#### 3.5. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ MÔ HÌNH TRONG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Luận án đưa ra 03 mô hình áp dụng trong các dự án đầu tư đó là: mô hình biên chỉnh trang, mô hình tái phân lô và mô hình góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Đề tài “*Nghiên cứu về địa tô phục vụ quản lý giá đất trong nền kinh tế thị trường*” đã đạt được những kết quả sau:

(1) Đề tài đã hệ thống hóa được những vấn đề lý luận về địa tô, cơ sở hình thành và các yếu tố tác động đến địa tô, chế độ SHTD về đất đai trong nền KTTT định hướng XHCN mà đặc trưng của TTQSDĐ là thị trường hai cấp: thị trường sơ cấp và thứ cấp. Qua việc nghiên cứu phân tích kinh nghiệm của một số nước trên thế giới trong điều tiết địa tô bằng các cách sau: (i) điều tiết địa tô qua nhiều chính sách thuế khác nhau; (ii) quy định ngưỡng chịu thuế nhằm tạo điều kiện về giảm gánh nặng thuế khoá cho người nghèo; (iii) phân chia GTrĐĐT giữa người SĐĐ được hưởng lợi do đầu tư hạ tầng, cải tạo chỉnh trang đô thị, với nhà đầu tư hoặc NN; (iv) thông qua thuế đất làm công cụ thực hiện chính sách điều tiết GTrĐĐT.

(2) Phân tích được cấu trúc địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối đối với đất phi nông nghiệp trong cơ chế thị trường hiện nay. Địa tô đất phi nông nghiệp có giá trị vốn hóa được đo bằng lượng của cải vật chất được tạo ra do sử dụng đất, trong đó:

- Địa tô chênh lệch 1 là phần lợi nhuận không phải do chủ sử dụng đất làm ra. Cụ thể là vị trí có lợi thế về giao thông, nguồn nước, môi trường gắn với điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng do nhà nước và các nhà đầu tư khác tạo ra, giá đất đai tăng do cung hạn chế mà cầu đất đai ngày càng cao (khan hiếm đất).

- Địa tô chênh lệch 2 là lợi nhuận mang lại từ sử dụng đất, do chuỗi những người sử dụng đất, kể từ khi đất đai được bắt đầu sử dụng, biết cách đầu tư sử dụng hợp lý tạo ra, như vậy địa tô chênh lệch 2 sẽ thuộc về người tạo ra nó là người sử dụng đất.

- Địa tô tuyệt đối, tức là giá trị phải trả để thuê đất, được hình thành từ địa tô chênh lệch 1 tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng qua tay nhiều người sử dụng đất, một phần của địa tô chênh lệch 2 tạo ra của người sử dụng trước mà có lợi tiếp tục sử dụng được chuyển vào địa tô tuyệt đối.

(3) Dựa vào công thức tính giá trị bất động sản được đầu tư, luận án đã khái quát hóa và mô tả GTrĐĐT do QH, chuyển MĐSDĐ, đầu tư bất động sản, KCN, đường giao thông đô thị có mở rộng thu hồi đất 2 bên đường; không thu hồi đất 2 bên đường; phân tích GTrĐĐT đã được điều tiết qua các chính sách tài chính đất đai.

(4) Qua việc nghiên cứu và phân tích tồn tại hạn chế, nguyên nhân của các vấn đề, luận án đã đưa ra quan điểm, đề xuất nhằm giải quyết các chính

sách điều tiết giá trị đất đai tăng thêm, chính sách thu từ đất và chính sách quản lý giá đất dưới chế độ SHTD về đất đai trong nền KTTT định hướng XHCN như sau:

- Đối với những đề xuất liên quan đến điều tiết địa tô: đưa ra quy trình điều tiết địa tô do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư cơ sở hạ tầng, đầu tư bất động sản và khu công nghiệp, đưa ra một số chính sách cụ thể trong quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất và đề xuất một số mô hình áp dụng đối với các dự án đầu tư như mô hình biên chính trang, mô hình tái phân lô và mô hình góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

- Các khuyến nghị liên quan đến chính sách thu từ đất, phân chia lợi ích giữa các bên và tăng cường nguồn thu từ đất khi thu hồi đất, đổi mới hệ thống thuế đất đặc biệt là thu thuế sử dụng đất tăng theo sự gia tăng giá trị mảnh đất người sử dụng đang chiếm giữ để điều tiết giá trị địa tô chênh lệch 1 mang lại do nhà nước đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng làm giá trị của các mảnh đất liền kề tăng lên;

- Đề xuất đổi mới chính sách trong quản lý giá đất, đặc biệt nâng cao công tác định giá đất, hoàn thiện các phương pháp định giá đất nhằm tính toán giá đất theo địa tô được chính xác, phù hợp với giá trị thị trường hơn đặc biệt là phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư. Ngoài ra, cần nâng cao ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý giá đất nhằm đáp ứng nhu cầu hiện đại hóa ngành quản lý đất đai.

## **2. Kiến nghị**

*Thứ nhất*, lựa chọn đột phá cho chính sách điều tiết giá trị đất đai tăng thêm để giải quyết yêu cầu thực tiễn hiện nay: giá đất cần tính toán theo dựa trên lý thuyết địa tô.

*Thứ hai*, việc hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách điều tiết GTrĐĐTT do QH, chuyển MĐSĐĐ, đầu tư phát triển hạ tầng vừa là một thực tế khách quan vừa là một thách thức chủ quan. Đây không chỉ đơn thuần là một việc làm đơn giản mà cần có sự thống nhất cao của nhiều ngành, nhiều cấp. Đồng thời phải thấy rõ thách thức nếu không hoàn thiện được cơ chế, chính sách điều tiết GTrĐĐTT do QH, chuyển MĐSĐĐ, đầu tư KCHT thì không thể bảo đảm công bằng trong phân phối lợi ích từ đất đai, vấn đề đất đai trở thành vấn đề chính trị xã hội to lớn khơi nguồn cho các tiêu cực mới sẽ phát sinh. Vì vậy, cội nguồn của vấn đề đó là giải quyết phân địa tô trong quản lý giá đất.

*Thứ ba*, hình thành cơ chế định giá đất phù hợp với cơ chế thị trường đặc biệt cần chú ý đưa phương pháp thu nhập làm phương pháp định giá đất chủ đạo trong việc tính toán giá đất theo địa tô.

## **DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Đặng Hùng Võ, Thái Thị Quỳnh Như, **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020), “Địa tô và một số đề xuất chính sách thu từ giá trị tăng thêm của đất”, *Tạp chí Kinh tế Tài chính Việt Nam*, số 5(32), tháng 10/2020.
2. Nguyễn Hồ Phi Trà và Nguyễn Thị Tuyết Mai, **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2019, “Suy ngẫm về thực trạng thu thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng đất đai ở Việt Nam hiện nay”, *Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013*, Đại học Kinh tế Quốc dân, Tr.363-370;
3. **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020), “Lợi ích của nhà nước và người dân trong dự án mở đường Nguyễn Văn Huyền - quận Cầu Giấy - thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Hội khoa học đất*, số 59.2020.
4. **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020), “Điều tiết giá trị tăng thêm từ đất đai với dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, số 12(338), 6/2020, tr.42-44.