

Thuế Đất đai và Tài sản

Bruno Moser và Nicolaus Tideman



1. Thuế đất đai và tài sản: Giới thiệu chung về khung chính sách và số thu

Cơ sở quy định quyền sở hữu tư nhân về đất đai được nêu trong Hiến pháp và sau này là Luật Đất đai năm 2003.⁷⁶ Các nhà soạn thảo luật đã cố gắng xác định, dự báo và điều chỉnh mỗi hình thức sử dụng đất (và số tiền phải nộp cho nhà nước vì đặc quyền sử dụng đất).⁷⁷ Dù vậy, tổng số thu từ các loại thuế đất đai (nằm ngoài thuế tài nguyên) chỉ đạt dưới 1 triệu đôla trong tài khóa 2006. Tuy nhiên, các tỉnh và thành phố đều có nguồn thu đáng kể từ việc cấp (bán) quyền sử dụng đất. Ví dụ, trong những năm gần đây, TPHCM đã thu hơn 40% ngân sách hàng năm từ nguồn này. Thực tiễn này sẽ không bền vững.

Sau đây là tóm tắt các văn bản luật có liên quan đến thuế liên quan đến đất đai.

1.1. Tóm tắt các văn bản luật có liên quan đến thuế đất đai

Ở Việt Nam, một số loại thuế được áp dụng cho việc sử dụng đất đai và tài sản như: Thuế nhà đất, Thuế sử dụng đất nông nghiệp, Thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền lệ phí sử dụng đất, các loại phí thuê đất và mặt nước và lệ phí đăng ký trước bạ. Cho đến 2009 còn có thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.2. Thuế Nhà đất

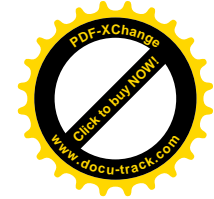
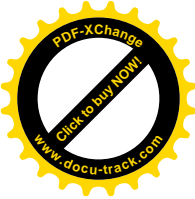
Thuế này được áp dụng cho nhà ở và đất đô thị, song cho đến nay mới chỉ được áp dụng cho đất đai. Nhà ở đến nay vẫn chưa phải chịu thuế. Do đó, cơ sở cho loại thuế này bao gồm tất cả các loại đất ở và đất xây dựng. Cơ sở thuế không căn cứ trên giá trị thị trường, mà trên diện tích đất, và nhiều mức thuế suất được áp dụng tùy thuộc vào loại đất và vị trí. Dưới đây là một số đặc điểm chính.

Thuế đất không được thu trong trường hợp sử dụng đất cho các mục đích công, an sinh xã hội hoặc từ thiện, không vì các mục đích thương mại hay để ở, hoặc được sử dụng làm nơi thờ tự chung.

Trong trường hợp cho thuê đất, các tổ chức và cá nhân thuê đất sẽ không phải nộp thuế đất; trách nhiệm nộp thuế thuộc về bên cho thuê.

⁷⁶ **Điều 17 Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam:** Đất, rừng, sông, hồ, nguồn nước, của cải nằm dưới lòng đất hay từ biển, thềm lục địa và trên không trung [...] đều thuộc sở hữu toàn dân. **Điều 1 Luật Đất đai năm 2003:** Luật này quy định các quyền và trách nhiệm của nhà nước với tư cách là người đại diện sở hữu toàn dân về đất đai và toàn quyền quản lý đất đai; việc quản lý và sử dụng đất đai, cũng như các quyền hạn và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

⁷⁷ Phần tóm tắt các văn bản luật liên quan đến thuế đất đai do Bộ Tài chính cung cấp. Hiệu quả Tác động kinh tế của các loại thuế và phí liên quan đến đất đai được thảo luận trong phần [II và III].



Cơ sở thuế và thuế suất

Thuế được tính dựa trên cơ sở diện tích đất, loại đất và mức thuế suất trên mỗi m². Mức thuế suất tính theo m² được quy định cho mỗi loại phố ở mỗi loại trung tâm đô thị cụ thể. Đất đô thị được phân thành 5 loại và các mức thuế suất được gắn với thuế suất sử dụng đất nông nghiệp. Ví dụ, đối với đất đô thị loại I (mức xếp hạng cao nhất), thuế suất được quy định ở vào khoảng cao hơn từ 9 đến 32 lần so với thuế sử dụng đất nông nghiệp loại cao nhất ở vùng đó, còn đối với đất đô thị loại V (mức xếp hạng thấp nhất), thuế suất được quy định ở vào khoảng cao hơn từ 5 đến 13 lần so với thuế sử dụng đất nông nghiệp loại cao nhất trong vùng. Ở các thị xã, thị trấn, thuế suất được quy định ở vào khoảng cao hơn từ 3 đến 13 lần so với thuế sử dụng đất nông nghiệp loại cao nhất trong vùng.

Đối với đất ở và đất xây dựng ở khu vực ngoại thành, khu vực liền kề các trung tâm giao thông hoặc dọc các trục đường giao thông chính, thuế suất được quy định như sau: Đối với đất ở các khu dân cư và đất xây dựng ở ngoại thành của các đô thị loại I, thuế đất cao hơn 2,5 lần so với mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ở các xã. Đối với các vùng ngoại thành của các đô thị loại -II, -III, -IV và -V, mức thuế suất cao gấp 2 lần so với mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ở các thôn làng. Cuối cùng, đối với đất ở và đất xây dựng ở các khu vực nông thôn, đồng bằng, trung du và miền núi, mức thuế suất bằng với mức thuế sử dụng đất nông nghiệp trung bình ở các xã.

Miễn thuế và giảm thuế

Tạm thời miễn thuế đất được tạm thời miễn nộp trong cho các trường hợp sau:

- Đất được sử dụng để xây dựng trụ sở của các cơ quan hành chính và sự nghiệp nhà nước, các tổ chức xã hội, các công trình văn hóa và đất phục vụ mục đích an ninh và quốc phòng;
- Đất rừng và núi cao, và những khu vực có đồng bào dân tộc ít người sinh sống;
- Đất ở thuộc các gia đình thương binh, liệt sỹ;
- Đất ở của người tàn tật mất sức lao động, trẻ vị thành niên, người già cô đơn không nơi nương tựa, không có khả năng nộp thuế.

1.3. Thuế sử dụng đất nông nghiệp

Các cá nhân và tổ chức sử dụng hoặc được trao quyền sử dụng đất nông nghiệp cho mục đích sản xuất nông nghiệp bắt buộc phải nộp trả loại thuế này. Đất sử dụng cho sản xuất nông nghiệp thuộc diện chịu thuế này bao gồm: đất trồng trọt, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng rừng.

Tính thuế

Thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính dựa trên diện tích đất, loại đất, và thuế suất được xác định dựa trên số kg thóc thu được trên một đơn vị diện tích đất. Việc phân loại đất phụ thuộc vào tính chất đất, vị trí đất, môi trường, điều kiện tưới tiêu và năng suất trung bình thu được trong điều kiện bình thường.

Các mức thuế suất được xác định trên cơ sở số kg thóc thu được trên một héc-ta đối với đất trồng trọt và nuôi trồng thủy sản; đối với đất trồng cây lâu năm lưu niên, mức thuế suất có

cao hơn một chút, còn đối với cây lâu năm lưu niên trên đất trồng trọt, thuế suất được gắn với thuế suất áp dụng cho đất trồng trọt. Các loại cây lấy gỗ và cây lâu năm lưu niên thu hoạch một lần chịu mức thuế suất bằng 4% giá trị sản lượng. Giá thóc gạo do uỷ ban nhân dân (UBND) quy định.

Miễn giảm thuế và miễn thuế

Đất đồi trọc và đất miền núi được miễn thuế. Các hộ gia đình chuyển đến sinh sống tại các khu kinh tế mới để khai phá đất sản xuất nông nghiệp cũng được miễn thuế. Trong trường hợp mất mùa do thiên tai và chiến tranh, các đối tượng nộp thuế sẽ được giảm hoặc miễn thuế.

Hiện nay, có thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm thuế. Tất cả các hộ nông dân đều được miễn thuế đến năm 2010. Do đó, hiện không chưa có thu ngân sách từ nguồn thuế này.

1.4. Thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Đến năm 2009, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân phải chịu thuế khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ. Cơ sở của loại thuế này là giá trị của diện tích đất được chuyển nhượng.

Miễn thuế

Các quy định của Luật này không được áp dụng trong trường hợp nhà nước cấp hoặc cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong gia đình hay khi quyền sử dụng đất được hiến/tặng cho UBND hoặc các tổ chức chính trị.

Tính thuế

Thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tính dựa trên diện tích đất, giá đất và thuế suất chuyển nhượng. Giá đất là giá được quy định theo khung giá của chính phủ đối với từng loại đất khác nhau. Trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, thì dựa trên giá đấu thầu. Nếu đất đai được chuyển nhượng theo sự thỏa thuận giữa hai bên, thì giá thỏa thuận được lấy làm cơ sở. Mức thuế suất 2% được áp dụng cho đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, và mức 4% được áp dụng cho đất ở và đất xây dựng dự án.

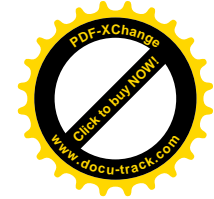
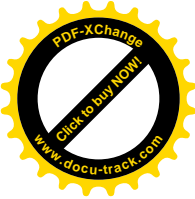
Bãi bỏ

Thuế chuyển quyền sử dụng đất được bãi bỏ vào năm 2009, do thu thuế TNCN và thuế TNDN trên thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đủ

1.5. Các loại phí thuê đất và mặt nước

Có Luật quy định việc thu các loại phí cho thuê trong trường hợp nhà nước cho thuê đất và mặt nước. Những người chỉ thuê đất thì không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc thuế nhà đất. Mức phí cho thuê thấp hơn nhiều so với thuế sử dụng đất.

Giá đơn vị thuê đất hàng năm được tính bằng 0,5% giá đất, trong khi khung giá thuê mặt nước dao động trong khoảng từ 10 đến 250 triệu đồng/km²/year năm. Phí thuê đất và mặt nước được giảm 50% đối với các hợp tác xã và 40% nếu đối tượng nộp thuế bị sụt giảm sản lượng do thiên tai hay hòa hoãn.



1.6. Lệ phí sử dụng đất

Lệ phí sử dụng đất được thu khi nhà nước giao đất với mục đích thu lệ phí tiền sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất; và xây dựng các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế.

Các hộ gia đình và cá nhân được giao đất ở; các tổ chức kinh tế được giao đất vì mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc để sản xuất và kinh doanh nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, đều thuộc diện chịu thuế. Những người thuê đất của nhà nước và những người sử dụng đất để xây dựng công trình hạ tầng công cộng trong các khu công nghiệp đều được miễn lệ phí sử dụng đất.

Lệ phí sử dụng đất phụ thuộc vào diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất. Giá đất do UBND quy định hoặc giá đấu thầu tùy trường hợp cụ thể.

Lệ phí sử dụng đất không được thu trong các trường hợp khuyến khích đầu tư, xây dựng các công trình công cộng vì mục đích thương mại hoặc xã hội trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao.

1.7. Lệ phí trước bạ đăng ký

Lệ phí này được áp dụng trong trường hợp đăng ký nhà đất. Ngoài ra, lệ phí này còn được áp dụng trong trường hợp đăng ký ô tô, xe máy và vũ khí.

Giá trị tài sản làm cơ sở tính lệ phí đăng ký trước bạ

Giá trị tài sản làm cơ sở để tính lệ phí đăng ký trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế hoặc giá thị trường trong nước dưới theo các điều kiện bình thường. Giá trị nhà để tính lệ phí đăng ký trước bạ là giá thực tế của ngôi nhà được chuyển nhượng trên thị trường vào thời điểm đăng ký. Trong trường hợp giá trị tài sản không xác định hoặc thấp hơn giá thị trường, sẽ lấy giá do UBND quy định.

Các mức lệ phí đăng ký trước bạ

Lệ phí trước bạ đăng ký được tính ở mức 1% giá trị nhà đất. Tuy nhiên, lệ phí đăng ký trước bạ tối đa cho một tài sản trên một lần đăng ký là 500 nghìn đồng.

Bảng 9.1: Doanh thu từ các khoản thuế có liên quan đến đất đai (triệu VND)

	Loại thuế	2002	2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	Thuế sử dụng đất NN	772	151	130	132	111	113	97	67	56
2	Thuế chuyển nhượng QSDĐ	327	408	640	984	1.251	2.328	3.017	260	-
3	Thu tiền sử dụng đất	3.244	8.149	14.202	14.176	15.416	28.677	31.598	37.695	41.691
4	Thuế nhà đất	336	359	438	515	594	711	902	1.203	1.394
5	Thuê đất	459	513	846	799	1.281	2.180	2.268	2.626	2.903



Theo Luật Ngân sách Nhà nước, thuế đất đai là một nguồn thu tuyệt vời cho ngân sách địa phương ở nhiều quốc gia, tỉnh và thành phố.

2. Các nguyên lý vấn đề kinh tế của thuế tài sản

Lý do phải phân tích riêng biệt thuế đất đai và vốn gia tăng

Về mặt phân tích kinh tế, điều thiết yếu là phân tách được giữa phần “đất đai” và phần “vốn gia tăng” trong thuế tài sản. Sự phân biệt này thường không được nhắc đến khi chúng ta trao đổi nói về “tài sản” và “bất động sản”.

Từ lăng kính kinh tế, thuế tài sản là tổ hợp của hai loại thuế, một là thuế tính trên giá trị đất và hai là thuế tính trên giá trị gia tăng. Một mức thuế suất chung thường được áp dụng cho cả hai phần của cơ sở thuế, tuy nhiên có thể áp dụng các mức thuế suất khác nhau đối với đất đai và giá trị gia tăng, và trên thực tế có một số nơi đã áp dụng các mức thuế suất khác nhau. Việc đánh thuế đất đai và giá trị gia tăng có những tác động khác nhau, xét cả về mặt hiệu quả lẫn tính công bằng.

Về mặt hiệu quả, lý do chính để phân biệt thuế đất và thuế giá trị gia tăng là độ co giãn về cung. Giá trị đất được căn cứ trên tính chất đất, hệ thống quản lý hiệu quả, cơ sở hạ tầng công cộng và sự phát triển của cộng đồng. Bất kỳ giá trị khác nào thu được từ nỗ lực của chủ sở hữu đất đều được xem là giá trị gia tăng.

Vì giá trị đất hoàn toàn độc lập với những gì mà chủ sở hữu đất làm, nên theo định nghĩa, độ co giãn về cung đất đai là bằng 0. Giá trị gia tăng của đất đai là nhờ con người, thường khấu hao theo thời gian và thường đòi hỏi bảo trì và bảo vệ liên tục. Do đó, độ co giãn về cung của phần giá trị gia tăng nằm cách khá xa mức 0.

Có những trường hợp, như trong ngành khai mỏ, tài sản do thiên nhiên ban tặng có thể bị cạn kiệt. Vì sự cạn kiệt có nhiều tác động đối với vấn đề quản lý thuế hiệu quả nên trong phân tích này chúng tôi không đề cập đến việc đánh thuế các tài sản tự nhiên có khả năng cạn kiệt.

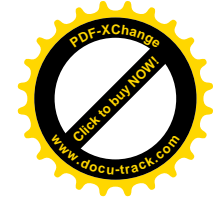
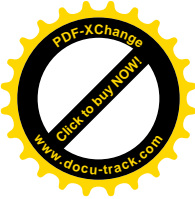
Xét từ góc độ tính công bằng trong một xã hội tự chủ và phát triển bền vững, đất đai là sở hữu chung của toàn dân qua các thế hệ. Cả Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam lẫn Luật Đất đai năm 2003 đều quy định rõ ràng rằng mọi tài sản do tự nhiên mang lại đều thuộc sở hữu toàn dân.⁷⁸ Do đó, thay vì xem đất đai như “tài sản cá nhân”, tốt hơn hết nên coi đất đai thuộc “sở hữu cá nhân” hoặc “tài sản đảm bảo”.

⁷⁸ **Điều 17 Hiến pháp CHXHCN Việt Nam:** Đất đai, rừng, sông, hồ, nguồn nước và tài sản dưới lòng đất hoặc trên biển, thềm lục địa và không trung [...] đều thuộc *sở hữu toàn dân*.

Điều 18 Hiến pháp CHXHCN Việt Nam: Nhà nước quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và luật pháp, và đảm bảo rằng đất đai được sử dụng phù hợp với mục đích và thu được hiệu quả cao nhất [...] các tổ chức và cá nhân chịu trách nhiệm bảo vệ, làm giàu thêm, khai thác hợp lý và sử dụng hiệu quả đất đai; các tổ chức và cá nhân có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nhà nước cấp như luật quy định.

Điều 1 Luật Đất đai 2003: Luật quy định quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước với tư cách là người đại diện sở hữu toàn dân về đất đai và toàn quyền quản lý đất đai; quy định việc quản lý và sử dụng đất, cùng các quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 5-1 Luật Đất đai 2003: Đất đai là sở hữu của toàn dân và nhà nước là người đại diện chủ sở hữu.



Xét về mặt quản lý, có những sự khác biệt quan trọng giữa thuế đánh trên đất đai và thuế đánh trên phần giá trị gia tăng. Việc đánh thuế hợp lý phần giá trị gia tăng đòi hỏi cơ quan thuế phải tiến hành đánh giá tại chỗ thường xuyên, và đây là một việc mang tính chủ quan, dễ tạo cơ hội tham nhũng. Mặt khác, vì giá trị đất thường tùy thuộc nhiều vào vị trí đất, nên mang tính khách quan, minh bạch và dễ đánh giá hơn.

Vì tất cả những lý do này, một báo cáo phân tích kinh tế về các loại thuế tài sản phải được chia thành hai phần: phân tích thuế đánh vào các tài sản tự nhiên (đất đô thị, đất nông nghiệp, thủy sản, thiết bị quang phổ điện từ, các khu đất v.v) và thuế đánh vào giá trị vốn gia tăng do con người tạo ra.

3. Thuế đất đai

Hiệu quả của thuế đất đai

Đánh thuế dựa trên giá trị đất là một trong những cách hiệu quả nhất để tăng thu ngân sách cho chính phủ một cách đáng kể. Nếu được quản lý tốt, thì không giống như hầu hết các nguồn thu ngân sách khác, thuế đất đai không tạo ra vấn đề về thiếu hiệu quả hay “gánh nặng quá tải” cho nền kinh tế. Do đó, khi một dân tộc hay một cộng đồng thay thế một nguồn thu tạo gánh nặng quá tải cho nền kinh tế bằng thuế đất đai thì hiệu quả của nền kinh tế nói chung sẽ được nâng cao.⁷⁹

Có hai yêu cầu để thuế đất đai không tạo ra gánh nặng quá tải. Thứ nhất, thuế phải độc lập, không phụ thuộc vào sản lượng do đất đem lại. Thứ hai, thuế phải không được lớn hơn giá trị sử dụng đất. Nếu hai điều kiện này được đáp ứng thì mọi loại đất đai có thể đem lại năng suất cao có thể tiếp tục được sử dụng khi đất bị đánh thuế, còn người sử dụng đất sẽ tiếp tục có động cơ để tiếp tục sử dụng đất một cách hiệu quả. Một loại thuế không phụ thuộc vào hiệu quả sử dụng đất có thể thu hồi toàn bộ giá trị cho thuê đất mà không tạo ra gánh nặng quá tải nào.

Hơn nữa, chi phí thực thi và tuân thủ các thuế đất đai rất thấp. Chi phí thực thi bao gồm chi phí để duy trì hệ thống địa chính, tiến hành đánh giá thường xuyên và minh bạch, gửi hóa đơn và xử lý hiệu quả các trường hợp vi phạm (trong đó chỉ có một vài trường hợp).

Chi phí thực thi tuân thủ thuế đất đai có thể so sánh với chi phí thanh toán hóa đơn điện. Đối với đất đô thị và đất thương mại, nộp thuế hàng tháng có lẽ là cách thuận tiện nhất. Việc này có thể được thực hiện bằng cách tự động trừ từ tài khoản ngân hàng của người nộp thuế. Đối với đất nông nghiệp, tốt nhất là nên quy định nộp thuế ngay sau vụ thu hoạch. Đối với các tỉnh miền Nam, điều này có nghĩa là nộp thuế 3 lần một năm, trong khi với các vùng núi cao ở miền Trung và miền Bắc thì chỉ nộp một lần một năm là thích hợp.

⁷⁹ Gánh nặng thuế gây ra gánh nặng quá tải cho nền kinh tế tỷ lệ thuận với bình phương của thuế suất. Nó cũng tỷ lệ với thuận với hàm số nghịch của tổng các hàm số nghịch của độ co giãn cung cầu.



Tuy còn có những cách khác để tăng số thu cho ngân sách công mà không tạo ra gánh nặng quá tải,⁸⁰ song xét về mặt kinh tế thì cách quan trọng nhất để tăng thu ngân sách mà không tạo thêm quá nhiều gánh nặng là đánh thuế đất đai.⁸¹

Thuế đất đai và tính siêu hiệu quả

Vì một số lý do, thuế đất đai không phải chỉ là ít hiệu quả. Trái lại, thuế đất đai là “siêu hiệu quả”, có nghĩa là thuế đất đai không chỉ mang lại nguồn thu ngân sách mà không gây ra gánh nặng quá tải, mà còn thực sự giúp bù đắp các trường hợp không có hiệu quả về kinh tế, qua đó tạo ra một nền kinh tế nói chung có hiệu quả hơn là một nền kinh tế không có thuế đất đai.

Tác động của thuế đất đai đối với việc đầu cơ đất

Mức thuế suất thuế đất đai càng cao bao nhiêu thì việc đầu cơ đất càng ít đem lại ít lợi nhuận bấy nhiêu. Do thuế suất thuế đất đai gần bằng 100% giá trị thuê đất, việc đầu cơ đất có lợi nhuận là điều không thể có, vì giá bán đất ngày càng giảm đi trong khi giá vốn ngày càng tăng cao. Do đó, thuế đất đai có xu hướng giành lại đất đai từ tay những người đầu cơ và đặt trả vào tay những người có nhu cầu sử dụng. Với những người đầu cơ đất ngoài ra khỏi thị trường thì giá bán đất tiếp tục giảm khiến giá mua đối với đa số người dân cũng giảm đi và do đó trở nên dễ tiếp cận hơn đối với những người có mong muốn và nhu cầu sử dụng đất một cách hiệu quả.

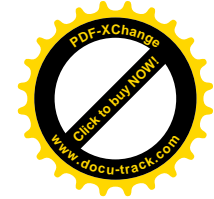
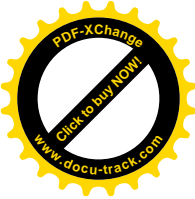
Cụ thể: việc đầu cơ đất đai rất hấp dẫn khi người ta tin tưởng rằng giá đất sẽ tăng lên rất nhanh. Những người hy vọng giá cả tăng nhanh sẽ mua đất và chờ đợi. Điều này làm suy giảm tính hiệu quả do hai nguyên nhân. Thứ nhất, những người đầu cơ đất đai thường không phải là những người có tài quản lý đất trong khi chờ đợi giá cả tăng lên. Thứ hai, khi việc đầu cơ hấp dẫn, đất đai là tài sản có giá trị nhất đối với những người hy vọng giá cả sẽ tăng lên nhanh chóng. Những niềm tin thái quá như vậy thường là sai lầm. (Chúng dẫn đến một hiện tượng gọi là “lời nguyền của kẻ thắng cuộc”, trong đó thực tế cho thấy là người trúng giá cao nhất lại có nghĩa là anh ta đã trả hớ).

Những người chủ sở hữu đất tin rằng đất đai sẽ tăng giá nhanh chóng thường nghĩ rằng nâng cấp đất đai ngay thời điểm hiện tại là không có lợi bởi vì sau này sẽ không thể nâng cấp nhiều hơn nữa. Do đó, việc theo đuổi lợi nhuận từ đầu cơ tạo ra xu hướng chống lại việc nâng cấp đất. Thông qua việc cắt giảm hay xóa bỏ lợi nhuận thu được từ đầu cơ đất, việc đánh thuế đất sẽ giúp xóa bỏ xu hướng chống lại việc nâng cấp đất, qua đó dẫn đến việc sử dụng đất tích cực hơn, hiệu quả hơn và bền vững hơn.

Mức thuế đất đai cao hơn, ngoài việc làm giảm bớt tình trạng đầu cơ đất, còn có xu hướng làm giảm bớt việc chuyển đổi quá sớm đất nông nghiệp sang sử dụng cho các dự án phát triển. Vì tình trạng đầu cơ đất được giảm bớt hoặc xóa bỏ do mức thuế suất cao, các địa điểm có giá trị nhất được phát triển nhanh chóng khi đất bị đánh thuế cao (tới 100% giá trị thuê đất trên

⁸⁰ Các hình thức khác giúp tăng thu ngân sách mà không tạo ra gánh nặng quá tải là các loại thuế bù đắp cho thiệt hại gây ra do ô nhiễm, ách tắc giao thông, khí hậu trái đất nóng lên và giá phải trả (không lớn chi phí biên) cho các dịch vụ công.

⁸¹ Từ quan điểm kinh tế, thuế đất đai bao gồm cả thuế đánh vào cơ hội tự nhiên khan hiếm như đánh bắt cá và quang phổ điện từ (được sử dụng cho điện thoại di động, đài phát thanh và vô tuyến).



thị trường), thu hẹp nhu cầu hoặc làm mất thị trường đối với các địa điểm chưa sẵn sàng cho phát triển.

Tác động của thuế đất đai đối với khả năng tiếp cận đất của các doanh nghiệp

Việc đánh thuế đất giúp nâng cao hiệu quả kinh tế bằng cách giao đất vào tay những người biết làm lợi nhiều hơn từ tài sản của họ. Nếu thị trường cho vay vốn hoàn hảo thì tất cả mọi người đều được hưởng cùng một mức lãi suất. Tuy nhiên trên thực tế, một số người phải chịu mức lãi suất cao hơn trong khi một số khác được hưởng lãi suất thấp hơn. Một số người được hưởng lãi suất thấp bởi thay vì đi vay, họ tìm các cách để đầu tư tiền của mình họ.⁸²

Khi thuế đất đai tăng lên, những người sử dụng đất tiềm năng giảm bớt được giá mua đất nhờ giá trị chiết khấu hiện tại của thuế đất tương lai [Gaffney]. Đối với những người được hưởng lãi suất thấp, giá trị chiết khấu hiện tại của thuế đất tương lai lớn hơn so với những người chịu thuế suất cao hơn. Do đó, việc tăng thuế đất đai sẽ làm giảm bớt giá trị đất đối với những người chịu lãi suất cao ít hơn là đối với những người được hưởng lãi suất thấp. Như vậy, việc tăng thuế đất sẽ làm giảm giá trị của đất đối với những người chịu lãi suất cao với mức thấp hơn việc nó giảm giá trị của đất đối với những người được hưởng lãi suất thấp. Như vậy, việc tăng thuế đất đai sẽ làm quyền sở hữu đất chuyển sang những người chịu lãi suất cao. Vì những người này chịu lãi suất cao hơn, nên họ đòi hỏi mức lợi nhuận đầu tư cao hơn. Do vậy, thuế đất đai cũng chuyển đất sang sử dụng với năng suất cao hơn.

Tác động của thuế đất đai đối với khả năng tiếp cận vốn vay của các doanh nghiệp

Giá bán đất là giá trị hiện tại của giá thuê tương lai trừ thuế. Bởi thuế tiến đến gần bằng giá trị thuê đất, nên giá bán tiến gần bằng đến 0. Điều này gây ra 3 ý nghĩa tác động quan trọng:

- i. Khi Chính phủ lập kế hoạch đánh thuế đất đai ở mức phù hợp với tỷ lệ giá trị thuê đất đáng kể thì nên lấy cơ sở tính thuế là giá trị thuê đất hàng năm thay cho giá bán đất, và.
- ii. Vì thuế suất gần bằng 100% giá trị thuê đất, việc sở hữu đất ngày càng trở nên khả thi đối với những người có ít hoặc hoàn toàn không có khả năng tiếp cận tín dụng. Do đó, số tiền cần thiết để mở một doanh nghiệp sẽ là số tiền cần thiết để đầu tư vốn thực tế;
- iii. Với mảnh đất ít giá trị được dùng để thế chấp vay vốn, ngân hàng sẽ không thể cho bất kỳ ai có đất thế chấp cũng vay vốn được. Thay vào đó, ngân hàng sẽ phải đánh giá kỹ lưỡng và ủng hộ kế hoạch kinh doanh được đề xuất. Việc này sẽ giúp nâng cao hiệu quả đầu tư tiết kiệm của người dân.

Tác động của thuế đất đai đối với việc hưởng chênh lệch giá

Hưởng chênh lệch giá là việc sử dụng các nguồn lực hạn hẹp để thu lợi mà không phải trả tiền. Một hình thức hưởng chênh lệch giá là thuyết phục chính phủ chi tiền thu được từ thuế cho các dự án của mình. Trong khi việc hưởng chênh lệch giá có thể có lợi cho cá nhân, các nguồn lực mà cá nhân chi cho nỗ lực tìm kiếm khoản chênh lệch là lãng phí xét trên góc độ từ lãng kính của toàn xã hội. Còn các dự án được thực hiện nhờ các nỗ lực hưởng chênh lệch giá cũng thường là lãng phí. Thuế đất đai làm giảm bớt lợi nhuận tiềm năng thu được từ việc hưởng chênh lệch giá, qua đó giảm bớt các hoạt động nhằm hưởng chênh lệch giá, từ đó nâng cao

⁸² Rủi ro bất hợp pháp là một trong những ví dụ rõ nhất của việc “hưởng” lãi suất thấp.



hiệu quả xã hội. Tùy thuộc vào mức độ chính phủ kiểm chế chi tiêu cho các dự án lãng phí do tình trạng ăn chênh lệch giá giảm bớt, hiệu quả xã hội sẽ được tiếp tục nâng cao.

Tác động của thuế đất đai đối với đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Một trong những vấn đề chính mà FDI hiện đang gặp phải khi xem xét đầu tư vào Việt Nam là chi phí đất đai cao, nếu họ có thể tiếp cận được. Trong khi việc áp dụng một loại thuế đất đai đáng kể loại bỏ bớt động cơ đầu cơ đất, nó cũng đồng thời đem lại một số thu lớn cho chính phủ, cho phép giảm bớt các loại thuế không mang lại doanh số thu hoặc loại bỏ các loại thuế không hiệu quả đánh trên thu nhập và thương mại. Với chính sách như vậy, một nước có thể mong đợi nguồn vốn FDI tăng nhanh đáng kể, tạo một động lực thúc đẩy quan trọng cho phát triển kinh tế-xã hội.

Với tốc độ phát triển nhanh hơn, không chỉ nhu cầu về lao động nói chung sẽ tăng cao, dẫn đến mức lương cao hơn, mà cả nhu cầu về lao động có tay nghề cũng sẽ lớn hơn. Nếu Việt Nam thực hiện chế độ thuế suất thấp đối với thương mại, thì rất có thể nhiều công ty quốc tế sẽ chọn Việt Nam làm đại bản doanh vừa nhằm tận dụng trình độ giáo dục cao ở Việt Nam, vừa giảm bớt số thuế mà họ phải trả trên toàn thế giới.

4. Tính công bằng

Đất đai là tài sản được kế thừa qua các thế hệ

Như đã trình bày trong mục 1, thuế đất đai thể hiện đúng quy định tinh thần tuyên ngôn trong Hiến pháp rằng đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Do gần như không thể chia đều đất đai và đó sẽ là thảm họa về kinh tế, nên việc phân chia tài chính một cách công bằng, thông qua thuế đất đai, sẽ là một cách thích hợp để thể hiện quyền bình đẳng về đất đai.

Việc thu tiền thuê đất hàng năm cho các mục đích công cũng thể hiện được các mục tiêu ban đầu về thuế như của Adam Smith đã nêu, “các đối tượng trong mỗi quốc gia cần đóng góp để hỗ trợ chính phủ... tương ứng với tỷ lệ thu nhập mà họ được hưởng dưới sự bảo trợ của nhà nước.”

Nguồn vốn từ những người hưởng lợi trực tiếp các dịch vụ và hạ tầng tại địa phương

Trong một nền kinh tế thị trường, những người tham gia thường phải chi trả cho các hàng hóa và dịch vụ mà nền kinh tế cung cấp cho họ. Nguyên tắc này có thể được áp dụng đối với các dịch vụ và hạ tầng tại địa phương chỉ đem lại lợi ích cho một số người chứ không phải những người khác.

Khi một cơ quan quản lý ở cấp chính quyền thấp nhất xây dựng một cây cầu bắc qua sông, những người hưởng lợi nhiều nhất là những người sở hữu đất đai bên kia bờ sông, nơi trước đây rất khó đến được. Nếu họ có phải trả vài bao thóc một năm cho cây cầu thì họ vẫn giàu có hơn thời khi chưa xây dựng có cầu. Sẽ là công bằng nếu cộng đồng đặt ra cho họ trách nhiệm như vậy.

Tất nhiên, một ruộng lúa ngay gần cây cầu sẽ có lợi nhiều hơn là ruộng lúa nằm cách xa nửa ngày đi bộ. Tương tự, đất đai nằm gần bến xe buýt và xe tải hay nằm cuối con đường được trải nhựa cũng sẽ được lợi nhiều nhất từ đầu tư công. Các khoản phải trả cho giá trị thuê tăng cao



nhờ hạ tầng được xây dựng như cây cầu chẳng hạn sẽ giúp duy trì sự công bằng giữa những người được nhận và những người không được nhận lợi ích đặc biệt từ các hoạt động đầu tư đó. Nếu cây cầu là một khoản đầu tư đáng giá, thì tổng giá trị tiền thuê đất gia tăng mà cây cầu đó mang lại còn lớn hơn cả chi phí để làm cầu, như vậy nếu cây cầu được xây bằng tiền thu được do gia tăng số tiền thuê đất thì nó sẽ không cần đến sự đóng góp của người dân ở những vùng không bị ảnh hưởng.⁸³

Nguyên tắc đó cũng được áp dụng cho cấp chính quyền cấp cao hơn. Do đó, nếu một tỉnh xây dựng một cây cầu lớn, đem lại lợi ích cho vài xã, thì giá trị đất ở các xã đó sẽ tăng lên. Tỉnh có thể chi trả tiền xây cầu bằng cách yêu cầu các xã đóng góp theo tỷ lệ gia tăng giá trị thuê đất mà họ nhận được. Do vậy, tỉnh sẽ không cần lấy tiền đóng góp từ những người dân không được hưởng lợi và cũng sẽ không cần chính phủ trợ cấp.

Một phân tích tương tự cũng được tiến hành đối với cấp trung ương. Nếu chính phủ xây cầu hay các hạng mục hạ tầng khác cho các vùng (ví dụ, đường cao tốc hay tàu tốc hành), thì sự công bằng đòi hỏi các vùng được hưởng lợi phải bù đắp lại cho chính phủ tùy theo mức độ lợi ích mà họ được hưởng.⁸⁴ Việc áp dụng thuế đất đai cơ bản sẽ đem lại nguồn vốn mà các tỉnh và xã có thể chi trả cho các công trình xây dựng hạ tầng cấp quốc gia theo tỷ lệ lợi nhuận ích mà họ được hưởng.

Tóm lại, việc thu được giá trị thuê đất hàng năm cho phép các cá nhân và cộng đồng chi trả các lợi ích mà họ được hưởng từ các dự án đầu tư hạ tầng của chính phủ một cách công bằng.

5. Thuế trên phần giá trị gia tăng

Không giống như thuế đất đai, thuế tài sản tính trên phần giá trị gia tăng⁸⁵ có thể tạo ra gánh nặng quá tải đáng kể. Do đó, khi một loại thuế đất đai cơ bản được áp dụng, điều quan trọng là phải đánh thuế phần giá trị gia tăng với mức thuế suất thấp hơn nhiều, nếu định đánh thuế phần giá trị gia tăng này.

Tuy thuế đánh vào phần giá trị gia tăng nói chung thường không hiệu quả, có ít nhất hai lý do giải thích tại sao một phần thuế giá trị gia tăng nhỏ lại có thể đóng góp vào các nguồn thu công hiệu quả. Thứ nhất, một quốc gia có phần giá trị gia tăng trên đất đai càng lớn thì sẽ càng cần phải chi nhiều hơn cho công an, tòa án, quốc phòng và ngoại giao để bảo vệ tài sản của mình. Sẽ là hợp lý nếu lấy một phần chi phí này từ phần giá trị gia tăng và do đó đánh thuế phần giá trị gia tăng để thu cho đủ ngân sách. Nếu thuế đánh trên phần giá trị gia tăng bù đắp đủ cho chi phí để bảo đảm giá trị gia tăng bổ sung thì sẽ không gây ra gánh nặng quá tải.

⁸³ Việc kéo dài tuyến Jubilee trên hệ thống vận chuyển nhanh của Luân Đôn khiến cho giá trị đất ở các khu vực lân cận tăng lên chóng mặt. Việc tăng 2 trong số 6 ga mới đã giúp thu đủ kinh phí để chi trả toàn bộ cho phí xây dựng trị giá 3,5 tỷ Bảng. Dự kiến tổng số giá trị đất gia tăng do kéo dài con đường sẽ cao gấp 3 lần chi phí xây dựng.

⁸⁴ Tương tự, các tác động ngoại vi tiêu cực của các dự án cấp quốc gia, chẳng hạn như rào chắn các đường cao tốc mà không để lối thoát bên cạnh hay chỗ sang đường, cần phải được bù đắp tùy theo sự mất mát về giá trị đất đai.

⁸⁵ Phần giá trị gia tăng không chỉ là các tòa nhà, mà cả các dự án đầu tư tư nhân về thủy lợi, làm đường và xây cầu, các nỗ lực cá nhân liên tục nhằm duy trì các cánh đồng lúa v.v.

Lý do thứ hai nên đánh thuế phần giá trị gia tăng là để chia sẻ bớt tài sản của những người giàu. Căn cứ về tính hiệu quả của việc chia sẻ bớt tài sản của những người giàu là khó có thể duy trì sự thống nhất xã hội nếu có sự bất bình đẳng quá lớn trong phân chia tài sản xã hội. Do đó, thuế đánh trên giá trị tài sản vì mục đích này sẽ được miễn, làm sao để người dân không bị thua thiệt về những nhu cầu cá nhân cơ bản và nghỉ hưu. Nếu một xã hội nhất trí rằng việc tập trung tài sản quá thiên lệch gây ra chi phí cao, thì một loại thuế bù đắp được cho các chi phí này sẽ không gây ra gánh nặng quá tải.

Nếu thuế đánh trên phần giá trị gia tăng vượt quá chi phí biên để duy trì giá trị gia tăng và chi phí do sự bất bình đẳng tăng cao trong xã hội gây ra, thì thuế tạo ra gánh nặng quá tải, bởi vì phần giá trị gia tăng chịu thuế càng lớn thì số chi để duy trì giá trị gia tăng càng nhỏ. Gánh nặng quá tải do thuế đánh trên phần giá trị gia tăng gây ra sẽ tỷ lệ thuận với bình phương số tiền mà thuế trên phần giá trị gia tăng vượt quá chi phí biên để duy trì giá trị gia tăng và chi phí biên do sự bất bình đẳng gây ra.

6. Thuế chuyển nhượng bất động sản⁸⁶

Các loại thuế chuyển nhượng bất động sản hiện đang được xem xét lại về mặt hiệu quả, tính công bằng và tính bền vững. Chúng cũng tạo cơ hội cho tham nhũng và nhiều hình thức trốn thuế.

Trong khi một phần thuế chuyển nhượng bất động sản đánh trên phần giá trị gia tăng không khuyến khích đầu tư và do đó gây ra sự không hiệu quả, thì phần thuế đất đai ít nhất cũng thu được một số lợi nhuận, tuy bị chậm trễ kéo dài. Thuế chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam có tính đến sự khác biệt về hiệu quả bằng cách áp dụng các mức thuế suất thấp hơn cho việc chuyển nhượng phần giá trị gia tăng so với chuyển nhượng đất đai. Tuy nhiên, điều này khuyến khích các nhà đầu tư trốn thuế bằng cách cố tình tính một phần lớn số thuế phải nộp theo mức áp dụng cho toà nhà.

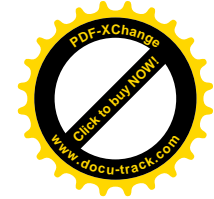
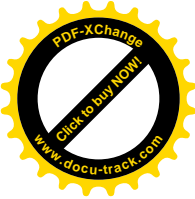
Thiếu sót lớn nhất trong các quy định về thuế chuyển nhượng bất động sản là thuế chỉ được thu trong trường hợp chuyển nhượng có đăng ký. Điều này dẫn đến các hình thức cho thuê lại kém hiệu quả, làm giảm độ an toàn của sở hữu, tính minh bạch, và gây khó khăn thêm cho việc dự báo và dự toán số thu ngân sách. Hơn thế nữa, ngay cả một mức thuế chuyển nhượng trung bình vài điểm phần trăm cũng sẽ làm cản trở một số giao dịch.

Một loại thuế đất đai tính trên cơ sở hàng năm không có những khó khăn này. Nó khuyến khích giá trị gia tăng và làm gia tăng giá trị đất nhờ những thay đổi về nhân khẩu học, dịch vụ công và các chính sách thuế đang được thực thi vào cùng thời điểm, trong khi đem lại nguồn thu công để dự báo và minh bạch.

Một dạng không chính thức của thuế chuyển nhượng là thuế đánh trên những thay đổi về sử dụng đất. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thường được chính quyền tỉnh và địa phương áp dụng để có thêm một nguồn thu nhập cơ bản, dễ dàng và thu một lần.⁸⁷

⁸⁶ Tháng 11/2007 Quốc hội đã biểu quyết đồng ý áp dụng mức thuế 25% trên lợi nhuận vốn thu được từ chuyển nhượng bất động sản. Mức thu này bổ sung thêm cho mức thuế chuyển nhượng 2% đã được áp dụng, và khiến loại thuế này gần bằng thuế thu nhập hiện nay đánh vào tiền cho thuê là 28%.

⁸⁷ Thực tế hấp dẫn này sẽ không bền vững: nó khiến các thế hệ tương lai không được hưởng những lợi ích này, thường chuyển đất đai sang các mục đích sử dụng “cao hơn” khi chưa đến lúc (do đó làm



7. Các ý nghĩa tác động về mặt chính sách

Ở Việt Nam, hơn 86,5 triệu người đang cạnh tranh với hàng nghìn các doanh nghiệp nhà nước (DNNN) và công ty tư nhân về quyền sử dụng đất. Ngoài nhu cầu cá nhân về đất đai, còn có nhu cầu về đất đai của cấp xã để sử dụng vào những mục đích như xây dựng công viên, đường phố, hệ thống cấp thoát nước và khu bảo tồn thiên nhiên.

Một trong những mục tiêu trọng tâm của luật đất đai ở Việt Nam là tạo ra một thị trường đất đai hoạt động hiệu quả, được thiết kế để thúc đẩy các kết quả mang tính công bằng và phát triển bền vững. Tuy nhiên, mặc dù nhiều biện pháp mang tính pháp lý pháp luật đã được thực hiện để xóa loại bỏ sự tính kém hiệu quả và thiếu công bằng, song các biện pháp này không thể kiểm soát được lạm phát do tăng giá, tình trạng đầu cơ đất đai, lấn chiếm đất công, chống lại việc chính thức hóa nền kinh tế và tham nhũng. Báo cáo của SEMLA cho rằng Luật đất đai và các Nghị định có liên quan đã đạt đến mức độ phức tạp mà ngay cả các công dân có học thức nhất cũng thấy khó hiểu.

Trong phần này, chúng tôi sẽ trình bày làm thế nào để mà việc đánh thuế đất đai (thu tiền thuê đất) theo giá thị trường có thể giúp giải quyết một cách hiệu quả và công bằng một số vấn đề chính sách đã được thảo luận đi thảo luận lại nhiều lần trong các kế hoạch phát triển KTXH 5 năm.

Những thuận lợi của việc chính thức hóa thị trường đất đai⁸⁸

Các giao dịch đất đai giữa hai bên không nhất thiết phải được đăng ký chính thức. Người dân đôi khi cho rằng chuyển nhượng QSDĐ không chính thức cũng được, chỉ bằng một cái bắt tay hoặc một hợp đồng cho thuê đơn giản. Tuy nhiên, nếu không chính thức hóa bằng luật pháp, có nguy cơ các khoản đầu tư của cá nhân không có quyền sở hữu hợp pháp có thể bị mất trắng. Do đó, rất cần phải có một quy trình đơn giản và ít tốn kém, xét cả về mặt hiệu quả và tính công bằng, để QSDĐ có thể được chuyển nhượng một cách hợp pháp.

Việc lưu giữ các thông tin về đăng ký đất đai không đòi hỏi quá nhiều thủ tục giấy tờ quan liêu và có thể lấy kinh phí từ số lệ phí thu được bằng chi phí biên của dịch vụ hoặc từ ngân sách công. Người dân quan tâm tới một hệ thống cấp chứng nhận QSDĐ minh bạch và hiệu quả nhằm tránh các chi phí xã hội do tình trạng đất bỏ không gây ra và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả và bền vững.

Hệ thống quản lý đăng ký đất đai và thu thuế, một khi đã được thành lập, thì sẽ giống như bộ phận tiếp đón và bộ phận hậu cần của một khách sạn: sắp xếp phòng nghỉ, đăng ký khách và thu tiền thuê phòng. Lệ phí đăng ký đất đai, bổ sung cho hệ thống thuế tính trên giá trị đất, không nên nhiều hơn chi phí thời gian của một nhân viên phục vụ. Mọi khoản giảm trừ trên

ảnh hưởng không cần thiết tới đời sống và các cộng đồng dân cư), và tạo cơ hội cho tham nhũng. Hơn thế nữa, các loại thuế, phí và tiền đút lót phải trả để chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể dễ dàng làm các hộ gia đình nghèo phá sản, bởi họ không có tiền để chi trả cho các loại phí không mong đợi, không phù hợp với mục đích sử dụng và số thu từ tiền thuê đất hiện tại, phản ánh nhu cầu thực tế trên thị trường trong nước.

⁸⁸ Thị trường đất đai chủ yếu vẫn là phi chính thức. Các số liệu gần đây của ADB cho thấy chỉ có khoảng 50% giao dịch đất nông nghiệp là được đăng ký chính thức. Ở khu vực thành thị, con số ước tính rất khác nhau, cho thấy khoảng 60% đến 85% đất đai được giao dịch không chính thức (Gillespie 2002, CIEM 2006).

chi phí chuyển nhượng và đăng ký sẽ được phản ánh qua việc tăng giá đất. Do đó, thông qua việc đánh thuế đất, những phần giá trị gia tăng sẽ được thu để phục vụ công ích.

8. Thu hồi đất đai

Quyền sử dụng đất được nhà nước cấp cho người sử dụng và nhà nước có quyền thu hồi các quyền này trong những trường hợp cụ thể theo quy định.⁸⁹ Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003 liệt kê các lý do của việc nhà nước có quyền thu hồi QSDĐ. Khoản đầu tiên quy định khá bao quát, cho phép thu hồi đất khi “nhà nước cần sử dụng đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hay phát triển kinh tế”. Nhà nước cần ra thông báo thu hồi đất trước 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Trong đa số trường hợp, các hộ gia đình có đất thuộc diện thu hồi đều đủ điều kiện để nhận tiền bồi thường từ nhà nước, dưới hình thức đổi đất tương đương ở nơi khác hoặc bằng tiền mặt. Một số hộ thuộc diện được hỗ trợ thêm để giúp giải quyết hậu quả của việc di chuyển đối với đời sống.⁹⁰

Tuy có những vấn đề tồn tại trong quá trình thu hồi đất đai, gây ra khiếu kiện, chống đối, xung đột, làm chậm trễ việc giải phóng mặt bằng và các công trình công cộng, song nguyên nhân chính dẫn đến sự phản đối của người dân lại là chế độ đền bù. Giá quy định chính thức không phù hợp với giá đất trên thị trường. Điều này khiến những người có đất được “đền bù” không thể tìm được mảnh đất khác tương ứng với đất mà họ đã bị thu hồi. Hơn nữa, vấn đề thiếu công bằng vốn đã nhạy cảm lại càng trầm trọng hơn nữa khi đất bị thu hồi, không phải cho các nhu cầu hạ tầng cơ bản, mà là cho các dự án phát triển kinh tế và các khu công nghiệp. Trong các trường hợp này, sự khác biệt giữa tiền đền bù và giá trị trong giá trị sử dụng mới được nói rộng thêm rất nhiều.

Dưới chế độ đánh thuế toàn bộ giá trị đất, vấn đề này biến mất bởi việc thu tiền thuê đất khiến giá bán đất sụt xuống bằng tiền dân về 0, bất kể kế hoạch sử dụng hiện tại và tương lai thế nào. Việc thu hồi đất dưới chế độ đánh thuế trên giá trị đất sẽ chỉ làm mất tài sản sở hữu, mà không gây lỗ về tài chính. Vì giá bán đất gần bằng 0 nên không cần phải đền bù cho việc mất đất. Dưới chế độ đánh thuế giá trị đất, việc đền bù sẽ giới hạn ở các chi phí về tài chính và tâm lý cho việc di chuyển chỗ ở và mất mát về giá trị gia tăng vốn gắn với vị trí đất.

Có thể đề xuất rằng chế độ đền bù nên mang tính trợ cấp ngoài chế độ. Dưới chế độ thu toàn bộ giá trị thuê đất, việc đền bù ngoài chế độ mang tính khả thi nhiều hơn vì không còn cần kinh phí để đền bù đất đai vốn trước nhất hết thuộc sở hữu toàn dân.

9. Xử lý các tranh chấp về đất đai

Một trong các cách để việc đánh thuế giá trị đất nâng cao được sự công bằng là thông qua các tranh chấp về đất đai.⁹¹ Nếu hai bên tham gia đều yêu cầu quyền sở hữu đối với cùng một

⁸⁹ Điều này tương đương với “lãnh địa riêng”, một thực tiễn quốc tế được áp dụng trên khắp thế giới.

⁹⁰ Nghị định 197/2004/NĐ-CP về đền bù, hỗ trợ và tái định cư.

⁹¹ Gillespie (2001) báo cáo rằng việc giải quyết các tranh chấp về nhà đất có thể mất nhiều thời gian, tốn kém và không chắc chắn, với trên 70% các vụ kiện dân sự liên quan đến tranh chấp nhà đất không được giải quyết. Các toà án cấp quận/huyện ở TPHCM xét xử khoảng 600 vụ một năm, với 1/3 số vụ được kháng án lên toà án cấp cao hơn và phải mất trung bình tới 3 năm mới giải quyết xong.



mảnh đất và giấy tờ không xác định rõ ai là người chủ sở hữu thực sự, thì vấn đề này có thể được giải quyết bằng cách kiểm tra hồ sơ thuế. Nếu một trong hai người đã nộp thuế tài sản còn người kia không nộp thì hoàn toàn có cơ sở để cho rằng người chủ thực sự là người đã nộp thuế. Người không nộp thuế có trách nhiệm phải giải trình tại sao anh ta xưng là chủ sở hữu trong khi người kia lại nộp thuế.

Việc đánh thuế giá trị đất cũng làm giảm động cơ tranh chấp đất đai bằng cách làm giảm giá trị đất. (Cũng có thể có những tranh chấp về giá trị vốn gia tăng và việc đánh thuế đất đai không làm giảm bớt tính chất nghiêm trọng của các tranh chấp này).

10. Phân chia và hợp nhất đất đai

Ở nhiều xã, đất đai của các hộ gia đình được chia thành nhiều mảnh với mục đích để mỗi hộ có cùng một số lượng đất mỗi loại. Đây là trở ngại lớn cho sản lượng nông nghiệp vì nó làm hạn chế quy mô kinh tế.⁹² Các xã có đất đai có khả năng mang lại sản lượng cao phải chịu sức ép phân bổ lại những khu đất lớn đó, sử dụng các số liệu về chất lượng đất có thể có để phân chia lại đất một cách công bằng giữa các hộ gia đình. Nếu có các số liệu đáng tin cậy được thu thập vì mục đích thuế, thì các hộ gia đình sẽ dễ nhận thấy nên phân bổ thế nào để ai cũng tăng được sản lượng của mình.

Tương tự ở khu vực thành thị, diện tích các khu đất nhỏ kém hiệu quả và khó khăn trong việc hợp nhất các thửa đất liền kề gây cản trở hoạt động đầu tư xây dựng kinh tế, dẫn đến việc nhiều khoảnh đất có giá trị bị bỏ phí giữa các toà nhà và các ngôi nhà nhỏ kém hiệu quả. Việc đánh thuế toàn bộ giá trị thuê đất sẽ khuyến khích các chủ sở hữu đồng bộ hóa các kế hoạch phát triển của họ hoặc chuyển QSDĐ cho người nào đó có khả năng xây dựng một cách hiệu quả. Các dự án hạ tầng và tái phát triển lớn thường bị chậm trễ do quyền thỏa thuận của những người chủ sở hữu cho thuê hiện nay. Nếu họ phải trả toàn bộ giá trị thuê đất, thì họ sẽ thấy có lợi mà dọn đi ngay khi được nhận tiền đền bù cho di dời hay cổ phần trong các dự án phát triển mới.

11. Hấp thu các tác động ngoại vi

Nhiều hoạt động của con người tạo ra lợi ích hoặc gây thiệt hại cho những người sử dụng đất ở gần nơi diễn ra hoạt động đang được bàn đến. Các chuyên gia kinh tế gọi các lợi ích và tổn hại này là các “tác động ngoại vi tích cực” và “tác động ngoại vi tiêu cực”. Khi toàn bộ tiền thuê đất được thu công khai, mọi tác động ngoại vi có thể gây ảnh hưởng tới tài sản của những người sở hữu đất nay thay vào đó sẽ làm ảnh hưởng tới ngân khố công, thông qua những tác động đối với số tiền thuê đất được thu công khai.

Điều này có nghĩa là không cần thiết phải xem xét một chế độ đền bù đất đặc biệt đối với chủ sở hữu đất đai vì những tác động ngoại vi tiêu cực (hoặc thu tiền của họ nếu họ được hưởng các tác động ngoại vi tích cực) vì số tiền sử dụng đất mà họ phải trả cũng điều chỉnh theo các

⁹² Do những nỗ lực cải cách đất đai trong lịch sử mà đất đai ở miền bắc bị phân chia nhỏ lẻ gấp đôi so với miền Nam. Diện đất trung bình của một thửa đất cũng nhỏ hơn nhiều và đất đai cũng phân tán nhiều hơn so với miền nam, khiến việc hợp nhất đất đai giữa các hộ gia đình là vô cùng khó khăn. Hơn nữa, với nỗ lực nhằm xúc tiến phân bổ đất đai theo Luật đất đai năm 1993, chỉ có một giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho tất cả các mảnh đất. Nhiều hộ gia đình do đó buộc phải đăng ký đất đai thành nhiều lần, tốn thêm chi phí, khiến người dân ngại thực hiện nỗ lực này.



tác động ngoại vi. Tính hiệu quả đòi hỏi những người gây ra các tác động ngoại vi phải nộp tiền⁹³ hoặc trừ thuế trực tiếp, nhằm khuyến khích họ thực hiện nhiều hoạt động tạo ra các tác động ngoại vi hiệu quả, song sẽ không cần có một chế độ đền bù chung cho những người sở hữu các mảnh đất xung quanh, vì chính phủ sẽ là bên thu lợi hoặc chịu thiệt do các tác động ngoại vi.

Tác động ngoại vi lớn nhất mà chủ sở hữu đất đai được hưởng thường là từ việc cung cấp các dịch vụ hạ tầng và dịch vụ công. Việc xây dựng cầu, đường, trường học... thường làm cho các chủ sở hữu đất giàu lên, trong khi người thuê phải chịu giá thuê cao hơn. Việc đánh thuế giá trị đất đai sẽ giúp công chúng nắm được chi phí phát sinh kèm với việc cung cấp dịch vụ và do đó giúp cung cấp vốn cho thêm nhiều dự án.

12. Thuế đất đai và người nghèo

Khi các nhà hoạch định chính sách xem xét việc đánh thuế đất đai, họ đôi khi tỏ ra lo ngại rằng người nghèo có thể không có khả năng trả tiền thuế đất. Sự lo ngại của họ phải được chia thành hai phần: Người nghèo sở hữu đất có giá trị thấp và người nghèo sở hữu đất có giá trị cao.

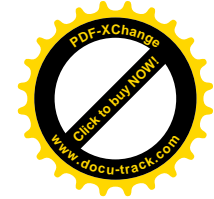
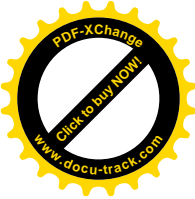
Giải pháp cho vấn đề người nghèo sở hữu đất có giá trị thấp là cấp cho mỗi người dân một tấm thẻ chứng nhận quyền được miễn một số tiền thuế đất nhất định, ví dụ 1 triệu đồng một năm.⁹⁴ Mỗi thành viên hộ gia đình trên 16 tuổi phải được phép góp phần thuế được miễn của mình vào biên lại thuế chung của cả gia đình. Như vậy, các gia đình sở hữu đất có giá trị thấp sẽ không phải trả tiền thuế. Hơn nữa, việc cho phép công dân không có đất bán số tiền miễn thuế của họ cho những người có đất sẽ cho phép tất cả mọi công dân đều được hưởng lợi như nhau từ phần thuế đất được trừ.

Một nông dân nghèo có đất ít giá trị sẽ không phải nộp thuế đất. Tuy nhiên, một nông dân sở hữu đất đai màu mỡ, có điều kiện thời tiết tốt, được tưới tiêu đầy đủ và có giá trị lớn hơn so với đất đai của những người khác trong thôn làng thì sẽ phải bù đắp cho những người khác, vì mục đích hiệu quả và công bằng. Tương tự, một cộng đồng nông dân nghèo sở hữu đất đai có giá trị thấp sẽ không phải trả bất kỳ loại thuế đất nào. Song một cộng đồng gồm những nông dân sở hữu đất đai có giá trị rất cao tính theo đầu người sẽ phải bù đắp cho những cộng đồng khác vì họ được tiếp cận nhiều hơn đối với đất đai là tài sản của toàn dân.

Vấn đề của những người nghèo sở hữu đất có giá trị cao (đặc biệt là ở thành phố) là rất khó giải quyết vì nó vừa gây cho chúng ta tâm lý cảm thông vừa khiến chúng ta thất vọng vì sự

⁹³ Ví dụ, đất nông nghiệp gần các địa điểm đổ đất ở Đà Nẵng đã bị ô nhiễm và kém màu mỡ, khiến người dân địa phương phải lên tiếng phản đối và đòi bồi thường. Huyện Từ Liêm, Hà Nội, cũng là một ví dụ. Ở đó, vấn đề khiếu kiện chung của nông dân ở đây là họ chỉ được đền bù cho số đất đai bị thu hồi cho xây dựng. Chỗ còn lại, những mảnh đất xung quanh có diện tích nhỏ, thường ở trong góc với hình dạng méo mó, không có thủy lợi hay hạ tầng nông nghiệp, thì không được đền bù, mặc dù đã mất khả năng sinh lợi.

⁹⁴ Tùy thuộc vào số thu ước tính và thời gian thiết lập và áp dụng thuế đất đai, có thể cho rằng tổng doanh thu sẽ vượt quá nhu cầu của chính phủ. Phần bội thu có thể được sử dụng để thiết lập một hệ thống lợi tức của công dân và/hoặc cung cấp tài chính cho một hệ thống bảo hiểm xã hội cho toàn dân.



kém hiệu quả. Những người này có thể lưỡng lự không muốn chuyển trong khi lại không có nguồn kinh phí nào để trả tiền thuế đất.⁹⁵ Nếu chúng ta để mặc họ, họ sẽ khiến cho cộng đồng bị thua thiệt lớn về cơ hội phát triển và có thêm số thu thuế đất đai gia tăng cùng với sự phát triển. Chúng tôi có hai kiến nghị như sau:

Thứ nhất, cho phép người nghèo được hoãn thuế đất đai cho đến khi chết, nếu tài sản đủ giá trị để nộp thuế. Khi chết, tài sản sẽ được bán và nộp thuế kèm theo lãi suất.

Thứ hai, khi rõ ràng là tài sản không đủ giá trị để nộp thuế khi chết thì cần phải đưa ra quyết định có miễn thuế hay không cho từng trường hợp. Vì các thành phố cần được quy hoạch phát triển lại và vì tất cả các dự án quy hoạch phát triển lại đều có thể bị ách tắc nếu người nghèo không phải nộp thuế đất đai mà họ sở hữu, thì sẽ là hợp lý nếu thúc ép người ta từ bỏ các mảnh đất có giá trị của họ. Một hình thức thỏa hiệp khác có thể áp dụng nữa là giúp người dân có đất đai có giá trị chuyển đổi QSDĐ của họ sang ở các chung cư cao tầng gần đó, để họ vẫn được sống trong môi trường quen thuộc, trong các căn hộ tiện nghi hiện đại, mà không cần chiếm một khoảnh đất quý giá.

13. Đăng ký thuế và miễn thuế

Ngoại trừ các trường hợp có khó khăn được xét theo từng trường hợp một, không nên miễn thuế đất đai còn nợ, nhằm mục đích giữ cho hệ thống được đơn giản, minh bạch và công bằng. Quy tắc không cho miễn này cần bao gồm tất cả các bộ ngành, cơ quan chính phủ, trường học, bệnh viện, viện bảo tàng, DNNN v.v.⁹⁶ Hiệu quả, sự minh bạch về ngân sách và trách nhiệm giải trình là những lý do giải thích cho quy tắc này.

Việc bắt buộc tất cả các cơ quan công trả tiền sử dụng đất theo giá thị trường sẽ giúp cho các cơ quan và các nhà hoạch định chính sách có cơ hội để cân nhắc xem liệu địa điểm và quy mô của các hoạt động công có cho thấy đất đã được sử dụng hiệu quả hay không, có tính đến những thay đổi theo thời gian về mặt công nghệ, nhân khẩu học và nhu cầu công cộng. Một cơ quan chính phủ nếu sử dụng diện tích đất vượt quá nhu cầu thực tế hoặc chiếm một vị trí không thích hợp sẽ làm mất mát các cơ hội có lợi và do đó, làm suy giảm tài sản của toàn dân. Hơn thế nữa, việc buộc các cơ quan nhà nước phải trả tiền sử dụng đất cũng sẽ tạo cho cộng đồng địa phương cơ hội được đền bù vì đã giao đất cho các cấp chính quyền cao hơn.

⁹⁵ Tùy thuộc vào số thu ước tính và thời gian thiết lập và áp dụng thuế đất đai, có thể cho rằng tổng doanh thu sẽ vượt quá nhu cầu của chính phủ. Phần bội thu có thể được sử dụng để thiết lập một hệ thống lợi tức của công dân và/hoặc cung cấp tài chính cho một hệ thống bảo hiểm xã hội cho toàn dân.

⁹⁶ Tính đến năm 2002, các DNNN nắm giữ tới 95% quỹ đất của Hà Nội cho các tổ chức thuê, chỉ để lại một phần nhỏ cho mục đích sử dụng cá nhân. Hơn nữa, số liệu PCI năm 2006 phát hiện thấy rằng trong số các công ty hiện đang thuê đất, 13,7% thuê lại không chính thức từ các DNNN. Điều đương nhiên là các DNNN phải có trách nhiệm đối với tất cả các khoản tiền thuê (dù là thu từ bên thứ ba hay không) và nộp lại cho nhà nước trong tổng số tiền thuê phải trả cho đặc quyền kiểm soát toàn bộ một địa điểm. Hơn nữa, việc cho thuê lại đất của các DNNN là bất hợp pháp (Luật Đất đai 2003, Điều 109/2). Tuy nhiên, về mặt kinh tế, cho thuê lại đất sẽ không gây ra bất kỳ tác động nào tới thị trường, dù phải trả tiền thuê theo giá thị trường như mọi người khác. Như vậy, chắc có một điều luật khác sẽ phải được vô hiệu trong tương lai.



14. Cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước (DNNN)⁹⁷

Các nỗ lực cổ phần hóa DNNN hiện tại cần được xem xét từ góc độ điều gì đã diễn ra trong quá trình tư nhân hóa đối với các nền kinh tế và cơ cấu xã hội thuộc khối Đông Âu cũ hoặc liên hệ tới những sự kiện “Deutsche Treuhand”. Do các DNNN nắm giữ nhiều đất đai, nên toàn bộ đất đai của họ đang được “tư nhân hóa” cho những người nắm được thông tin nội bộ và có nhiều tiền. Các công ty sẽ được bán với giá thấp hơn giá thị trường, bởi vì không thể dự báo trước giá đất trong tương lai. Do đó, nhiều công ty sẽ được đưa ra với mục đích đầu cơ đất đai mà họ đang nắm giữ. Các nhà máy, xí nghiệp, kể cả các đơn vị làm ăn có lãi, sẽ đóng cửa và đất bị giữ lại cho đến khi có các dự án đầu tư hạ tầng lớn.

Việc đánh thuế giá trị đất sẽ ngăn ngừa những thiệt hại do việc mua đầu cơ các DNNN gây ra, vì không để lợi nhuận phát sinh từ đầu cơ đất nữa. Loại bỏ đầu cơ đất đai ra khỏi quá trình cổ phần hóa sẽ tạo nhiều cơ hội hơn cho các nhóm có túi tiền ít hơn (như người lao động chẳng hạn) tham gia đầu giá DNNN, bởi yêu cầu về vốn sẽ thấp hơn.

Đánh thuế đất đai của các DNNN, dù các doanh nghiệp này có cổ phần hóa hay không, sẽ đảm bảo rằng việc sử dụng phần đất đai này của đất nước sẽ mang lại một nguồn thu nhập ổn định cho các thế hệ tương lai.

15. Đánh thuế thu nhập từ cho thuê bất động sản

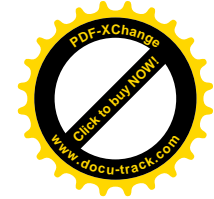
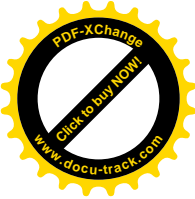
Thu nhập từ cho thuê bất động sản thường thuộc diện chịu thuế thu nhập. Mặc dù quy định này đem lại một phần tiền thuê đất cho ngân khố, song đây là cách làm không hiệu quả. Thứ nhất, có trường hợp trốn thuế. Một cách thức đơn giản là khai sai số tiền. Hơn thế nữa, kể cả với hệ thống kế toán tốt nhất thì việc tính toán thu nhập ròng từ bất động sản cũng là việc khó, vì khó xác định những hạng mục như khấu hao. Giữa tình trạng lỏng lẻo về mã số thuế và các nhà kế toán, luật sư đang mong kiếm lợi, có rất nhiều cách thức hợp pháp để các nhà đầu tư bất động sản giảm số tiền thuế phải trả, nhưng lại gây chi phí đáng kể cho tính hiệu quả và công bằng xã hội.

Đặt thu nhập từ bất động sản vào diện chịu thuế thu nhập cũng tạo gánh nặng cho những người đang sử dụng đất đai của mình một cách hiệu quả, so với những người để đất đai nằm yên không sử dụng, đầu cơ. Khi những người chủ sở hữu đất đai nộp thuế thì tốt nhất là đánh thuế trên giá trị thuê đất, không quan tâm tới thu nhập hiện tại từ đất. Điều này đảm bảo rằng những người có QSDĐ sẽ có động cơ khuyến khích sử dụng đất hiệu quả.

16. Phòng ngừa việc giá trị thuê đất tăng lên đột ngột

Việc đánh thuế giá trị đất nói chung sẽ dẫn đến những thay đổi thuận lợi hơn trong việc thuê đất, vì những yếu tố đầu cơ, tham nhũng và hưởng tiền chênh lệch được giảm thiểu. Tuy nhiên, các dự án hạ tầng lớn, các dự án đầu tư tư nhân gần kề, tình hình phát triển kinh tế thế giới và những thay đổi trong các quy định của pháp luật, có thể dẫn đến những thay đổi nhanh chóng, không lường trước trong giá thuê đất. Điều này có thể dẫn đến thua lỗ về phần

⁹⁷ Chính phủ Việt Nam ra lệnh cổ phần tư nhân hóa các DNNN trong năm 1992. Hơn 3.500 DNNN đã được cổ phần tư nhân hóa tính đến cuối năm 2005. Khoảng 1.505 doanh nghiệp nữa đang có kế hoạch tư nhân hóa đến cuối năm 2010 (trong số đó có tất cả các ngân hàng thương mại nhà nước).



giá trị gia tăng mà nhà đầu tư đặt vào đất. Để tự bảo vệ khỏi lỗ, các nhà đầu tư có thể mua bảo hiểm đối với những thay đổi trong giá thuê đất.

Sẽ là hợp lý khi trông đợi các công ty bảo hiểm đưa ra hình thức bảo hiểm như vậy khi đất đai chịu thuế toàn bộ. Việc mua loại hình bảo hiểm đó sẽ giúp các nhà đầu tư tự tin rằng họ có thể thu hồi vốn đầu tư theo kế hoạch đầu tư ban đầu.

17. Các dự án thí điểm

Nếu nỗ lực biến đất đai thành nguồn thu ngân sách chính của một quốc gia tỏ ra quá tham vọng, thì có thể thiết kế các dự án thí điểm. Tuy nhiên, mỗi khu công nghiệp được miễn thuế đã là một “dự án thí điểm” như vậy, căn cứ trên lập luận cho rằng các mức thuế thấp hơn sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.⁹⁸

Có một dự án thú vị hiện đang mọc lên bên bờ đông của sông Hồng ở Hà Nội, một trung tâm đô thị trị giá nhiều tỷ đôla đã được Việt Nam và Hàn Quốc thỏa thuận xây dựng. Khu kinh doanh thương mại và dân cư rộng lớn và hiện đại này sẽ đòi hỏi di dời 170.000 người và còn chờ được Quốc hội phê duyệt. Dự án phát triển đô thị này tính đến năm 2020 sẽ trải dài 40 km dọc theo bờ sông, tính từ trung tâm cổ của Hà Nội. Dự án đô thị rộng 4.200 hecta sẽ cần khoảng 7 tỷ đôla để đầu tư xây dựng các cao ốc, khu dân cư, công viên và đê điều ngăn con sông Hồng hay gây lũ lụt.

Bằng cách áp dụng các nguyên tắc đánh thuế giá trị đất đai, dự án đồ sộ này có thể tiến triển rất nhanh, thuận lợi hơn và công bằng hơn so với các quy định của các luật thuế, đầu tư và đất đai hiện hành. Chuyển một diện tích 4.200 hecta thành một khu không tính thuế duy nhất, mà chỉ thu lệ phí sử dụng đất hàng năm dựa trên giá thị trường, sẽ tạo một sân chơi công bằng cho tất cả các bên tham gia và đảm bảo được tính minh bạch trong quá trình này. Tuy nhiên, do dự án đến năm 2020 mới hoàn thành, Việt Nam sẽ buông lỏng mất cơ hội hưởng lợi trên quy mô lớn từ sự tăng trưởng và thịnh vượng bền vững thu được từ việc chuyển sang đánh thuế giá trị đất đai, đã được dự kiến trong kế hoạch phát triển KTXH 5 năm hiện nay.

18. Áp dụng thực tế đánh thuế diện tích đất khan hiếm: Phí ách tắc giao thông ở Luân Đôn

Thành công to lớn của Luân Đôn về thu phí ách tắc giao thông, giúp giao thông thông suốt và là nguồn kinh phí để phát triển các dịch vụ giao thông công cộng, là một ví dụ điển hình của việc thu phí sử dụng các nguồn lực khan hiếm (trong trường hợp này là đường phố) có thể làm tăng tính hiệu quả và tính công bằng như thế nào. Thời gian đi lại được giảm đi đáng kể trong khi sự tiện lợi gia tăng, khiến thành phố hoạt động hiệu quả hơn.

Đáng tiếc là Luân Đôn lại hạn chế tối thiểu các loại thuế đất đai. Với mức thuế cao hơn, tiền thuế sẽ tăng cao do giao thông thuận lợi sẽ làm tăng đáng kể số thu ngân sách của thành phố và các loại thuế không có lợi có thể làm ảnh hưởng đến thương mại.

⁹⁸ Lưu ý mối quan hệ chặt chẽ giữa một chế độ thuế và tiền thuê đất: ở nơi nào thuế thấp hơn thì tiền thuê đất thường cao hơn và ngược lại. Do đó, nếu không thu toàn bộ tiền thuê đất, thì mức thuế suất thấp hơn sẽ do chủ sở hữu đất hưởng.



Hà Nội và TPHCM có thể kiểm soát được tình hình ách tắc giao thông ngày càng cao bằng cách áp dụng một mức phí, chẳng hạn 20 đôla một xe ô-tô một ngày, vì sử dụng đường phố (với xe buýt và xe tải mức phí là 100 đôla). Số tiền phí thu được khoảng 5 triệu đôla một ngày sẽ được nộp vào ngân sách thành phố. Kể cả khi tính mức chi phí hành chính đắt nhất có thể tưởng tượng được, thì vẫn còn lại 4 triệu đôla mỗi ngày để nâng cấp hệ thống giao thông công cộng. Điều này sẽ giúp hạn chế đáng kể số lượng xe máy, bởi người dân sẽ có cơ hội được hưởng một hệ thống giao thông công cộng hiệu quả và thuận tiện. Toàn bộ các tuyến phố và các khu vực trong thành phố khi đó có thể chỉ cho phép các phương tiện giao thông công cộng hoạt động và đi bộ. Hơn thế nữa, chỉ mất 50 ngày là có đủ số thu để cấp vốn cho toàn bộ dự án tàu điện và tàu điện ngầm của Pháp. Việc có một hệ thống thu tiền thuê đất ngày càng lớn vì lợi ích công sẽ giúp biến Hà Nội và TPHCM trở thành một thành phố loại một, phát triển bền vững của thế kỷ 21.

19. Các vấn đề hành chính quản lý của Hệ thống thuế Giá trị đất

Xác định giá trị đất

Nền tảng của một hệ thống thuế bất động sản hoặc thuế giá trị đất chính là việc xác định giá trị đất. Xác định giá trị đất cần phải chính xác, cập nhật và minh bạch. Ngày nay, với việc sử dụng công nghệ máy tính, hệ thống thông tin địa lý (GIS) và trang web toàn cầu, việc xác định có thể được cập nhật thường xuyên như mong muốn. Trong một hệ thống như vậy, tính chất hoàn toàn minh bạch sẽ đem lại một sân chơi bình đẳng cho tất cả những ai tham gia thị trường cũng như các cơ quan nhà nước liên quan thích hợp.

Có nhiều phương pháp mang tính căn bản để xác định giá trị đất một cách hợp lý:

- Tự định giá
- Định giá theo ý kiến chuyên gia, và
- Đấu giá công khai

Hệ thống tự định giá phù hợp với việc xác định giá trị của khu đất không được cải tạo, và xác định giá trị kết hợp của khu đất cũng như các biện pháp cải tạo, nhưng không được sử dụng (ít nhất là một cách trực tiếp) để xác định giá trị của đất được cải tạo. Trong hệ thống tự định giá⁹⁹ mỗi người nắm quyền sử dụng đất sẽ khai báo giá trị tài sản của mình cho nhà nước, với điều kiện là công dân nào cũng có quyền mua tài sản đó ở mức giá đã khai báo. Mức giá quá cao không được khuyến khích vì sẽ tạo ra khoản nộp thuế cao, mặt khác, mức giá quá thấp cũng không được khuyến khích vì như vậy sẽ có khả năng biến việc bán bất động sản thành một nghĩa vụ.

Nếu khu đất không được cải tạo, giá trị được xác định có thể là giá trị cho thuê. Quy trình tự định giá sẽ công khai hóa giá trị cho thuê của khu đất. Nếu khu đất được cải tạo, quy trình tự

⁹⁹ Điều này có thể cũng lạ khi mới nghe lần đầu tiên, nhưng trên thực tế bất kỳ ai khi đi thuê văn phòng hay thuê căn hộ đều trải qua một giai đoạn tự đánh giá cơ bản với những câu hỏi như: Mình có đủ tiền để trả cho chỗ này không? Chỗ này có giá trị gì với mình? Mình có muốn và có khả năng trả tiền thuê đều đặn không? Xem thêm về lý thuyết tự định giá trong bài viết của Florenz Plassmann và T. Nicolaus Tideman, “Định giá chính xác khi không có thị trường” sắp được xuất bản trên tờ *Đánh giá Tài chính công (Public Finance Review)*, và hiện đã được đăng tải dưới dạng tài liệu nghiên cứu ở địa chỉ <http://econ.binghamton.edu/wp01/WP0101.pdf>.



định giá phải đề cập đến giá bán, cụ thể là giá bán kết hợp của khu đất và biện pháp cải tạo. Nếu chỉ đánh thuế một phần giá trị đất để đất có giá bán cao thì có thể sử dụng hệ thống tự định giá để xác định giá đất một cách gián tiếp. Từ việc tự định giá kết hợp cho khu đất và các biện pháp cải tạo, một người có thể ước tính thống kê về giá bán của khu đất nếu không được cải tạo. Khi chuyển sang đánh thuế 100% giá trị đất, giá bán của khu đất sẽ tiến về 0 và tính hữu dụng của việc tự định giá trong xác định giá trị đất sẽ không còn.

Việc định giá theo ý kiến chuyên gia có thể được giao cho một công ty kinh doanh hay thẩm định bất động sản chuyên nghiệp, hoặc một cơ quan nhà nước. Điều quan trọng trong quá trình định giá theo ý kiến chuyên gia là kêu gọi ý kiến từ phía người thuê có hợp đồng để biết lý do tại sao họ định giá quá cao, đồng thời thu thập thêm các thông tin thị trường nhằm tăng cường tính chính xác của các định giá trong tương lai.¹⁰⁰

“Đấu giá thuê đất” công khai là phương pháp có thể sử dụng để xác định xem người sử dụng đất tiềm năng nào sẽ đặt giá trị lớn nhất cho cơ hội sử dụng đất. Trong đấu giá, mỗi người sử dụng tiềm năng sẽ nộp một đơn thầu duy nhất được dán kín, trong đó ghi số tiền mà mình sẵn sàng trả để được sử dụng khu đất trong năm đầu tiên. Khu đất sẽ được giao cho người nào đưa ra giá cao nhất, nhưng giá mà người trả giá cao nhất phải trả - và giá trở thành giá trị được định giá đầu tiên - sẽ là mức giá cao thứ hai được đưa ra trong đấu giá. Giống như một giải thưởng khuyến khích, người đấu giá đưa ra mức giá cao thứ hai được nhận 1% tiền thuê đất trong năm đầu tiên. Kết quả của các vụ đấu giá thuê đất công khai như thế này sẽ cung cấp dữ liệu cho bản đồ giá trị đất. Những điểm khác trên bản đồ sẽ được suy luận bằng phương pháp nội suy.

Có hai nguyên nhân để cho phép người thắng cuộc trả tiền thuê đất theo mức giá cao thứ hai. Trước hết, mức giá cao thứ hai biểu hiện chi phí cơ hội của khu đất, tức là giá trị của khu đất đối với một người khác nếu như người đặt giá cao nhất không muốn sử dụng khu đất đó nữa. Không đòi người sử dụng đất phải trả cao hơn mức giá đó là điều công bằng. Thứ hai, nếu giá phải trả là mức giá cao thứ hai được đưa ra trong đấu giá thì người đấu giá không phải lo ngại về khả năng anh ta là người đưa ra giá cao nhất và mức giá cao thứ hai thấp hơn nhiều so với giá anh ta đưa ra, có nghĩa là anh ta có cơ hội được sử dụng khu đất với giá thấp hơn so với giá mà anh ta đưa ra. Trái lại, nếu những người dự đấu giá lo ngại về điều này, họ sẽ có động cơ để đặt giá thấp hơn so với giá trị của khu đất đối với họ.

Có thể thấy rằng khi số tiền phải trả là mức giá cao thứ hai được đặt ra trong cuộc đấu giá thì người dự đấu giá không thể có một chiến lược đặt giá nào tốt hơn là cho biết một cách trung thực khu đất đó có giá trị như thế nào với anh ta (xem Vickrey 1961, 837). Việc trích 1% tiền thuê trong năm đầu tiên cho người đặt giá cao thứ hai cũng có ý nghĩa khuyến khích những người có hiểu biết tham gia đấu giá và bộc lộ giá trị tiềm năng của khu đất, nhờ đó có thể cung cấp những thông tin quan trọng về giá trị của khu đất.

Người đặt giá cao nhất sẽ được quyền sử dụng khu đất trong khoảng thời gian mà anh ta sẵn sàng trả tiền thuê (được điều chỉnh thường xuyên) cho khu đất trong tình trạng không được cải tạo. Trong những năm sau đó, giá trị cho thuê của khu đất sẽ được tính toán bằng cách nội suy từ kết quả đấu giá thuê đất công khai của các mảnh đất khác gần đó.

¹⁰⁰ Hiệp hội Quốc tế các chuyên gia định giá (IAAO) công nhận khoảng sai biệt +/- 20% nói chung là đạt yêu cầu. Tuy nhiên, điều này chỉ áp dụng cho các thẩm định bất động sản, bao gồm cả các biện pháp cải tạo khó định giá. Nếu chỉ xác định giá trị của khu đất thì mức độ chính xác phải cao hơn nhiều.



Vì những người địa phương thường có hiểu biết tốt về tình hình địa phương nên việc định giá nên được thực hiện ở cấp địa phương. Cũng bởi vì các địa phương có thể muốn cố gắng chứng minh rằng đất đai ở khu vực mình có một giá trị nào đó, để có sự hỗ trợ lớn hơn từ chính quyền, nên chính quyền tỉnh cần phải giám sát quá trình định giá và điều chỉnh định giá trên địa bàn địa phương. Tương tự, chính quyền trung ương cần phải giám sát các hoạt động định giá của các tỉnh để đảm bảo sự tương hợp giữa các tỉnh.

20. Thời hạn tối ưu của Quyền sử dụng đất

Việc thu tiền thuê đất (được điều chỉnh hàng năm) sẽ khiến cho việc đảm bảo quyền sử dụng đất để ngỏ không hạn chế trở thành một yêu cầu thực tiễn và hợp lý. Chừng nào còn nộp thuế, chừng đó người thuê có hợp đồng còn được ưu tiên sử dụng khu đất mãi mãi, nếu anh ta muốn. Như vậy, có thể đơn giản hóa luật đất đai hiện hành với nhiều khoảng thời hạn thuê đất khác nhau.

Quyền sử dụng đất vô hạn định xuất phát từ một lý do quan trọng liên quan đến tính hiệu quả. Với quyền này, người thuê có hợp đồng không có động cơ nào để giảm bớt các nỗ lực đầu tư cơ bản và duy trì đến cuối thời hạn thuê. Thay vào đó, anh ta lại có động cơ giữ cho các biện pháp cải tạo đất của mình ở mức có hiệu quả cao nhất, để liên tục đạt được lợi nhuận lớn nhất từ việc sử dụng khu đất.

21. Thu nhập tiềm tàng từ đất đi thuê

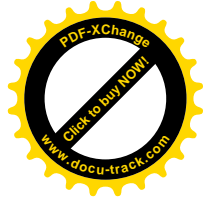
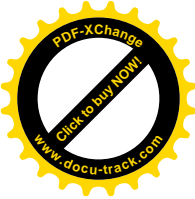
Cũng như ở nhiều nơi khác, dữ liệu về tiền thuê đất trong nền kinh tế không được thu thập ở Việt Nam. Vì vậy, trong lúc chưa có những nguồn lực lớn được bỏ ra để tổng hợp các dữ liệu cần thiết thì người ta chỉ có thể ước đoán một cách sơ bộ thu nhập tiềm tàng từ đất đi thuê.

Một kết luận suy ra từ lý thuyết kinh tế là khi nào người ta bỏ tiền vào cơ sở hạ tầng có giá trị (như đường sá, cầu, các cơ sở dịch vụ, hệ thống giao thông nhanh, v.v.), thì kết quả là giá trị cho thuê của đất đai xung quanh đó sẽ tăng lên đủ để bù lại trả chi phí cho cơ sở hạ tầng. Đây là “Định lý Henry George” (xem Arnott và Stiglitz 1979). Do đó, tiền thuê đất không chỉ đủ mà còn thừa để chi trả cho tất cả các chi phí cơ sở hạ tầng đáng giá.

Tổng số tiền thuê đất trong nền kinh tế Việt Nam phải lớn hơn nhiều so với chi phí của các cơ sở hạ tầng được đáng giá. Đó là bởi vì đất có giá trị kể cả trước khi được bổ sung cơ sở hạ tầng, và bởi vì ngoài bản thân khu đất thì còn có nhiều yếu tố cấu thành khác trong tiền thuê đất. Một nguồn quan trọng nhất trong số đó là dầu lửa. Nhưng ngoài ra còn có than, quyền đánh bắt cá, quyền sử dụng mặt nước và có lẽ là nhiều yếu tố khác nữa.

Để có ý tưởng sơ bộ về quy mô cho thuê đất ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, có thể sử dụng mô hình cho thuê không gian. Giả sử như:

- Giá bán giảm theo số mũ so với giá cao nhất $\$P$ cho 1 km^2 đất ở trung tâm thành phố.
- Cách trung tâm thành phố 1 km , giá trị của đất là Pe^f .
- Phần diện tích đất A do tư nhân sử dụng, phần còn lại là đường phố, công viên, v.v.
- Bán kính thành phố là r .
- Lãi suất trong nền kinh tế là I .
- Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế là G .



- Thuế suất năm đánh vào giá trị bán đất là T
- Khi đó ta có tổng giá bán đất của tư nhân trong thành phố là:

$$S = \int_0^r 2\pi\rho A P e^{-f\rho} d\rho = 2\pi A P \left[-\frac{\rho}{f} - \frac{1}{f^2} \right] e^{-f\rho} \Big|_0^r = \frac{2\pi A P}{f^2} [1 - (1 + fr) e^{-fr}]$$

Với một thành phố có bán kính lớn hơn 5 km, ảnh hưởng của bán kính này là không đáng kể và có thể được coi như số vô tận. Như vậy, công thức trên sẽ trở thành:

$$S = \frac{2\pi A P}{f^2}$$

Để giải thích từ giá trị bán đất đến giá trị thuê đất, có thể vận dụng yếu tố là giá thuê đất, được coi là một phần trong giá bán đất, sẽ xấp xỉ bằng $I + T - G$, như vậy tổng giá trị cho thuê của đất đai thuộc tư nhân trong thành phố là:

$$R = \frac{2\pi A P}{f^2} (I + T - G)$$

Dưới đây là một số gợi ý hợp lý cho các thông số trong công thức:

A	$\frac{1}{2}$ – phần diện tích trong thành phố là đất của tư nhân
P	17 tỷ \$/km ² (Tp. Hồ Chí Minh); 8 tỷ \$/km ² (Hà Nội) – giá đất ở thời điểm cao nhất (chia cho 1 triệu để biết giá của 1 m ²)
f	0,7 – hệ số mũ để tính mức giảm giá đất (hệ số $\frac{1}{2}$ trên km)
I	15% – lãi suất trong nền kinh tế
T	0,1% – thuế suất năm hiện tại đánh vào giá bán đất
G	8% – tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế

Với các thông số mang các giá trị như trên, ước tính được tổng số tiền thuê đất hàng năm ở TP. Hồ Chí Minh là 7,7 tỷ đô la ở TP. HCM và 3,6 tỷ đô la ở Hà Nội. Áp dụng thuế giá trị đất sẽ tạo ra một lực đẩy các con số này lên và một lực khác kéo chúng xuống thấp. Hiệu quả lớn hơn từ việc xóa bỏ thuế thương mại sẽ làm cho tiền thuê đất tăng lên. Nhưng ngược lại, việc mất lợi nhuận từ đầu cơ đất đai khi đất bị đánh thuế cũng có nghĩa là một lượng lớn đất đai sẽ thừa ra để sử dụng, điều này làm cho tiền thuê đất giảm xuống. Nếu cho ảnh hưởng của yếu tố thứ hai là lớn hơn, ta ước tính được tổng tiền thuê đất ở TP. HCM và Hà Nội là 9 tỷ đô la mỗi năm (cho phép biên độ sai số âm là 20%). Ta có thể ước tính một cách thận trọng rằng tiền thuê đất cho diện tích đất còn lại ở Việt Nam là 1 tỷ \$đô la mỗi năm, trong tổng số tiền thuê đất hàng năm của cả nước là 10 tỷ đô la.

Tổng số tiền nói trên của cả nước không chỉ bao gồm mỗi tiền thuê đất mà còn bao gồm tiền thuê từ chiết tách dầu, than, quang phổ, quyền đánh bắt cá, và các nguồn khác. Thu nhập từ dầu đạt 8 tỷ đô la trong năm 2006 (cộng với 3,8 tỷ đô la thuế thu nhập của các doanh nghiệp trong ngành dầu khí); và hiện tại, khi giá dầu tăng, chắc chắn thu nhập này phải lớn hơn nhiều. Do vậy, hoàn toàn có khả năng là tiền thuê thừa đủ để, bằng việc gạch một nét bút ký quyết định, Việt Nam có thể xóa bỏ tất cả các loại thuế thương mại và thay thế chúng bằng một hệ thống thuế giá trị đất dựa trên cơ sở thị trường tự do, hiệu quả, công bằng và có tính trung lập

về mặt thu nhập. Nhờ đó, Việt Nam sẽ có thể tháo gỡ nút buộc thắt để đạt được tiềm năng tăng trưởng ổn định chưa từng có trước đây.

22. Chính quyền các cấp chia sẻ thu nhập từ tiền thuê đất giữa các cấp chính quyền

Có hai triết lý có thể sử dụng để thiết kế một hệ thống cho các cấp chính quyền phân chia sẻ thu nhập từ tiền thuê đất giữa các cấp chính quyền. Một là triết lý thiết kế nên một hệ thống đơn giản, và một là triết lý thiết kế nên một hệ thống nhằm trao quyền hạn theo mức độ hiệu quả mà các cấp chính quyền quản lý công việc của mình.

Hệ thống đơn giản

Một hệ thống đơn giản sẽ sử dụng nguyên tắc chia sẻ thu nhập 1/3. Về khía cạnh minh bạch, kiến thức địa phương và trách nhiệm giải trình, tiền thuê đất do cấp địa phương thu là tốt nhất. Như vậy, cấp địa phương là nơi sẽ thu tiền thuê đất. Địa phương sẽ giữ lại 1/3, số này được chia sẻ giữa cấp xã và các cấp cơ sở khác, và chuyển 2/3 lên tỉnh (= 33% tổng số dành cho cộng đồng địa phương). Tỉnh sẽ giữ lại 1/3 số tiền nhận được từ địa phương, và chuyển tiếp 2/3 còn lại lên chính quyền trung ương (= 22% tổng số dành cho tỉnh, và 44% tổng số dành cho chính quyền trung ương).

Mỗi cấp chính quyền sẽ chi trả các chi phí của mình bằng tiền thu nhập được chia và phân bổ phần còn thừa cho dân chúng theo tỷ lệ bằng nhau giữa các công dân. Theo cách này, người nông dân nghèo nhất ở thôn bản xa xôi nhất sẽ nhận được phần lợi ích bằng với người giàu nhất ở trung tâm Hà Nội. Tuy với nhóm người này, lợi ích được nhận có thể bằng giá trị lao động trong một năm; với nhóm người kia, lợi ích được nhận có thể không đủ để trả cho người giúp việc.

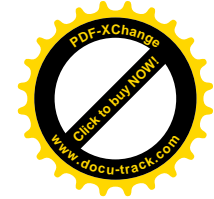
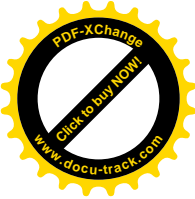
Ngoài thu nhập từ thuế đất truyền thống, chính quyền trung ương cũng phân bổ thu nhập từ các nguồn tạo ra tiền thuê khác như quyền khai thác khoáng sản, và giấy phép cho những thứ như phổ điện tử, giấy phép khai thác thủy điện, bãi đỗ máy bay, giấy phép đánh bắt cá. (nếu là trường hợp khai thác trầm tích khoáng sản, ví dụ như than, nghĩa là hoạt động này gây ô nhiễm và suy thoái môi trường cho tỉnh, thì bồi thường thêm cho những người dân địa phương phải chịu ảnh hưởng là việc thích hợp). Việc phân chia như vậy có thể là cách hợp lý để tạo điều kiện cho người dân được hưởng lợi ích lớn nhất, và tăng cường hơn nữa quyền lợi ngang nhau của tất cả mọi công dân đối với lợi ích từ tài nguyên thiên nhiên của quốc gia. Để điều hành nhà nước tốt, cần hiểu rằng đất đai *“thuộc sở hữu toàn dân.”*¹⁰¹

Bảng dưới đây mô tả kế hoạch phân chia thu nhập theo cách trình bày ở trên:

3 cấp chính quyền			
Tiền thuê	Phần của địa phương	Phần của tỉnh	Phần của trung ương*
Phần chia ban đầu	100%	67%	15%
Phần chia được giữ lại và sử dụng theo các nguyên tắc điều hành nhà nước tốt	33%	22%	44%

* Không tính thu nhập từ các nguồn tài nguyên thiên nhiên

¹⁰¹ Hiến pháp Việt Nam, điều 17 và 18; Luật Đất đai 2003, điều 1 và 5



Định giá sai là cách duy nhất có thể phá hoại tính chất quân bình của hệ thống thuế đất ở trên. Do đó, định giá đất phải được tiến hành công khai và thường xuyên. Những trường hợp nộp thuế muộn phải bị phạt, nếu nộp quá muộn – để có thể nghi ngờ một cách hợp lý rằng người thuê sẽ không nộp thuế - thì cách xử lý có thể là lấy lại đất và đem đấu giá công khai.¹⁰²

Hệ thống với các cơ chế khuyến khích hiệu quả

Một hạn chế của nguyên tắc 1/3 là nó không khuyến khích các tỉnh và địa phương thực hiện các đầu tư có giá trị vào cơ sở hạ tầng. Nếu một địa phương bỏ ra 2 tỷ đồng để cải tạo cơ sở hạ tầng và do đó làm tăng tiền thuê đất thêm 3 tỷ đồng, thì địa phương cũng chỉ được giữ lại 1 tỷ, có nghĩa là đầu tư cơ sở hạ tầng đó có giá trị với quốc gia, chứ không có giá trị với địa phương. Để thúc đẩy các địa phương thực hiện mọi đầu tư cơ sở hạ tầng có giá trị, cần phải cho phép địa phương giữ lại toàn bộ phần tiền thuê tăng thêm nhờ có những đầu tư đó.

Điều này không có nghĩa là địa phương phải được phép giữ lại tất cả số tiền thuê đất. Trái lại, điều này chỉ có nghĩa là phần tiền thuê mà địa phương chuyển cho tỉnh sẽ không phụ thuộc vào việc đầu tư của địa phương trên khu đất cho thuê. Tương tự như vậy, phần tiền thuê mà tỉnh chuyển cho chính quyền trung ương cũng sẽ không phụ thuộc vào những đầu tư mà tỉnh thực hiện trên khu đất đó.

Để đảm bảo tính công bằng và hiệu quả giữa các tỉnh và địa phương, cần có một quy trình thủ tục để chính quyền trung ương đánh giá “giá trị không được cải tạo” của từng tỉnh, và để chính quyền tỉnh đánh giá “giá trị không được cải tạo” của từng địa phương trong tỉnh. Giá trị không được cải tạo của tỉnh hoặc địa phương sẽ được cán bộ định giá thẩm định để xác định giá trị cho thuê làm nơi ở, và hoạt động cải tạo nếu chưa có đầu tư nào trong khu vực. Phần tiền thuê mà tỉnh chuyển lại cho trung ương sẽ bằng giá trị không được cải tạo trừ đi một khoản tiền đủ để phân bổ lợi ích cho tất cả mọi người dân trong tỉnh. Tỉnh sẽ được giữ lại toàn bộ giá trị cho thuê tăng thêm nhờ các đầu tư của tỉnh cho cơ sở hạ tầng, và nhờ đó sẽ có quỹ để chi trả cho các cơ sở hạ tầng đó. Tỉnh cũng sẽ có tiền để chia sẻ lợi ích cho từng người dân. Tỉnh nào không đủ tiền để đảm bảo phân bổ đầy đủ lợi ích cho từng người dân kể cả khi không chuyển lại một phần tiền thuê nào cho trung ương, thì trung ương sẽ bù lại cho tỉnh đó bằng thu nhập được chuyển về từ các tỉnh khác giàu hơn.

Phần tiền thuê mà địa phương chuyển lại cho tỉnh sẽ bằng giá trị đất không được cải tạo của địa phương trừ đi một khoản tiền đủ để phân bổ lợi ích cho tất cả mọi người dân ở địa phương. Như vậy, địa phương sẽ có đủ tiền để chi trả cho các cơ sở hạ tầng và chia sẻ lợi ích cho từng người dân. Địa phương nào không đủ tiền để phân bổ đầy đủ lợi ích cho từng

¹⁰² Đấu giá công khai đất trong trường hợp nộp thuế muộn cũng là cách áp dụng cùng một nguyên tắc để giảm bớt sự cưỡng chế. Tuy nhiên, có những trường hợp mà nếu bắt một người dời đi thì sẽ là bất hợp lý dù người này không thể hỗ trợ cộng đồng theo cách mà những người khác có thể làm. Những trường hợp này cần được xử lý theo tình huống cụ thể và đặc biệt. Hoàn thuế đến khi chết là một thỏa hiệp thường được chấp nhận. Nếu không phải là trường hợp đặc biệt thì thông thường nộp thuế muộn 90 ngày đã được hiểu là dấu hiệu báo động. Sau 180 ngày, tài sản đó phải được đem đấu giá “Vickrey” (giá thứ hai). Bất kỳ cải tạo nào đối với tài sản cũng sẽ được đem đấu giá. Tiền thu được từ đấu giá sẽ được dùng để nộp thuế còn thiếu và hoàn trả các chi phí hành chính. Phần còn thừa sẽ được trả lại cho người thuê lúc trước.



người dân kể cả khi không chuyển lại một phần tiền thuê nào cho tỉnh thì tỉnh sẽ bù lại cho địa phương đó bằng thu nhập của tỉnh từ các nguồn khác.

23. Nên bán hay cho thuê đất?

Nhiều quốc gia sử dụng hệ thống “sở hữu tư nhân” đối với đất đai, thay vì coi đất đai là tài sản chung của công dân và công dân có quyền sử dụng các phần của tài sản chung đó. Do vậy, nên xem xét sự khác nhau giữa chế độ sở hữu tư nhân và chế độ quyền sử dụng các phần của tài sản chung.

Cho thuê và bán đất có thể được hiểu gần như tương đương nhau, nếu như việc cho thuê diễn ra trong một thời hạn dài và với giá thuê cố định. Do đó lý thuyết kinh tế không cung cấp cơ sở để khẳng định rằng cái này hay cái kia là phù hợp hơn. Nhưng mỗi một cách đều có những hệ lụy về kinh tế và tâm lý khác nhau. Quyền sở hữu tư nhân cho thấy mức độ kiểm soát và trách nhiệm cá nhân lớn hơn. Những tính chất này khiến cho quyền sở hữu tư nhân trở nên hấp dẫn. Mặt khác, nếu những người sử dụng đất được gọi là người sở hữu đất đai thì sẽ có xu hướng tin rằng, sẽ là không công bằng nếu tăng số tiền người sở hữu phải trả để sử dụng đất (tức là thuế) chỉ vì giá trị cho thuê của đất tăng. Nhưng nếu như không tăng thuế khi giá trị cho thuê tăng thì nền kinh tế sẽ phải chịu gánh nặng với các loại thuế khác, những người sở hữu đất sẽ dần dần trở thành tầng lớp được ưu đãi, và các thế hệ sau này sẽ mất cơ hội để tiếp cận đất đai theo các điều kiện giống như thế hệ hiện tại.

Gọi người sử dụng đất là người thuê đất nhấn mạnh ý tưởng đất đai của quốc gia là di sản chung của mọi thế hệ, và làm cho người ta dễ hiểu nguyên nhân tại sao những người sử dụng phải trả nhiều hơn khi giá trị cho thuê của đất tăng. Tuy nhiên, để thực hiện việc cho thuê một cách hiệu quả, những người có quyền sử dụng đất phải được quyền lựa chọn thời hạn vô hạn định để tiếp tục sử dụng đất mà họ thuê, với điều kiện họ sẵn sàng trả giá trị cho thuê được điều chỉnh thường xuyên. Một điều khác cũng cần thiết là phải có cam kết bảo đảm không bỏ hoang đất, để cho mọi người có động cơ duy trì giá trị của mảnh đất mà họ sử dụng.

Vì “cho thuê” cũng như “bán” đều không có đủ ý nghĩa để phù hợp tốt nhất cho một quốc gia trong việc quản lý đất đai, nên người ta cần đến một thuật ngữ mới để mô tả các mối quan hệ liên quan đến đất. Trong tiếng Anh thuật ngữ có vẻ như phù hợp nhất là “quyền chiếm hữu đất tư nhân”. Tuy nhiên, bất kể thuật ngữ nào được lựa chọn thì điều quan trọng đối với công chúng là hiểu được rằng, một cá nhân có quyền sử dụng đất nghĩa là:

- Cá nhân đó có quyền và trách nhiệm quyết định cách sử dụng đất;
- Cá nhân đó được quyền tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn mong muốn, với điều kiện phải tiếp tục trả giá trị cho thuê được điều chỉnh thường xuyên của đất tương đương không được cải tạo; và
- Cá nhân đó có quyền chuyển giao quyền sử dụng đất cho bất kỳ người nào khác theo những điều khoản được thống nhất giữa hai bên.

24. Xử lý đất đã được nhà nước bán

Một số người đã mua đất của nhà nước và do đó họ đã trả ít nhất là một phần nào đó của số tiền thuê đất phải trả hiện tại.



Theo lẽ công bằng, và để tránh đánh thuế hai lần, những người đã mua quyền sử dụng đất từ nhà nước phải được hưởng khấu trừ thuế. Để tránh gây thiếu hụt lớn về số thu nhập thuế và làm dịu quá trình chuyển đổi, có thể áp dụng nguyên tắc khấu trừ tối đa là 20% mức thuế mới hàng năm được xác định theo thị trường. Phần còn lại sẽ được chuyển sang các năm sau và có tính lãi.

Nếu quyền sử dụng đất được mua từ các bên tư nhân thì nhà nước sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp người chiếm hữu đất hiện tại đã phải trả quá nhiều cho người chiếm hữu trước đó. Nhà nước chỉ chịu trách nhiệm nếu quyền sử dụng đất được mua gốc từ nhà nước. Trong trường hợp đó, theo ghi chép về số tiền đã trả cho nhà nước, người chiếm hữu đất hiện tại có thể được hưởng khấu trừ thuế ở mức tương ứng.

25. Bảo đảm giá trị tự nhiên của đất bằng trái phiếu

Có khả năng những vụ cho thuê đất, dù ngắn hạn hay dài hạn, sẽ khiến cho người đang nắm giữ đất tiến hành khai thác đất đến cạn kiệt hoặc gây ô nhiễm cho đất, hoặc bỏ hoang không sử dụng, khi các công trình cải tạo trên đất đã gần kết thúc tuổi thọ kinh tế của chúng.¹⁰³

Để đảm bảo rằng công chúng nói chung không phải thừa kế những gánh nặng đó, có thể yêu cầu những người đang nắm giữ đất phải nộp một khoản bảo đảm, ngoài khoản tiền thuê họ vẫn trả - tương tự như khoản tiền đặt cọc mà những người đi thuê căn hộ phải nộp.

Cụ thể, một người đang trả tiền thuê đất bằng với giá trị cho thuê đầy đủ của đất không cải tạo, và sở hữu một toà nhà sắp hết tuổi thọ kinh tế của nó, sẽ có động cơ kinh tế để bỏ mặc toà nhà lại trên khu đất đó và biến mất, không trả chi phí dỡ bỏ toà nhà. Vậy cách tự nhiên nhất để giải quyết vấn đề tiềm ẩn này là yêu cầu người nào sử dụng đất phải nộp cho nhà nước một giá trị trái phiếu chính phủ nhất định, như một khoản bảo đảm rằng khu đất sẽ được để lại trong điều kiện không xấu hơn so với đất tương đương không được cải tạo. Nếu đất bị bỏ hoang, giá trị trái phiếu sẽ được sử dụng để khôi phục tình trạng của khu đất như tình trạng chưa được cải tạo.

Để không phải xác định mức giá trị trái phiếu trong từng trường hợp cụ thể, có thể đưa ra một quy tắc chung quy định rằng trái phiếu phải mua sẽ được trả lại bằng một tỷ lệ nhất định – cho là 20% – của tiền thuê đất. Quyền sở hữu trái phiếu để được đảm bảo sử dụng đất đi kèm với đất. Ngay khi trái phiếu được cung cấp, số tiền mà người sử dụng đất phải trả hàng năm sẽ chỉ còn bằng 80% giá trị cho thuê của khu đất. Nếu giá trị cho thuê của khu đất tăng hay giảm, tỷ

¹⁰³ Vấn đề này không chỉ xảy ra nếu đất đai được quản lý chung bởi nhà nước. Trên thực tế ở phương Tây tình hình có lẽ xấu hơn nhiều vì có nhiều khu công nghiệp đã bị bỏ hoang không sử dụng. Ví dụ như, ở Anh có khoảng 100.000 khu đất bị ô nhiễm (năm 1993). Sau đó Bộ Môi trường Anh đã thực hiện một khảo sát chi tiết và xác định được 39.600 ha đất “*đã bị huỷ hoại bởi công nghiệp và các hoạt động phát triển khác đến mức không thể sử dụng có ích được nữa nếu không xử lý*”. Một nửa diện tích đất này nằm ở các vùng đô thị. Tổng diện tích đất bị ô nhiễm, theo Ủy ban Ô nhiễm môi trường Hoàng gia Anh, có thể lên tới 200.000 ha. Chi phí để xử lý các chất độc hại có thể lên đến 10 tỷ. Nhiều thành phố ở Hoa Kỳ cũng bị gây trở ngại khi cố gắng phục hồi các vùng bị bỏ hoang (Detroit, Philadelphia, khu Bronx, v.v), vì đất đai không thể tự phục hồi và trở lại tình trạng trước kia nếu như yêu cầu nộp thuế không được thực thi. Những toà nhà đổ nát và các bãi đất khai thác được để nguyên như vậy trong nhiều năm, và càng gây tác động xấu đến cả khu vực, khiến cho cộng đồng không được tiếp cận nhanh chóng với cơ hội dỡ bỏ, thu dọn và tái thiết khu vực.



lệ tiền thuê phải trả bằng trái phiếu bảo đảm sẽ không còn là 80%. Số tiền thuê phải trả luôn luôn bằng giá trị cho thuê đầy đủ của khu đất, trừ đi số tiền lãi của trái phiếu bảo đảm. Khi chuyển nhượng đất cho người sử dụng mới, số tiền của trái phiếu bảo đảm sẽ được điều chỉnh sao cho lãi suất trái phiếu bằng 20% tiền thuê đất hiện tại.

Để cung cấp nguồn trái phiếu cho người sử dụng đất, một cách làm hợp lý là chính phủ phát hành trái phiếu, giống như trái phiếu Consol của chính phủ Anh. Các trái phiếu này không có ngày đáo hạn, mà chỉ đơn giản là trả một số tiền lãi cụ thể không hạn định. Với các hoạt động như vận hành nhà máy điện và các xưởng hoá chất là những hoạt động có khả năng tổn nhiều chi phí hơn so với loại trái phiếu thông thường, thì có thể phải cần đến các loại trái phiếu bổ sung.

Với các mục đích sử dụng đất cho nông nghiệp, những dấu vết còn lại sau khi sử dụng trên khu đất có thể làm cho đất đai bị suy thoái, hoặc hoá chất trừ sâu hay phân bón có thể bị sử dụng nhiều đến mức mà đất đai cần được cải tạo thêm trước khi có thể đem lại năng suất như đất ở tình trạng tự nhiên. Do đó, những người sử dụng đất cho mục đích nông nghiệp cũng phải có trái phiếu để bảo đảm rằng họ không khai thác đất đến mức suy thoái hay cạn kiệt và sau đó bỏ hoang không sử dụng.

Bất kỳ lúc nào người sử dụng đất cũng có thể lựa chọn bán các công trình cải tạo trên khu đất và trái phiếu bảo đảm với bất kỳ mức giá nào mà người mua sẵn sàng trả. Nếu người sử dụng đất muốn ngừng sử dụng đất mà không tìm ra được một người sử dụng mới, thì cũng có thể làm theo cách trên. Người sử dụng chỉ cần phải thông báo trước và trả lại đất trong tình trạng ít nhất là tương đương với đất chưa cải tạo.

Sau khi trả lại đất trong tình trạng phù hợp, người sử dụng sẽ có thể trả lại trái phiếu bảo đảm của mình.

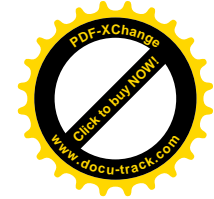
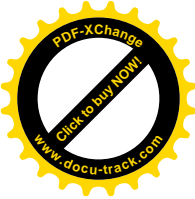
26. Triển khai thực hiện hệ thống đánh thuế giá trị đất

Thu hồi công khai thuế tiền thuê đất đầy đủ là cách đáng tin cậy nhất để gia tăng và duy trì sự giàu có của quốc gia. Triển khai một hệ thống tài chính công hiệu quả và công bằng trên cơ sở thu thuế tiền thuê đất đầy đủ là một biểu hiện của hoạt động điều hành nhà nước tốt.

Để thực hiện, cần có sự lãnh đạo tầm nhìn xa trông rộng của cấp lãnh đạo và nhận thức của công chúng, giáo dục và hỗ trợ để tạo ra một nỗ lực bền bỉ nhằm khắc phục sự ác cảm có thể dự đoán của các cán bộ nhà nước và các quyền lợi bất di bất dịch.¹⁰⁴ Có thể thấy trước sự đơn giản hoá đầy ấn tượng của các luật định hiện hành.

Không giống như các quốc gia khác, Việt Nam có lợi thế lớn xuất phát từ truyền thống cam kết tôn trọng nhân quyền và xoá đói giảm nghèo. Hơn nữa, Việt Nam có cơ hội để học hỏi từ các quốc gia khác đã trải qua quá trình chuyển đổi từ kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang kinh

¹⁰⁴ Ngài Winston Churchill, trong một bài phát biểu trước Hạ viện vào ngày 4/5/1909, đã nói: “Không có gì hài hước hơn khi nhìn những người nắm độc quyền về đất đai cố gắng khẳng định rằng các hình thức tài sản khác và lợi nhuận từ chúng, về mọi mặt là tương tự như đất đai và lợi nhuận không cần làm việc cũng kiếm được từ đất đai.” [[<http://www.grundskyld.dk/2-churchill-uk.html>]] Trong thế kỷ 21, các cổ vấn thuế trên toàn cầu và vô số những đại diện khác của nhóm người có đặc lợi đặc quyền đã chung tay với những người nắm giữ độc quyền đất đai để chuyển đổi nguồn thu nhập nhà nước từ đất đai sang lao động và vốn.



tế thị trường.¹⁰⁵ Các nhân vật là lãnh đạo của Việt Nam đã không ngừng khẳng định lại các cam kết cải cách. Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm của Việt Nam cũng bao quát một tương lai thịnh vượng và bền vững không có chỗ cho tham nhũng, đầu cơ, hoặc các đặc quyền đặc lợi khác không được bù đắp.

Nêu ra vấn đề đánh thuế đất trong các bài diễn thuyết công khai là bước đầu tiên để giới thiệu hệ thống thuế đất. Những thảo luận kiểu như vậy có thể đem lại nhiều ảnh hưởng có lợi cho thị trường đất đai, vì những kẻ đầu cơ sẽ không còn động cơ để đầu cơ do phải nộp thuế đất cao, mặt khác các nhà đầu tư thực sự sẽ bị thu hút bởi triển vọng thuế thương mại thấp. Dưới đây là các bước cần tiến hành để giới thiệu hệ thống đánh thuế giá trị đất. Khi các nhà lãnh đạo chính trị công bố dự định áp dụng hệ thống đánh thuế giá trị đất cũng là lúc có thể giải quyết được những điểm còn lại.

- Đưa vấn đề phương án lựa chọn thuế giá trị đất ra thảo luận.¹⁰⁶
- Tuyên bố ý chí chính trị để giới thiệu hệ thống đánh thuế giá trị đất, thể hiện vai trò lãnh đạo trong việc giới thiệu và áp dụng hệ thống này, và ngay lập tức ban hành các nghị định hỗ trợ triển khai.
- Bắt đầu khôi phục lại thuế thu hồi tiền thuê đất trên cơ sở các hồ sơ định giá đã có.
- Hoàn chỉnh các hồ sơ địa chính, bao gồm việc cập nhật các định giá và bản đồ địa chính, ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đảm bảo cho mọi bên có lợi ích liên quan có điều kiện như nhau khi tiếp cận dữ liệu, tận dụng cơ hội mà mạng toàn cầu đem lại, kể cả áp dụng Hệ thống Thông tin Địa lý (GIS).¹⁰⁷

¹⁰⁵ Không may là phần lớn các quốc gia xã hội chủ nghĩa và cộng sản trước kia đã sao chép một cách cứng nhắc các thông lệ tài chính công của các quốc gia phương tây. Trong khi các phong trào tự do hoá thị trường của các quốc gia này đã giải phóng các lực lượng doanh nghiệp và thúc đẩy thương mại, và từ đó làm tăng đáng kể năng suất của nền kinh tế, các quốc gia này cũng tư nhân hoá đất đai và các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác, và do đó tạo ra những đặc quyền đặc lợi mà công chúng không được bù đắp một cách phù hợp. Bỏ qua cơ hội tạo ra thu nhập nhà nước từ đất đai, các quốc gia này đã tập trung vào các loại thuế đối với lao động và vốn, hạn chế những lợi ích mà lẽ ra họ có thể thu được từ các cải cách thị trường.

¹⁰⁶ **Chương trình hành động vì môi trường sống của LHQ** Phần B.56(h) đã được tất cả các quốc gia thành viên LHQ thống nhất: *Hãy xem xét để áp dụng các công cụ mang tính sáng tạo giúp thu được lợi ích từ giá trị đất đai và bù đắp lại các đầu tư công. Kế hoạch hành động Vancouver* – tài liệu nền tảng năm 1976 cho chương trình Môi trường sống của LHQ – tuyên bố: “Công bằng xã hội, làm mới và phát triển đô thị, cung cấp nơi ở đàng hoàng và điều kiện sống lành mạnh cho công người chỉ có thể đạt được nếu như đất đai được sử dụng vì lợi ích của toàn bộ xã hội Những lợi ích quá lớn từ việc tăng giá trị đất đai do sự phát triển và thay đổi sử dụng đất là một trong những nguyên do chính khiến cho của cải được tập trung trong tay một số cá nhân. *Không nên chỉ coi việc đánh thuế như một nguồn thu nhập cho cộng đồng mà còn phải xem đây là công cụ mạnh mẽ để khuyến khích phát triển những địa điểm mong muốn, để gây ảnh hưởng kiểm soát đối với thị trường đất đai, và phân bổ lại cho công chúng phần lớn các lợi ích không cần làm việc cũng thu được từ sự gia tăng giá trị đất đai... Lợi nhuận không cần kiếm cũng có do sự gia tăng giá trị đất đai, mà nguyên nhân là từ những thay đổi trong sử dụng đất, từ đầu tư công hoặc quyết định đầu tư hoặc do sự tăng trưởng chung của cộng đồng, phải được lấy lại cho các nhóm công chúng (cộng đồng).”*

¹⁰⁷ Tuy đã tận dụng nhiều chương trình trước đây và hiện nay từ nguồn vốn của chính phủ và vốn ODA trong lĩnh vực quản lý đất đai và tạo ra nền tảng để vận hành hiệu quả và công bằng hệ thống đánh thuế đất/bất động sản, mặc dù đã có nhiều nỗ lực, nhưng đến năm 2006 mới có



- Đơn giản hoá, thay đổi, hoặc tuyên bố vô hiệu với các luật, nghị định và quy định đã lỗi thời và gây cản trở.¹⁰⁸
- Khuyến khích chính quyền các tỉnh và địa phương chuyển đổi sang hệ thống thuế giá trị đất để có nguồn tài chính chi trả cho các nhiệm vụ và trách nhiệm của họ trong bối cảnh phân cấp. Để cho các tỉnh và địa phương thu thuế giá trị đất, đồng thời giảm các loại thuế và thuế quan khác theo tinh thần trung lập về thu nhập.¹⁰⁹
- Chuyển đổi các thao tác đăng ký đất, định giá công khai và nộp thuế thành các thủ tục một cửa (OSS). Thiết lập và vận hành một hệ thống để giải quyết các tranh chấp và khiếu nại liên quan đến đất đai, nhất là những trường hợp liên quan đến định giá đất.¹¹⁰

khoảng 63% số khu đất ở các vùng đất nông nghiệp hợp lệ, 49% số khu đất ở các vùng đất rừng hợp lệ, và 70% số gia đình hợp lệ ở đô thị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hồ sơ địa chính, bao gồm bản đồ địa chính – cơ sở cho công tác quản lý địa chính của Việt Nam vẫn chưa hoàn chỉnh và không được cập nhật.

- ¹⁰⁸ Ngoài việc huỷ bỏ các mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở mà phiên họp quốc hội mới đây đã thông qua, Luật Đất đai hiện nay có thể được đơn giản hoá để chỉ còn bằng một nửa độ dài hiện tại. (Ví dụ như, sự khác biệt giữa các loại đất và điều khoản cho thuê không còn quan trọng nữa, khác thay vào đó là với các nỗ lực quy hoạch sử dụng đất nói chung. Thời hạn thuê cũng không cần phải phân biệt, vì thuê đất sẽ là thuê vĩnh viễn – miễn là thuê đất được nộp theo giá trị thị trường được điều chỉnh hàng năm. Do đó, có thể bỏ Nghị định 84/07, trong đó quy định các nhà đầu tư nước ngoài hiện nay có thể thuê đất trong 70 năm, và có thể gia hạn mà không mất thêm chi phí. Tương tự, nhiều luật và nghị định khác, ví dụ như luật đầu tư và luật thuế hiện tại, cũng có thể bỏ đi, vì thuế thuê đất sẽ thay thế thu nhập hiện tại và đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt nam rõ ràng sẽ tăng lên). Tuy nhiên, việc đưa ra một luật mới thường dễ hơn là huỷ bỏ một luật cũ, vì các nhóm được hưởng đặc quyền đặc lợi đã quen với các quyền lợi bất di bất dịch. Vì vậy, sự lãnh đạo mạnh mẽ hơn là điều cần thiết để đơn giản hoá một cách triệt để những luật định hiện hành.
- ¹⁰⁹ Chính quyền trung ương có thể khuyến khích các tỉnh và địa phương chuyển đổi sang hệ thống thu nhập dựa trên giá trị đất, bằng cách cho phép họ tuyên bố rằng các cử tri công dân sẽ được miễn toàn bộ các thuế thu nhập nếu như họ cung cấp cho chính phủ trung ương số tiền thu nhập thuế (điều chỉnh theo sự tăng trưởng GDP) bằng với năm trước khi chuyển đổi, và sử dụng một cách công bằng và hiệu quả những thu nhập họ có được từ tiền thuê đất theo giá trị thị trường đầy đủ. Biện pháp vừa kéo vừa đẩy này sẽ khuyến khích các tỉnh tiến triển nhanh chóng mà chính quyền trung ương không tỏ ra là quá chuyên chế. Bằng cách mời các tỉnh nắm lấy các lợi ích kinh tế xã hội tiềm năng khi đánh thuế giá trị đất, chính quyền trung ương có thể làm cho các tỉnh triển khai và thực hiện lợi ích nhanh hơn so với khi trung ương đưa ra những quy tắc tìm kiếm sự thoả hiệp. Ngoài ra, các địa phương hay các tỉnh sử dụng hệ thống trước tiên cũng sẽ phục vụ cho các chương trình thí điểm để cuối cùng mở rộng triển khai ra cả nước, và đây sẽ là hình mẫu cho các tỉnh và địa phương khác sao chép các chính sách của họ đồng thời cung cấp những thông tin quý báu để chỉnh sửa hệ thống sao cho các lợi ích của hệ thống ngày càng trở nên hiển nhiên hơn.
- ¹¹⁰ Điều này rất quan trọng vì ý kiến phản hồi về giá trị được định giá sẽ giúp tăng cường sự chính xác nói chung của thị trường và do đó hạn chế các khiếu nại trong tương lai. Ngoài ra, việc thu thuế giá trị đất hàng năm sẽ diễn ra song song với việc cải tiến hệ thống quản lý địa chính. Chắc chắn sẽ không thể tránh khỏi một số khiếu nại và mâu thuẫn. Tuy nhiên, vì người “thắng cuộc” đã sở hữu khu đất thuê hàng năm – và do đó huỷ bỏ các lợi nhuận từ đầu cơ – và lợi ích của việc nắm giữ đất đai được giới hạn ở tính khả thi kinh tế của các lợi ích thu được từ sử dụng đất, nên có thể dự đoán rằng những đòi hỏi về quyền sở hữu sẽ được giảm bớt một cách đáng kể. Việc này sẽ cải thiện tình hình khiếu nại hiện tại, vì trong số các khiếu nại mà chính phủ nhận được, 80% trường hợp được báo cáo là có liên quan đến đất đai.



- Tiếp thu các ý kiến phản hồi để có thể sửa đổi, điều chỉnh từng bước triển khai trên cơ sở các ý kiến phản hồi.
- Tuyên bố khu vực miễn thuế toàn quốc gia, ngoại trừ các hành động gây hại cho xã hội như gây ô nhiễm, tắc nghẽn, và các đặc quyền đặc lợi khác.
- Xử lý các trường hợp khó khăn cá nhân theo điều kiện cụ thể. Nếu có thể thì cho phép nộp thuế chậm.
- Xây dựng hệ thống phân bổ lợi ích cho công dân, chi phí của hệ thống được chi trả bằng tiền thuế đất thặng dư.
- Bắt đầu thu nhận các lợi ích từ việc khôi phục lại thuế thuê đất công khai kết hợp với mức thuế thu nhập và thuế thương mại thấp hoặc hoàn toàn không đánh thuế, và chứng kiến quốc gia phát triển thịnh vượng một cách bền vững, hiệu quả và công bằng.

Đương nhiên sẽ luôn luôn tồn tại một số thách thức và câu hỏi còn để ngỏ, nhưng nếu không bắt đầu những bước đi đầu tiên, thì thậm chí chúng cũng không có cơ hội xảy ra. Thay vào đó, khả năng cải cách thực sự vẫn sẽ bị chôn vùi trong các kế hoạch ứng phó khẩn cấp thường ngày theo các quy trình thủ tục chính trị chuẩn mực nhằm xử lý các triệu chứng của một hệ thống thu nhập nhà nước thiếu hiệu quả, thiếu công bằng và có nhiều thiếu sót nghiêm trọng, cũng như các vấn đề của cuộc chiến liên tục chống tham nhũng và đói nghèo, và những nỗ lực không ngừng để quản lý kinh tế vi mô.

Thiếu sót lớn nhất trong bất kỳ nền kinh tế thị trường mở cửa nào khi cam kết thực hiện các nguyên tắc điều hành nhà nước tốt, chính đó là thất bại trong việc khôi phục thu hồi đầy đủ thuế tiền thuê đất kinh tế vì lợi ích của công chúng.

Như đã chứng minh ở trên, việc triển khai khôi phục thuế thu hồi thuê đất đầy đủ sẽ hỗ trợ cho nhiều mục tiêu chính sách hiện tại, tất cả chúng đều bổ sung lẫn cho nhau. Do đó, hệ thống đánh thuế giá trị đất không thể được phân tích dựa trên các quan sát kinh tế tĩnh, mà phải được xem xét dưới ánh sáng mạnh mẽ của bối cảnh động, trong đó sự công bằng và hiệu quả kinh tế phát triển đồng thời theo chiều xoắn ốc đi lên.

Như vậy, nếu muốn có một câu trả lời xác định cho tất cả những câu hỏi có thể và không thể mà không dám đi theo các nguyên tắc và tiến hành những bước đi đầu tiên, thì cũng giống như hỏi xem làm thế nào để khai sáng bản thân khi không có một cam kết chân thành từ trái tim. Với bất kỳ một quốc gia, một tỉnh hay địa phương nào cam kết cải cách, tự do và phát triển sâu rộng và bền vững, thu nhập bằng cách đánh thuế những sử dụng tư nhân đối với di sản chung là đất đai chính là điều bắt buộc về mặt kinh tế.

“Cải cách xã hội không được bảo đảm bởi sự ồn ào và la hét; bởi các khiếu nại hay tố cáo; bởi sự thành lập các đảng phái, hay làm cách mạng; mà được bảo đảm bằng cách đánh thức tư duy và sự tiến bộ trong các ý tưởng. Chừng nào chưa có một tư duy đúng đắn, chừng đó chưa thể có một hành động đúng đắn; còn khi đã có tư duy đúng đắn thì hành động đúng đắn sẽ xuất hiện theo.”¹¹¹

¹¹¹ Henry George, *Các vấn đề xã hội*, 1883, Chương 22. Hiện nay có thể đã đến thời kỳ này, vì ở Hoa Kỳ, cuộc tranh luận xung quanh vấn đề hiến pháp hoá việc đánh thuế (thu nhập) đang diễn ra dưới dạng một phong trào phổ biến, tương tự như thời kỳ Tiệc trà Boston (để tìm hiểu thêm thông tin, có thể xem ở google và YouTube, Aaron Russo và Ron Paul).