

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG KHAI THÁC CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT TẠI VIỆT NAM TRONG BỐI CẢNH CHUYỂN ĐỔI SỐ

Phan Thị Thanh Huyền¹, Ngô Thị Hà¹, Tạ Ngọc Long², Trương Quang Ngân^{3,*}

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ

³Trường Đại học Nghệ An

* Email: ngantq@nau.edu.vn

TÓM TẮT

Chuyển đổi số đang từng bước hỗ trợ quá trình khai thác các khoản thu từ đất thông qua việc số hóa thông tin đất đai, hoàn thiện hệ thống dữ liệu phục vụ xác định giá đất và tăng cường kết nối, chia sẻ thông tin giữa các cơ quan quản lý. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu thứ cấp về các khoản thu từ đất giai đoạn 2015 - 2024 kết hợp với phỏng vấn sâu chuyên gia. Dữ liệu được xử lý bằng thống kê mô tả, phân tích tốc độ biến động và phân tích chuỗi để làm rõ xu hướng và các hạn chế trong khai thác các khoản thu từ đất. Tổng thu từ đất tăng từ 85.982 tỷ đồng năm 2015 lên 292.352 tỷ đồng năm 2024. Tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng lớn nhất, từ 76,38 - 82,97%, trong khi các khoản thu thường xuyên chiếm tỷ lệ thấp. Khoản thu từ đất cũng biến động khá mạnh giữa các năm, trong đó mức giảm năm 2023 và tăng trở lại năm 2024 là đáng chú ý. Kết quả phỏng vấn cho thấy chất lượng dữ liệu, thời gian cập nhật và khả năng trao đổi thông tin giữa các hệ thống vẫn là những điểm hạn chế. Nghiên cứu đề xuất giảm sự phụ thuộc vào các khoản thu một lần, củng cố nguồn thu thường xuyên và xem xét cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất. Trong quá trình khai thác các khoản thu từ đất, chuyển đổi số có thể hỗ trợ cơ quan quản lý thông qua việc cập nhật, kết nối và khai thác dữ liệu đất đai, thông tin giá đất và nghĩa vụ tài chính, qua đó phục vụ xác định, quản lý và giám sát các khoản thu từ đất.

Từ khóa: Chuyển đổi số, khoản thu từ đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất.

1. BỐI CẢNH VẤN ĐỀ

Khoản thu từ đất giữ vai trò quan trọng trong cơ cấu ngân sách nhà nước, không chỉ là nguồn huy động tài chính mà còn là công cụ điều tiết thị trường bất động sản, đồng thời định hướng sử dụng đất theo hướng hiệu quả và bền vững [1, 2]. Tại các nền kinh tế đang phát triển, quá trình đô thị hóa và đầu tư hạ tầng làm gia tăng giá trị đất, tạo tiềm năng lớn cho khai thác giá trị tăng thêm từ đất [3, 4].

Khoản thu từ đất được xác định dựa trên giá trị kinh tế của đất và hệ thống công cụ tài chính gắn với quyền sở hữu và quyền sử dụng đất, trong đó chủ yếu bao gồm thuế tài sản và các sắc thuế liên quan đến đất đai [3]. Tại Việt Nam, cơ cấu các khoản thu này có sự mở rộng khi bao gồm thêm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phát sinh từ hoạt động Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trong quản lý tài chính đất đai, chuyển

đổi số (CDS) chuyển trọng tâm từ số hóa hồ sơ sang quản trị dựa trên dữ liệu. Đối với các khoản thu từ đất, điều này đòi hỏi cơ sở dữ liệu đất đai và cơ sở dữ liệu giá đất được cập nhật thường xuyên, kết nối với cơ quan thuế và hệ thống thông tin thị trường bất động sản. Dữ liệu đầy đủ, chính xác và có khả năng liên thông là nền tảng để nâng cao chất lượng định giá đất, xác định nghĩa vụ tài chính và quản lý hiệu quả các khoản thu từ đất. Theo World Bank (2020) [2], việc áp dụng cơ chế định giá đất theo nguyên tắc thị trường kết hợp với tăng cường minh bạch thông tin là điều kiện quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả huy động nguồn lực tài chính từ đất.

Thực tiễn tại Việt Nam cho thấy, cơ cấu thu từ đất vẫn nghiêng về các khoản thu mang tính một lần, chủ yếu là tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, qua đó làm gia tăng tính biến động của nguồn thu ngân sách theo chu kỳ thị trường bất động sản [5]. Trong khi đó, các công cụ thu mang tính ổn định hơn

như thuế tài sản và cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất chưa được khai thác đầy đủ, làm hạn chế mức độ bền vững của nguồn thu. Những hạn chế này phản ánh đồng thời cả vấn đề thiết kế chính sách, mức độ hoàn thiện của hệ thống dữ liệu đất đai và quản trị đất đai.

Cho đến nay, các nghiên cứu về khai thác các khoản thu từ đất chủ yếu tập trung vào vai trò của các khoản thu này đối với ngân sách nhà nước và phân tích các công cụ tài chính đất đai như thuế tài sản, tiền sử dụng đất [2, 3]. Tại Việt Nam, nghiên cứu của Doan (2023) [6] cũng chỉ ra những hạn chế trong hiệu quả huy động khoản thu, đặc biệt liên quan đến cơ chế định giá đất và sự chênh lệch giữa giá đất Nhà nước quy định và giá thị trường. Bên cạnh đó, một số nghiên cứu gần đây cho thấy, việc huy động khoản thu từ đất còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố về quản lý, bao gồm chất lượng nguồn nhân lực, hệ thống cơ sở dữ liệu và thủ tục hành chính về đất đai [7]. Tuy nhiên, các nghiên cứu này vẫn thiếu một khung phân tích tổng hợp về mối quan hệ giữa CDS và hiệu quả khai thác các khoản thu từ đất. Do đó, nghiên cứu này tập trung đánh giá thực trạng khai thác các khoản thu từ đất tại Việt Nam trong giai đoạn 2015-2024, làm rõ xu hướng biến động, cơ cấu các khoản thu và những hạn chế trong quá trình khai thác. Đồng thời, nghiên cứu xem xét vai trò hỗ trợ của CDS đối với quản lý và khai thác các khoản thu từ đất, từ đó đề xuất một số định hướng nhằm nâng cao tính ổn định và hiệu quả khai thác các khoản thu từ đất trong bối cảnh CDS.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Thu thập dữ liệu thứ cấp: Số liệu về các khoản thu từ đất giai đoạn 2015-2024 được thu thập từ dữ liệu công khai ngân sách và báo cáo quyết toán ngân sách nhà nước của Bộ Tài chính

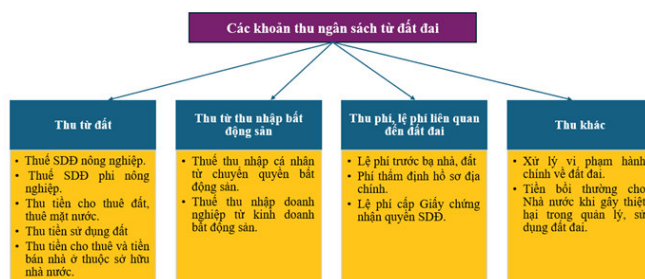
Việt Nam. Ngoài ra, nghiên cứu sử dụng các báo cáo của OECD và các công trình liên quan để bổ sung cơ sở lý luận và tham chiếu quốc tế. Nghiên cứu tập trung phân tích tổng các khoản thu từ đất và cơ cấu các khoản thu chủ yếu, bao gồm thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

Phỏng vấn sâu chuyên gia: Nghiên cứu thực hiện 10 cuộc phỏng vấn sâu bán cấu trúc với các chuyên gia đến từ viện nghiên cứu và trường đại học, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế, tài chính và quản lý đất đai. Các chuyên gia được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu mục đích nhằm bảo đảm mức độ phù hợp về chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn đối với nội dung nghiên cứu. Quy mô mẫu này đáp ứng yêu cầu độ tin cậy trong nghiên cứu định tính và phù hợp với mục tiêu khai thác chiều sâu thông tin [8]. Nội dung phỏng vấn tập trung vào các nhóm vấn đề chính gồm: Yếu tố ảnh hưởng đến khoản thu từ đất, cơ chế xác định giá đất, biến động của thị trường bất động sản và năng lực quản lý thuế, quản lý đất đai.

Phân tích dữ liệu: Dữ liệu phỏng vấn được xử lý bằng phương pháp phân tích chủ đề (Thematic analysis) thông qua quá trình mã hóa và xác định các nhóm chủ đề chính liên quan đến các khoản thu từ đất và các yếu tố ảnh hưởng. Đối với dữ liệu thứ cấp, nghiên cứu sử dụng thống kê mô tả, phân tích tỷ trọng và tốc độ biến động để đánh giá xu hướng thay đổi của các khoản thu từ đất trong giai đoạn 2015 - 2024. Kết quả được trình bày dưới dạng bảng biểu và biểu đồ nhằm minh họa đặc điểm và xu hướng biến động của các khoản thu từ đất theo thời gian.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khung lý thuyết về các khoản thu từ đất



Hình 1. Phân loại các khoản thu ngân sách từ đất

Nguồn: Nhóm tác giả tổng hợp từ Luật Đất đai năm 2024 [10]

Thu từ đất được hiểu là các khoản thu ngân sách gắn trực tiếp với việc khai thác giá trị kinh tế của đất, bao gồm thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất. Các khoản thu này phản ánh khả năng Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất thông qua các công cụ tài chính, phù hợp với cách tiếp cận về cơ chế thu hồi giá trị đất và công cụ thuế tài sản [2], [9]. Hình 1 trình bày cách phân loại nguồn thu ngân sách từ đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 [10]. Các khoản thu được chia thành nhiều nhóm, trong đó thu từ đất giữ vai trò trung tâm do gắn trực tiếp với việc xác lập và khai thác quyền sử dụng đất. Những khoản thu khác như thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản hoặc các loại phí, lệ phí liên quan được tách riêng vì không phát sinh trực tiếp từ quyền sử dụng đất mà chủ yếu gắn với hoạt động giao dịch hoặc dịch vụ hành chính công. Cách phân loại này giúp xác định rõ phạm vi thu từ đất trong phân tích ngân sách và hạn chế nhầm lẫn với các nguồn thu có tính chất khác.

Về mặt lý luận, các khoản thu từ đất gắn với cơ chế hình thành địa tô, trong đó giá trị đất đai chịu tác động bởi vị trí, quy hoạch sử dụng đất và mức độ đầu tư phát triển hạ tầng. Sự gia tăng giá đất dưới tác động của các yếu tố này tạo cơ sở để

Nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm thông qua các công cụ tài chính phù hợp [1, 2]. Bên cạnh vai trò tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, các khoản thu từ đất còn là công cụ tài chính nhằm điều chỉnh mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước và các chủ thể sử dụng đất trong quá trình hình thành giá trị đất đai. Theo World Bank (2020) [2], cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất cho phép Nhà nước huy động một phần giá trị gia tăng phát sinh từ quy hoạch, đầu tư hạ tầng và quá trình phát triển đô thị, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai.

Tóm lại, thu từ đất là các khoản thu ngân sách gắn trực tiếp với quá trình xác lập và khai thác quyền sử dụng đất, khác với các khoản thu phát sinh từ giao dịch, dịch vụ hành chính hoặc xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai.

3.2. Đánh giá thực trạng các khoản thu từ đất tại Việt Nam

Theo số liệu quyết toán ngân sách nhà nước của Bộ Tài chính, tổng khoản thu từ đất tại Việt Nam tăng từ 85.982 tỷ đồng năm 2015 lên 292.352 tỷ đồng năm 2024 (Bảng 1) cho thấy, xu hướng gia tăng vai trò của đất trong cơ cấu tài chính công.

Bảng 1. Tổng hợp các khoản thu từ đất tại Việt Nam giai đoạn 2015 - 2024

DVT: Tỷ đồng

Năm	Tổng khoản thu từ đất	Thuế sử dụng đất nông nghiệp	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	Thu tiền thuê đất	Thu tiền sử dụng đất
2015	85.982	58	1.479	15.451	68.994
2016	124.454	60	1.418	23.357	99.619
2017	156.328	39	1.686	29.190	125.413
2018	178.153	27	1.874	28.437	147.815
2019	189.627	20	2.040	33.829	153.738
2020	211.598	6	2.067	36.538	172.987
2021	227.345	10	2.025	40.193	185.117
2022	254.264	9	3.205	42.592	208.458
2023	201.321	10	3.402	44.140	153.769
2024	292.352	8	3.861	55.556	232.927

Bảng 1 cho thấy, sự gia tăng tổng khoản thu từ đất diễn ra trong giai đoạn Việt Nam đẩy mạnh đô thị hóa, phát triển kết cấu hạ tầng và mở rộng thị trường bất động sản, qua đó làm gia tăng nhu cầu

sử dụng đất và mở rộng khả năng khai thác các khoản thu từ đất. Bên cạnh sự gia tăng về quy mô, nguồn thu từ đất vẫn chịu ảnh hưởng đáng kể bởi sự biến động của thị trường bất động sản và chính

sách quản lý đất đai, đặt ra yêu cầu về việc khai thác nguồn lực đất đai theo hướng ổn định và bền vững hơn. Trong thảo luận về khai thác nguồn lực đất đai, nhiều nghiên cứu cho rằng một phần giá trị tăng thêm hình thành từ quá trình phát triển đô thị và đầu tư hạ tầng có thể được Nhà nước thu hồi thông qua các công cụ tài chính đất đai. Cách tiếp cận này phù hợp với nghiên cứu của Suzuki và cs (2015) [11], khi nhấn mạnh vai trò của cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất như một công cụ tài chính phục vụ đầu tư hạ tầng đô thị trong các mô hình phát triển đô thị tập trung gắn với giao thông công cộng. Bên cạnh đó, nghiên cứu của Baker và Gadgil (2017) [12] chỉ ra rằng, quá trình đô thị hóa nhanh có thể tạo áp lực đáng kể lên hệ thống cung ứng dịch vụ đô thị tại các quốc gia đang phát triển,

đặc biệt liên quan đến khả năng đáp ứng hạ tầng cơ bản.

Kết quả phân tích tại Bảng 2 cho thấy các khoản thu từ đất có sự biến động không đồng đều trong giai đoạn 2015 - 2024. Tổng khoản thu từ đất tăng cao trong giai đoạn 2015 - 2017, với tốc độ tăng lần lượt đạt 55,91%, 44,74% và 25,61%. Trong giai đoạn 2018 - 2022, tốc độ tăng trưởng thấp hơn và dao động từ 6,44% đến 13,96%; đến năm 2023, khoản thu từ đất giảm 20,82% trước khi tăng trở lại 45,22% vào năm 2024. Sự thay đổi này cho thấy nguồn thu từ đất có mức độ biến động đáng kể giữa các năm, phản ánh sự tác động của các yếu tố liên quan đến khai thác quỹ đất, hoạt động giao đất, cho thuê đất và điều kiện thị trường bất động sản trong từng giai đoạn.

Bảng 2. Tốc độ biến động các khoản thu từ đất giai đoạn 2015 - 2024

DVT: %

Năm	Tổng khoản thu từ đất	Thuế sử dụng đất nông nghiệp	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	Thu tiền thuê đất	Thu tiền sử dụng đất
2015	55,91	-4,92	1,09	64,01	56,09
2016	44,74	3,45	-4,12	51,17	44,39
2017	25,61	-35,00	18,90	24,97	25,89
2018	13,96	-30,77	11,15	-2,58	17,86
2019	6,44	-25,93	8,86	18,96	4,01
2020	11,59	-70,00	1,32	8,01	12,52
2021	7,44	66,67	-2,03	10,00	7,01
2022	11,84	-10,00	58,27	5,97	12,61
2023	-20,82	11,11	6,15	3,63	-26,24
2024	45,22	-20,00	13,49	25,86	51,48

Nguồn: Bộ Tài chính (2025) [13].

Năm 2022, tổng khoản thu từ đất tăng 11,84%, trong đó thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tăng 58,27% và tiền sử dụng đất tăng 12,61%. Mức tăng này diễn ra trong giai đoạn thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi sau những ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, cùng với sự cải thiện của các hoạt động giao dịch và khai thác quỹ đất. Tuy nhiên, đến năm 2023, tổng khoản thu từ đất giảm 20,82%, chủ yếu do tiền sử dụng đất giảm 26,24%. Kết quả này cho thấy sự biến động của nguồn thu từ đất có mối liên hệ nhất định với khả năng triển khai các hoạt động sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và điều kiện vận động của thị trường bất động sản. Sang năm 2024, tổng khoản thu từ đất tăng trở lại 45,22%, trong đó tiền sử dụng đất tăng 51,48% và tiền

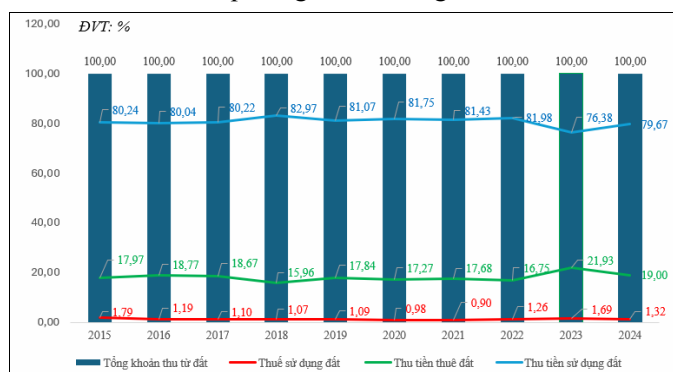
thuê đất tăng 25,86%. Xu hướng biến động này tương đồng với nhận định của Wong (2013) về mối quan hệ giữa nguồn thu từ đất và các yếu tố kinh tế vĩ mô, trong đó sự phát triển của thị trường bất động sản có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng huy động nguồn thu từ đất.

Ngoài các yếu tố thuộc về thị trường, kết quả phỏng vấn chuyên gia cho thấy CDS đang được triển khai tại một số địa phương thông qua việc số hóa hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và kết nối thông tin phục vụ quản lý nghĩa vụ tài chính. Những hoạt động này được đánh giá là có khả năng hỗ trợ cơ quan quản lý trong việc tra cứu thông tin đất đai, xác định nghĩa vụ tài chính và theo dõi quá trình thực hiện các khoản thu. Tuy nhiên, mức độ tác động của CDS còn phụ

thuộc vào chất lượng dữ liệu, khả năng liên thông giữa các hệ thống và năng lực khai thác dữ liệu của từng địa phương. Vì vậy, hiệu quả ứng dụng CDS trong quản lý nguồn thu từ đất hiện vẫn có sự khác biệt giữa các địa bàn nghiên cứu.

Phân tích cơ cấu khoản thu từ đất (Hình 2) cho thấy tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng lớn nhất, dao động từ 76,38 - 82,97%, trong khi các khoản thu mang tính thường xuyên như thuế sử dụng đất chiếm tỷ trọng còn hạn chế. Cơ cấu này cho thấy nguồn thu từ đất tại Việt Nam hiện vẫn phụ thuộc nhiều vào các khoản thu phát sinh từ quá trình giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất, trong khi các công cụ thu thường xuyên chưa phát huy đầy đủ vai trò ổn định nguồn thu. So sánh với một số quốc gia

OECD, nơi thuế tài sản có thể chiếm khoảng 1,8 - 1,9% GDP [15], cho thấy sự khác biệt trong cơ chế huy động nguồn lực tài chính từ đất đai. Theo George (1879) [16], thuế đất có thể được xem là một công cụ nhằm điều tiết phân giá trị gia tăng phát sinh từ đất và tạo nguồn lực cho Nhà nước. Tuy nhiên, để các công cụ thu thường xuyên phát huy hiệu quả, việc quản lý cần dựa trên hệ thống thông tin đất đai đầy đủ, chính xác và có khả năng kết nối với dữ liệu thuế. Trong bối cảnh đó, CDS thông qua số hóa hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và liên thông thông tin giữa các cơ quan quản lý có vai trò hỗ trợ quá trình xác định nghĩa vụ tài chính, quản lý đối tượng nộp thu và nâng cao tính minh bạch trong khai thác nguồn thu từ đất.



Hình 2. Cơ cấu các khoản thu từ đất tại Việt Nam giai đoạn 2015 - 2024

Nguồn: Bộ Tài chính, 2015 - 2024.

Kết quả tại bảng 3 cho thấy, tỷ trọng các khoản thu từ đất trong tổng thu ngân sách nhà nước (không bao gồm thu viện trợ) có xu hướng tăng trong giai đoạn 2015 - 2024, tuy nhiên biến động khá rõ giữa các năm. Giai đoạn 2015 - 2019, tỷ trọng thu từ đất tăng từ 8,72% lên 12,25% cho thấy, vai trò của nguồn lực đất đai trong cơ cấu thu ngân sách ngày càng lớn, gắn với quá trình đô thị hóa, mở rộng đầu tư hạ tầng và sự phát triển của thị trường bất động sản. Trong giai đoạn 2020 - 2022, tỷ trọng thu từ đất tiếp tục ở mức cao, dao động từ 14,03 - 14,44%. Bên cạnh nhu cầu phát triển đô thị và đầu tư đất đai, nhiều địa phương cũng đẩy mạnh khai thác nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất nhằm bổ sung nguồn thu ngân sách. Đến năm 2023, tỷ trọng thu từ đất giảm xuống còn 11,40% khi thị trường bất động sản gặp khó khăn về thanh khoản, kiểm soát tín dụng, hạn chế huy động vốn và nhiều dự án chậm triển khai do vướng mắc pháp lý. Sang năm

2024, tỷ trọng này tăng trở lại lên 14,23%, cho thấy nguồn thu từ đất bắt đầu cải thiện cùng với sự phục hồi của hoạt động giao dịch và phát triển quỹ đất tại nhiều địa phương.

Tổng khoản thu từ đất ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thu ngân sách nhà nước, đặc biệt tại các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao và thị trường bất động sản phát triển mạnh. Tuy nhiên, cơ cấu thu hiện nay vẫn phụ thuộc nhiều vào các khoản thu mang tính một lần, nhất là tiền sử dụng đất. Điều này làm cho nguồn thu ngân sách từ đất dễ biến động theo diễn biến của thị trường bất động sản và khó bảo đảm tính ổn định trong dài hạn. Bên cạnh đó, công tác định giá đất ở nhiều trường hợp chưa theo kịp biến động của thị trường. Đồng thời, hệ thống dữ liệu đất đai còn thiếu đồng bộ và chưa được cập nhật kịp thời, qua đó làm hạn chế hiệu quả khai thác các khoản thu từ đất. Các nghiên cứu trước đây cũng cho thấy việc phụ thuộc lớn vào các khoản thu một

lần từ đất có thể tạo ra tăng trưởng ngân sách ro tài khóa và giảm tính bền vững của nguồn thu trong ngắn hạn nhưng đồng thời làm gia tăng rủi ro trong dài hạn [17 - 19].

Bảng 3. Tỷ trọng các khoản thu từ đất trong tổng thu ngân sách nhà nước của Việt Nam giai đoạn 2015 - 2024

Năm	Tổng thu NSNN (tỷ đồng)	Tổng khoản thu từ đất (Tỷ đồng)	Tỷ trọng thu từ đất trong tổng thu NSNN (%)
2015	986.373	85.982	8,72
2016	1.099.003	124.454	11,32
2017	1.286.047	156.328	12,16
2018	1.423.882	178.153	12,51
2019	1.548.478	189.627	12,25
2020	1.505.771	211.598	14,05
2021	1.574.226	227.345	14,44
2022	1.811.950	254.264	14,03
2023	1.765.403	201.321	11,40
2024	2.054.295	292.352	14,23

Nguồn: Nguồn: Bộ Tài chính (2025) [13].

Kết quả phỏng vấn sâu chuyên gia cho thấy, các khoản thu từ đất tại Việt Nam chịu tác động đồng thời của nhiều yếu tố mang tính hệ thống. Các chuyên gia đều cho rằng cơ chế xác định giá đất, chính sách thuế, diễn biến của thị trường bất động sản, điều kiện kinh tế - xã hội và công tác quy hoạch sử dụng đất có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng khai thác các khoản thu từ đất. Bên cạnh đó, năng lực cán bộ quản lý, hiệu quả quản lý thuế và mức độ chấp hành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất cũng tác động đáng kể đến hiệu quả thu ngân sách từ đất. Kết quả này tương đồng với các nghiên cứu trước đây khi cho rằng, cơ chế định giá đất và biến động của thị trường bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn thu tài chính đất đai [17], [19]. Một số nghiên cứu cũng chỉ ra rằng việc giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn giá thị trường là nguyên nhân quan trọng dẫn đến thất thu ngân sách [6].

Liên quan đến cơ chế định giá đất, nhiều chuyên gia cho rằng, hệ thống dữ liệu đất đai hiện nay còn thiếu đồng bộ, chưa liên thông hiệu quả với dữ liệu thị trường bất động sản và cập nhật biến động còn chậm, làm giảm hiệu quả xác định giá đất và quản lý các khoản thu từ đất. Trong bối cảnh đó, CDS cùng với việc hoàn thiện hệ thống dữ liệu đất đai được xem là giải pháp quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý khoản thu từ đất. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, có khả năng kết nối với dữ liệu thuế và thị trường bất động sản không chỉ hỗ trợ xác định giá đất

theo đúng nguyên tắc thị trường mà còn góp phần hạn chế thất thu ngân sách và nâng cao tính ổn định của các khoản thu từ đất trong dài hạn.

3.3. Giải pháp khai thác các khoản thu từ đất tại Việt Nam trong bối cảnh chuyển đổi số

Thứ nhất, cần điều chỉnh cơ cấu các khoản thu từ đất nhằm giảm sự phụ thuộc vào các nguồn thu biến động và cải thiện tính ổn định của nguồn thu ngân sách. Kết quả nghiên cứu cho thấy, tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng thu từ đất, dao động từ 76,38% đến 82,97%, trong khi các khoản thu thường xuyên gắn với quá trình sử dụng đất vẫn chiếm tỷ trọng hạn chế. Cơ cấu này cho thấy nguồn thu từ đất hiện vẫn phụ thuộc đáng kể vào các khoản thu phát sinh từ giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và sự vận động của thị trường bất động sản. Sự suy giảm của tổng khoản thu từ đất trong năm 2023 và phục hồi trở lại trong năm 2024 cho thấy nguồn thu này có sự biến động đáng kể trước những thay đổi của điều kiện thị trường. Vì vậy, việc điều chỉnh cơ cấu thu cần tập trung giảm sự phụ thuộc vào các khoản thu một lần, đồng thời cải thiện công tác quản lý giá đất, thông tin đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính. Trong đó, CDS thông qua xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, dữ liệu giá đất và kết nối thông tin giữa các cơ quan quản lý có thể hỗ trợ xác định chính xác căn cứ tính thu, hạn chế thất thu và tăng tính minh bạch trong quản lý nguồn thu từ đất.

Thứ hai, cần nâng cao hiệu quả khai thác các khoản thu thường xuyên từ đất, nhất là thuế sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy cơ cấu thu từ đất hiện vẫn phụ thuộc chủ yếu vào tiền sử dụng đất, trong khi đóng góp của thuế sử dụng đất còn thấp. Thực trạng này cho thấy dư địa khai thác các khoản thu có tính thường xuyên từ đất vẫn còn đáng kể. OECD (2025) [16] cũng đã chỉ ra nguồn thu từ thuế tài sản của Việt Nam ở mức thấp so với các nước OECD. Do đó, cần chú trọng hoàn thiện thông tin về thửa đất, người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ xác định và quản lý nghĩa vụ tài chính. Trong điều kiện CDS, việc kết nối dữ liệu đất đai với dữ liệu thuế có thể hỗ trợ cập nhật biến động, xác định đối tượng và nghĩa vụ nộp thuế, qua đó nâng cao khả năng khai thác các khoản thu thường xuyên từ đất.

Thứ ba, cần nghiên cứu áp dụng các công cụ thu hồi giá trị tăng thêm từ đất theo hướng minh bạch và ổn định nhằm tăng khoản thu từ đất. Kinh nghiệm của Hàn Quốc cho thấy, Nhà nước có thể thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ đất hình thành từ đầu tư hạ tầng, điều chỉnh quy hoạch và phát triển đô thị thông qua các cơ chế như: Điều chỉnh lại đất đai, phí phát triển và các hình thức phát triển đô thị do Nhà nước điều phối [20 - 22]. Các cơ chế này có thể tạo thêm nguồn lực cho đầu tư hạ tầng, đồng thời thu hồi một phần giá trị đất tăng thêm từ đầu tư công và các quyết định quản lý đất đai. Với Việt Nam, cơ cấu nguồn thu từ đất cần từng bước giảm sự phụ thuộc vào giao đất và cho thuê đất, đồng thời chú trọng hơn đến phần giá trị tăng thêm hình thành khi quy hoạch được điều chỉnh, hạ tầng được đầu tư hoặc mục đích sử dụng đất thay đổi. OECD (2022) [23] chỉ ra rằng thông tin địa chính, đăng ký đất đai và năng lực định giá là những điều kiện quan trọng để thực hiện các cơ chế thu hồi giá trị tăng thêm từ đất. Vì vậy, cần cập nhật và kết nối dữ liệu đất đai, giá đất với thông tin thị trường bất động sản để theo dõi biến động giá gắn với quá trình sử dụng và phát triển đất. Nguồn thông tin này có thể hỗ trợ xác định các nghĩa vụ tài chính phát sinh, đồng thời giúp cơ quan quản lý kiểm soát chặt chẽ hơn các khoản thu từ đất khi mục đích sử dụng đất thay đổi hoặc hạ tầng được đầu tư.

Thứ tư, cần tập trung hoàn thiện nền tảng dữ liệu phục vụ quản lý các khoản thu từ đất trong quá trình CDS. Kết quả nghiên cứu cho

thấy khả năng khai thác các khoản thu từ đất chịu tác động đồng thời từ cơ chế quản lý và mức độ hoàn thiện của hệ thống thông tin đất đai, đặc biệt là tính đầy đủ, chính xác và khả năng kết nối dữ liệu. Việc liên thông dữ liệu đất đai với dữ liệu thuế và thông tin thị trường bất động sản có thể hỗ trợ cơ quan quản lý cập nhật biến động sử dụng đất, xác định căn cứ tính nghĩa vụ tài chính và theo dõi quá trình thực hiện các khoản thu phát sinh. Tuy nhiên, quá trình CDS trong quản lý đất đai tại Việt Nam vẫn tồn tại một số hạn chế liên quan đến chất lượng cơ sở dữ liệu địa chính, khả năng chia sẻ thông tin giữa các hệ thống, mức độ số hóa hồ sơ và năng lực vận hành hạ tầng kỹ thuật [24-25]. Những hạn chế này ảnh hưởng đến khả năng khai thác dữ liệu phục vụ quản lý các khoản thu từ đất, nhất là trong cập nhật thông tin, phân tích biến động và hỗ trợ dự báo nguồn thu. Vì vậy, CDS cần được triển khai đồng thời với việc chuẩn hóa dữ liệu, hoàn thiện cơ chế kết nối thông tin và nâng cao năng lực khai thác dữ liệu của cơ quan quản lý nhằm phục vụ tốt hơn công tác quản lý và khai thác các khoản thu từ đất tại Việt Nam.

Các giải pháp đề xuất cần được xem xét trong mối liên hệ giữa hoàn thiện cơ chế khai thác các khoản thu từ đất và phát triển hệ thống thông tin phục vụ quản lý đất đai. Trong đó, CDS không chỉ hỗ trợ quá trình cập nhật, chia sẻ và khai thác dữ liệu mà còn góp phần cải thiện khả năng xác định nghĩa vụ tài chính, giám sát biến động đất đai và nâng cao hiệu quả quản lý các khoản thu từ đất tại Việt Nam.

4. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2015-2024, các khoản thu từ đất tại Việt Nam tăng từ 85.982 tỷ đồng lên 292.352 tỷ đồng. Tuy nhiên, sự gia tăng về quy mô chưa đi kèm với sự thay đổi đáng kể trong cơ cấu thu; tiền sử dụng đất vẫn chiếm tỷ trọng lớn, trong khi các khoản thu thường xuyên gắn với quá trình sử dụng đất còn hạn chế. Sự biến động của tổng thu qua các năm, đặc biệt mức giảm trong năm 2023 và phục hồi trong năm 2024, cho thấy tính ổn định của các khoản thu từ đất vẫn là vấn đề cần tiếp tục xem xét. Kết quả phân tích số liệu kết hợp với trao đổi chuyên gia cho thấy khả năng khai thác các khoản thu từ đất có liên quan đến công tác định giá đất, diễn biến của thị trường bất

động sản, chất lượng thông tin và năng lực quản lý. Đối với chuyển đổi số trong quản lý các khoản thu từ đất, yêu cầu đặt ra là hoàn thiện dữ liệu đất đai, dữ liệu giá đất và thông tin nghĩa vụ tài chính, đồng thời tăng khả năng kết nối giữa các hệ thống quản lý. Từ kết quả nghiên cứu, việc hoàn thiện chính sách cần tập trung giảm dần sự phụ thuộc vào các khoản thu mang tính thời điểm, củng cố các khoản thu thường xuyên và tiếp tục nghiên cứu cơ chế điều tiết phần giá trị tăng thêm phát sinh từ đất.

Nghiên cứu chủ yếu sử dụng số liệu tổng hợp ở cấp quốc gia nên chưa phản ánh đầy đủ sự khác biệt giữa các địa phương và đặc điểm biến động của từng nhóm khoản thu. Bên cạnh đó, vai trò của chuyển đổi số mới được phân tích thông qua khía cạnh dữ liệu và quản lý, chưa đánh giá được mức độ ảnh hưởng cụ thể của số hóa đối với kết quả khai thác các khoản thu từ đất. Các nghiên cứu tiếp theo có thể mở rộng phân tích với dữ liệu cấp địa phương, kết hợp thông tin ngân sách với dữ liệu đất đai, giá đất, giao dịch bất động sản và nghĩa vụ tài chính. Một hướng nghiên cứu tiếp theo là xây dựng các chỉ số phản ánh mức độ số hóa, chất lượng dữ liệu và khả năng liên thông hệ thống nhằm làm rõ hơn mối liên hệ giữa chất lượng thông tin và hiệu quả quản lý, khai thác các khoản thu từ đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. UN - HABITAT (2011). Land and property tax: A policy guide.
- [2]. World Bank (2020). Land value capture: A practitioner's guide.
- [3]. Bird, R. M. & Slack, E. (2004). Land and property taxation in 25 countries: A comparative review. In R. M. Bird & E. Slack (Eds.), International handbook of land and property taxation. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781845421434.00007>.
- [4]. Chatterjee, U., Biswas, A., Mukherjee, J. & Mahata, D. (2022). Sustainable urbanism in developing countries. 1st ed. Taylor & Francis.
- [5]. OECD (2022). OECD Fiscal decentralisation database. OECD Publishing.
- [6]. Doan, Q. C. (2023). Determining the optimal land valuation model: A case study of Hanoi, Vietnam. *Land Use Policy*, 127: 106578. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106578>
- [7]. Pham Phuong Nam & Phan Thi Thanh Huyen (2024). Financial revenues from land in Vietnam: factors affecting their collection. *Global Business and Economics Review*, 30(2):189 - 209. <https://doi.org/10.1504/GBER.2024.136425>.
- [8]. Creswell J & Poth C. (2024). Qualitative inquiry & research design choosing among five approaches. 5th ed. SAGE Publications.
- [9]. OECD (2019). Tax policy reforms 2019. OECD and selected partner economies. OECD Publishing.
- [10]. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai. Luật số 31/2024/QH 15*.
- [11]. Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H. & Tamayose, B. (2015). Financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries. World Bank Group.
- [12]. Baker, J. L. & Gadgil, G. U. (Eds.). (2017). East Asia and Pacific cities: Expanding opportunities for the urban poor. World Bank Group.
- [13]. Bộ Tài chính (2025), Công khai Ngân sách Nhà nước, dữ liệu quyết toán ngân sách nhà nước theo chuẩn quốc tế, truy cập ngày 10/3/2026, tại: <https://ckns.mof.gov.vn/SitePages/TTCKNS-bk.aspx>.
- [14]. Tao, R., Su, F., Liu, M., & Cao, G. (2010). Land leasing and local public finance in China's regional development: Evidence from prefecture-level cities. *Urban Studies*. 47(10): 2217 - 2236.
- [15]. Wong, C. P. (2013). Paying for urbanization in China: Challenges of municipal finance in the twenty-first century. In R. W. Bahl, J. F. Linn & D. L. Wetzel (Eds.), Financing metropolitan governments in developing countries. Lincoln Institute of Land Policy.
- [16]. OECD (2025). OECD Economic Surveys: Viet Nam 2025. OECD Publishing.
- [17]. George, H. (1879). Progress and Poverty. New York: D. Appleton and Company.
- [18]. Lin, S.-H., Li, J.-H., Hsieh, J.-C., Huang, X. & Chen, J.-T. (2018). Impact of property tax on housing-market disequilibrium in different regions: Evidence from Taiwan for the period 1982-2016. *Sustainability*. 10: 4318. <https://doi.org/10.3390/su10114318>.

- [19]. OECD (2023). Bricks, Taxes and Spending: Solutions for housing equity across levels of Government. OECD Publishing.
- [20]. Setyo A. (2024). Evaluation of Property Taxes and Their Impact on the Real Estate Market. *Golden ratio of taxation studies*, 4: 57 - 67. <https://doi.org/10.52970/grts.v4i2.620>.
- [21]. Kim, H. (2023). Land value uplift for infrastructure in land readjustment: A case study of Yeongdong (Gangnam) in Seoul, South Korea. *International Development Planning Review*, 46: 1-28. <https://doi.org/10.3828/idpr.2023.7>.
- [22]. Kim, H. (2023). Peri-urban rent gap and land value capture by government-led urban development in South Korea. *Environment and Urbanization*, 35: 328 - 348. <https://doi.org/10.1177/09562478231205369>.
- [23]. OECD (2022). Global compendium of land value capture policies. OECD Publishing.
- [24]. OECD (2017). The Governance of Land Use in OECD countries: Policy Analysis and Recommendations. OECD Publishing.
- [25]. Phan Thị Thanh Huyền, Ngô Thị Hà, Nguyễn Bá Long, Khương Văn Linh (2026). Phát triển dịch vụ công trực tuyến về đất đai tại Việt Nam trong bối cảnh chuyển đổi số. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 15(4): 117 - 127.
- [26]. Trinh, T. D. (2025). Digital transformation in public land administration: Insights from Ninh Binh Province, Vietnam. *International Journal of Advanced Multidisciplinary Research and Studies*, 5(6), 1198 - 1203.

ASSESSING THE CURRENT STATUS OF LAND-BASED REVENUE MOBILIZATION IN VIETNAM IN THE CONTEXT OF DIGITAL TRANSFORMATION

Phan Thi Thanh Huyen¹, Ngo Thi Ha¹, Ta Ngoc Long², Truong Quang Ngan³

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Department of Agriculture and Environment of Phu Tho province*

³*Nghe An University*

Abstract

Digital transformation is gradually facilitating the management and exploitation of land-related revenues by enabling the digitization of land information, improving data systems for land valuation, and strengthening connectivity and information sharing among relevant management agencies. The study examines land-based revenues in Vietnam from 2015 to 2024 using secondary data and in-depth expert interviews. Descriptive statistics, growth-rate analysis, and thematic analysis were applied to examine revenue trends and the main constraints on revenue mobilization. Total land-based revenue rose from VND 85.982 billion in 2015 to VND 292.352 billion in 2024. Land-use levies remained the main source, accounting for 76.38%-82.97% of total land-based revenue, while recurring revenues remained limited. Land-related revenues varied considerably over the period, falling in 2023 before recovering in 2024. Expert interviews pointed to data quality, delays in updating information, and limited exchange across data systems as continuing constraints. The study recommends reducing reliance on one-off land-related revenues, strengthening recurring revenue sources, and further considering mechanisms for capturing land value increments. In the process of exploiting land-related revenues, digital transformation can support public authorities by enabling the updating, integration, and utilization of land data, land price information, and financial obligation records, thereby facilitating the identification, management, and monitoring of land-related revenues.

Keywords: *Digital transformation, land use levy, land revenue, land taxes.*

Ngày nhận bài: 10/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 4/5/2026

Ngày thông qua phản biện: 18/5/2026

Ngày duyệt bài: 9/7/2026