Kinh tế và Dự báo

Economy& Forecast Review

06/2018
Số 17

CƠ QUAN NGÔN LUẬN CỦA BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

ISSN 0866-7120

Điều chỉnh chính sách nâng cao hiệu quả thu hút FDI của Việt Nam

Nguồn: Internet

Số 17 tháng 06/2018 (693) - Năm thứ 51

Kinh tế và Dự báo

ECONOMY AND FORECAST REVIEW

MỤC LỤC

TỪ CHÍNH SÁCH ĐẾN CUỘC SỐNG

Nguyễn Thị Thúy: Điều chỉnh chính sách nâng cao hiệu quả thu hút FDI của Việt Nam ... **3**

Nguyễn Thị Hồng Hạnh: Nâng cao chất lượng thể chế của Việt Nam trong bối cảnh Việt Nam là thành viên của CPTPP ... **7**

PHÂN TÍCH - NHẬN ĐỊNH - DỰ BÁO

Nguyễn Thị Thu Lài, Trương Thị Thùy Dung: Cải thiện môi trường kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh của Việt Nam hiện nay ... **11**

Nguyễn Thị Hồng Nhung: Phân tích về đầu tư công, đầu tư tư nhân trong mối liên hệ với GDP các tỉnh khu vực Đồng bằng sông Hồng của Việt Nam ... **14**

Bùi Hồng Điệp: Giải pháp công nghệ số thúc đẩy tài chính toàn diện ở Việt Nam ... **18**

NGHIÊN CỨU - TRAO ĐỔI

Nguyễn Thị Ngọc Yến: Tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài của Nhật Bản vào Việt Nam từ sau căng thẳng chính trị Nhật - Trung ... **21**

Đoàn Anh Tuấn: Đẩy mạnh thu hút FDI vào lĩnh vực nông nghiệp ... **24**

Phạm Hoàng Long: Giải pháp phát triển công nghiệp xanh ở Việt Nam ... **27**

Lưu Thanh Mai: Đổi mới hoạch định chiến lược để nâng cao năng lực cạnh tranh cho doanh nghiệp viễn thông trong thời kỳ hội nhập ... **30**

Lê Thị Ngân: Nâng cao năng lực cạnh tranh của hàng nông sản Việt Nam: Thực trạng và giải pháp ... **33**

Trần Thị Minh Trâm: Giải pháp thúc đẩy khởi nghiệp cho sinh viên Việt Nam ... **36**

Nguyễn Thị Kim Liên, Nguyễn Thị Thanh Mai: Phát triển ngành công nghiệp ô tô ở Việt Nam hiện nay ... **39**

Trần Thị Mai Phương, Phạm Hương Quỳnh, Trần Thanh Mai: Ảnh hưởng của già hóa dân số đến cung cấp dịch vụ y tế và thị trường dược phẩm ở Việt Nam ... **42**

Đào Minh Nhật: Một số vấn đề về phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam ... **45**

Nguyễn Mạnh Tuân: Chiến lược phát triển của Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam đến năm 2030 ... **48**

Phạm Mỹ Hằng Phương, Nguyễn Hải Yến: Cải cách quản lý tài chính công thông qua áp dụng khuôn khổ chi tiêu trung hạn ... **51**

Trần Hồng Việt: Thực trạng kinh tế Trung Quốc và định hướng phát triển từ sau Đại hội XIX ... **54**

NHÌN RA THẾ GIỚI

Nguyễn Thanh Lân: Các công cụ thu hồi giá trị đất gia tăng trong quá trình phát triển kết cấu hạ tầng đô thị ở một số quốc gia trên thế giới ... **58**

Phạm Nguyên Minh: Kinh nghiệm của một số nước tham gia các FTA thế hệ mới nhìn từ góc độ lợi ích thương mại quốc tế và đề xuất cho Việt Nam ... **62**

Đào Mạnh Ninh: Kinh nghiệm ứng phó với biến đổi khí hậu của Indonesia ... **66**

Phan Tiến Nam, Đinh Thị Thanh Long: Xu hướng áp dụng các biện pháp phi thuế quan trên thế giới và gợi ý chính sách cho Việt Nam ... **70**

KINH TẾ NGÀNH - LÃNH THỔ

Nguyễn Thanh Xuân: Quản lý nhà nước về đầu tư XDCB ở TP. Hà Nội: 3 nội dung cần thực hiện ... **74**

Nguyễn Hữu Cung: Quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản từ ngân sách nhà nước ở huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa ... **77**

Trương Thị Dung: Vai trò của kinh tế tư nhân trong tăng trưởng kinh tế của TP. Đà Nẵng ... **80**

Phạm Thị Diệu Linh: Phát triển nông nghiệp bền vững tại tỉnh Thanh Hóa ... **83**

Nguyễn Thị Kim Oanh: Phát triển làng nghề trên địa bàn tỉnh Hòa Bình ... **86**

Phùng Văn Thành: Phát triển Làng nghề truyền thống điêu khắc đá mỹ nghệ Non Nước Ngũ Hành Sơn theo định hướng cụm liên kết ngành ... **89**

Phạm Minh Đạo: Một số đề xuất phát triển du lịch biển tại Hải Phòng ... **92**

Mai Văn Điệp: Một số giải pháp để phát triển du lịch tỉnh Khánh Hòa ... **95**

Phước Minh Hiệp, Trần Thị Kim Phụng: Nâng cao sự hài lòng của doanh nghiệp về chất lượng dịch vụ khi đầu tư vào các khu công nghiệp tỉnh Trà Vinh ... **98**

CƠ QUAN NGÔN LUẬN
CỦA BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Tổng Biên tập
PGS, TS. LÊ XUÂN ĐÌNH

Phó Tổng Biên tập
LÊ MINH HẢI
ĐỖ THỊ PHƯƠNG LAN

Hội đồng Biên tập
TS. CAO VIẾT SINH
PGS, TS. LÊ QUỐC LÝ
PGS, TS. BÙI TẤT THẮNG
TS. NGUYỄN ĐÌNH CUNG
PGS, TS. NGUYỄN HỒNG SƠN
GS, TS. TRẦN THỌ ĐẠT
PGS, TS. TRẦN ĐÌNH THIÊN
PGS, TS. NGUYỄN ĐÌNH THỌ
PGS, TS. NGUYỄN TIẾN DŨNG
TS. VƯƠNG QUÂN HOÀNG

Tòa soạn và trị sự
65 Văn Miếu - Đống Đa - Hà Nội
Tel: 080.43174 / 080.44474
Fax: 024.3747.3357
Email: kinhtedubao@mpi.gov.vn
Tạp chí điện tử
http://kinhtevadubao.vn

Chi nhánh phía Nam
289 Điện Biên Phủ,
Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh
Tel/Fax: 028 3933 0669

Quảng cáo và phát hành
Tại tòa soạn: 080.48310 / 0905 646 814
Qua mạng lưới Bưu điện Việt Nam

Giấy phép xuất bản: 115/GP-BTTTT
In tại: Công ty CP in Công đoàn Việt Nam

Giá 19.500 đồng

Issue 17 June 2018 (693) - 51th year

Kinh tế và Dự báo

ECONOMY AND FORECAST REVIEW

IN THIS ISSUE

FROM POLICY TO PRACTICE

Nguyen Thi Thuy: Adjusting policies to improve the efficiency of FDI attraction in Vietnam **3**

Nguyen Thi Hong Hanh: Enhancing institutional quality of Vietnam as a CPTPP member **7**

ANALYSIS - ASSESSMENT - FORECAST

Nguyen Thi Thu Lai, Truong Thi Thuy Dung: Improving Vietnam's business environment and competitiveness in the modern days **11**

Nguyen Thi Hong Nhung: Analyzing relationship of public investment and private investment with GDP in Red River Delta provinces of Vietnam **14**

Bui Hong Diep: Digital technology solution to a comprehensive finance in Vietnam **18**

RESEARCH - DISCUSSION

Nguyen Thi Ngoc Yen: Japanese FDI in Vietnam after Japan-China political tension **21**

Doan Anh Tuan: To draw FDI into agriculture sector **24**

Pham Hoang Long: Solutions for green industry development in Vietnam **27**

Luu Thanh Mai: Strategic innovation to enhance competitiveness of telecom enterprises in the days of integration **30**

Le Thi Ngan: Enhancing competitiveness of Vietnamese agricultural products: Reality and solutions **33**

Tran Thi Minh Tram: Schemes to promote Vietnamese students' start-up **36**

Nguyen Thi Kim Lien, Nguyen Thi Thanh Mai: To boost automotive industry in Vietnam today **39**

Tran Thi Mai Phuong, Pham Huong Quynh, Tran Thanh Mai: Impact of population aging on the supply of health services and pharmaceutical market in Vietnam **42**

Dao Minh Nhat: Some issues regarding the development of transport infrastructure in Southern key economic region **45**

Nguyen Manh Tuan: Development strategy of Airports Corporation of Vietnam until 2030 ..... **48**

Pham My Hang Phuong, Nguyen Hai Yen: Public financial management reform through the application of medium-term expenditure framework **51**

Tran Hong Viet: China's economic situation and orientation after the 19th Party Congress **54**

WORLD OUTLOOK

Nguyen Thanh Lan: Instruments for land value capture in the progress of urban infrastructure development in some countries all over the world **58**

Pham Nguyen Minh: Global pratice in entering new-generation FTAs from the perspective of international trade interests and suggestion for Vietnam **62**

Dao Manh Ninh: Indonesia's experience in climate change adaption **66**

Phan Tien Nam, Dinh Thi Thanh Long: Global trend in applying non-tariff measures and recommendations for Vietnam **70**

SECTORAL - REGIONAL ECONOMY

Nguyen Thanh Xuan: State management of construction investment in Hanoi city: 3 measures to be implemented **74**

Nguyen Huu Cung: Management of construction investment capital from the state budget in Muong Lat district, Thanh Hoa province **77**

Truong Thi Dung: The role of private sector in Da Nang's economic growth **80**

Pham Thi Dieu Linh: Sustainable agriculture development in Thanh Hoa province **83**

Nguyen Thi Kim Oanh: Expanding trade villages in Hoa Binh province **86**

Phung Van Thanh: Driving Non Nuoc Ngu Hanh Son stone carving village in the direction of cluster **89**

Pham Minh Dao: Some proposals for sea tourism development in Hai Phong city **92**

Mai Van Diep: Several schemes to boost tourism in Khanh Hoa's province **95**

Phuoc Minh Hiep, Tran Thi Kim Phung: Strengthening enterprises' satisfaction with service quality in Tra Vinh-based industrial zones **98**

PRESS OFFICE OF
MINISTRY OF PLANNING AND INVESTMENT

Editor-in-Chief
Assoc.Prof.Dr. LE XUAN DINH

Deputy Editor-in-Chief
LE MINH HAI
DO THI PHUONG LAN

Editorial Board
Dr. CAO VIET SINH
Assoc. Prof. Dr. LE QUOC LY
Assoc. Prof. Dr. BUI TAT THANG
Dr. NGUYEN DINH CUNG
Assoc. Prof. Dr. NGUYEN HONG SON
Prof. Dr. TRAN THO DAT
Assoc. Prof. Dr. TRAN DINH THIEN
Assoc. Prof. Dr. NGUYEN DINH THO
Assoc. Prof. Dr. NGUYEN TIEN DUNG
Dr. VUONG QUAN HOANG

Editorial Board Office
65 Van Mieu Street
Dongda District - Ha Noi
Tel: 080.43174 / 080.44474
Fax: 024.3747.3357
Email: kinhtedubao@mpi.gov.vn
Electronic magazine
http://kinhtevadubao.vn

Branch Office
289 Dien Bien Phu Street
3 District - Ho Chi Minh City
Tel/Fax: 028 3933 0669

Advertisement & Issue
Tel: 080.44474 / 0945669911
Released via VNPost

Publishing license: 115/GP-BTTTT
Printed at Cong Doan Vietnam printing JSC

Price 19.500 VND

Các công cụ thu hồi giá trị đất gia tăng trong quá trình phát triển kết cấu hạ tầng đô thị ở một số quốc gia trên thế giới

NGUYỄN THANH LÂN*

Bài viết phân tích tổng quan một số công cụ thu hồi giá trị đất gia tăng trong quá trình phát triển kết cấu hạ tầng (KCHT) đô thị được áp dụng ở một số quốc gia trên thế giới. Về cơ bản, các nước đều áp dụng kết hợp 03 nhóm công cụ chính trong thu hồi giá trị đất gia tăng là: công cụ điều tiết chung, điều tiết trực tiếp và điều tiếp gián tiếp và coi đây là nguồn tài chính phục vụ các dự án phát triển KCHT. Qua đó, bài viết đề xuất một bài học kinh nghiệm có thể vận dụng phù hợp cho Việt Nam khi áp dụng một số công cụ để điều tiết, thu hồi phần giá trị đất tăng thêm trong quá trình phát triển đô thị nói chung và đầu tư KCHT đô thị nói riêng.

KINH NGHIỆM THẾ GIỚI

Khi đề cập đến vấn đề tạo lập và thu hồi giá trị nói chung trong khoa học kinh tế và quản lý, Lepak và cộng sự (2007) cho rằng, có thể chia làm 03 cấp độ tương ứng với 03 chủ thể tham gia vào các hoạt động kinh tế - xã hội, cụ thể là: các cá nhân, các tổ chức (doanh nghiệp) và xã hội (nhà nước). Tuy nhiên, đối với đất đai, việc tạo lập và thu hồi giá trị đất đai (land value capture) thường được sử dụng theo 02 cách phổ biến, đó là: (i) Nhấn mạnh vào mục đích sử dụng - với hàm ý loại chính sách hoặc công cụ pháp lý để thu hồi phần tăng thêm giá trị của đất đai (bất kể nguyên nhân nào làm thay đổi giá trị đất đai); (ii) Nhấn mạnh vào kết quả của quá trình đầu tư KCHT hoặc các quy định chính sách của nhà nước làm thay đổi giá trị đất đai - Đây là cách được sử dụng trực tiếp, đề cập đến sự cải thiện làm gia tăng giá trị đất đai. Về cơ bản, cách phân chia này cũng khá tương đồng với cơ chế thu hồi giá trị đất đai cung cấp tài chính KCHT đô thị do Peterson (2009) và Alterman (2012) đề xuất. Như vậy, căn cứ vào mục đích và kết quả của thu hồi phần gia tăng của giá trị đất đai do quá trình đầu tư KCHT tại đô thị, chúng ta có thể chia làm 03 nhóm công cụ chủ yếu được áp dụng đó là: công cụ điều tiết chung (công cụ vĩ mô - macro instruments), công cụ trực tiếp (direct instruments) và công cụ gián tiếp (indirect instruments) (Rebelo, E. M, 2017), cụ thể như sau:

Một là, công cụ điều tiết chung. Về cơ bản, công cụ điều tiết chung giá trị đất gia tăng được phản ánh trong chế độ pháp lý sử dụng đất của mỗi quốc gia. Đây được xem chính là điều kiện thúc đẩy chính sách quản lý và sử dụng đất đai hiệu quả hơn. Suzuki và các cộng sự (2015) quan niệm rằng, các công cụ điều tiết chung vừa đóng vai trò định hướng sử dụng đất, đồng thời thực hiện việc thu hồi phần giá trị gia tăng của đất trên cơ sở quá trình phát triển đất đai. Các công cụ điều tiết chung được đề cập đến chủ yếu bao gồm: Nhà nước trực tiếp kiểm soát đối với việc sử dụng các quỹ đất đã được quốc hữu hóa; Thực hiện chế độ thuê đất có thời hạn thay vì giao đất; Thực hiện chế độ dự trữ đất đai thông qua ngân hàng đất đai; Tái điều chỉnh đất đai (Alterman, 2012).

Cụ thể, 02 công cụ đầu tiên phù hợp với các quốc gia duy trì chế độ sở hữu nhà nước về đất đai, nhưng do quá trình tư nhân hoá đất đai ngày càng phổ biến, nên hiện nay được sử dụng rất ít. Trong khi đó, chế độ dự trữ đất đai được ghi nhận là sử dụng rộng rãi ở các nước Trung và Bắc Âu vào giai đoạn trước những năm 1990, thông qua quá trình bán hoặc cho

* ThS., Trường Đại học Kinh tế Quốc dân | Email: lannt.neu@gmail.com

thuê quyền phát triển đất sau khi nhà nước thực hiện đầu tư KCHT. Tuy nhiên, những năm gần đây, chế độ dự trữ đất đai dần được thay thế bởi cơ chế thoả thuận hợp tác phát triển để phản ánh xu hướng chính phủ không trực tiếp can thiệp vào các hoạt động của thị trường (ví dụ như tại: Hoa Kỳ, Hàn Quốc, Nhật Bản, Ấn Độ, Trung Quốc hay Brazil). Đáng chú ý, trong giai đoạn này, công cụ tái điều chỉnh đất đai vẫn đang được xem xét và sử dụng tại các quốc gia (Mittal, J., 2014), đặc biệt cho các dự án chỉnh trang đô thị. Do bởi, công cụ này mang lại những ưu điểm, cũng như sự đồng thuận trong quá trình lập quy hoạch, đầu tư phát triển dự án tại đô thị. Theo đó, khi tham gia vào cơ chế này, các chủ sở hữu, sử dụng đất sẽ trở thành đối tác đóng góp hoặc chia sẻ đất một cách tự nguyện, cùng đầu tư KCHT và chia sẻ công bằng các lợi ích - chi phí của dự án KCHT tại đô thị. Tuy vậy, theo đánh giá của nhiều nhà nghiên cứu, các công cụ điều tiết chung dường như chưa đạt được mục tiêu thu hồi phần giá trị gia tăng của đất, mà phần lớn mang tính chất về định hướng sử dụng và phát triển đất đai.

Hai là, công cụ trực tiếp. Đây là các công cụ được sử dụng thu hồi giá trị tăng thêm của đất đai, bất động sản (có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ) theo những quy định pháp lý và trách nhiệm của chủ sở hữu bất động sản (BĐS). Công cụ trực tiếp không cần phải áp dụng biện pháp bổ sung khi triển khai thực hiện và căn cứ vào phần giá trị tăng thêm các tài sản (đất đai và sản trên đất) được tạo ra do các điều kiện kinh tế thuận lợi. Căn cứ vào nguồn gốc hình thành phần giá trị gia tăng có thể chia làm 02 nhóm chính: (i) Phần gia tăng giá trị tự nhiên của đất đai - Đây là phần giá trị tăng thêm không liên quan đến các quyết định của chính phủ, mà do những thay đổi trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội (ví dụ: quá trình phát triển dân số, tập trung dân cư, sự tăng trưởng kinh tế...) làm thay đổi giá trị đất đai; (ii) Phần gia tăng giá trị đất đai từ những cải thiện đất đai - Đây là giá trị tăng thêm do các quyết định cụ thể của chính phủ là trực tiếp gây ra như là: thay đổi mục đích sử dụng đất, quy hoạch, kiểm soát đất... hoặc quyết định đầu tư KCHT công cộng.

Theo đó, việc thực hiện thu hồi phần gia tăng giá trị tự nhiên của đất đai có thể được thực hiện dưới các hình thức thuế đất hoặc bất động sản (BĐS), như: thuế chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai và BĐS, thuế sở hữu BĐS, thuế gia tăng giá trị đất... Các hình thức thuế này đã được áp dụng tại một số quốc gia, như: Hoa Kỳ, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore (Alterman, 2012).

BẢNG: MỘT SỐ LOẠI THUẾ VÀ PHÍ ĐIỀU TIẾT PHẦN GIA TĂNG GIÁ TRỊ BĐS

Công cụ	Đối tượng thuế	Cơ sở tính thuế	Hình thức thực hiện	Người thực hiện	Phạm vi
Thuế trên thặng dư vốn	Giá bán BĐS	Giá bán trừ đi chi phí ban đầu và cải thiện	Một lần (thuộc hệ thống thuế thu nhập)	Chủ sở hữu	Trung ương
Thuế chuyển nhượng và thuế đất	Chuyển nhượng và đăng ký chuyển nhượng BĐS	Giá trị thị trường	Một lần	Chủ sở hữu	Địa phương
Thuế giá trị gia tăng của BĐS liền kề	Giá trị tăng thêm do đầu tư KCHT/ thay đổi sử dụng đất	Phần giá trị đất và BĐS tăng thêm	Một lần (tại thời điểm đầu tư/thay đổi sử dụng đất)	Chủ sở hữu	Địa phương
Tiền sử dụng đất/thuê đất	Quyền nắm giữa và sử dụng đất	Sử dụng rất khác nhau	Hàng năm hoặc một lần	Nhà phát triển	Địa phương
Thuế tài sản	Sở hữu đất và BĐS	Giá thị trường,đặc điểm của đất/BĐS	Hàng năm	Chủ sở hữu	Địa phương
Thuế di sản	Đất đai và tài sản trên đất	Giá trị đất và BĐS trong quá trình nhận di sản	Một lần	Chủ sở hữu	Địa phương

Nguồn: Walters, L. C. (2013); Zhao, Z. và các cộng sự (2012)

Đối với các gia tăng giá trị đất đai từ những cải thiện đất đai do đầu tư KCHT và thực hiện quyết định của chính phủ mang lại, căn cứ vào việc nhóm đối tượng hưởng lợi ích từ quá trình đầu tư và thực hiện quy định thu hồi giá trị - cụ thể trong phạm vi phần này của bài viết đề cập đến là các chủ sở hữu đất, BĐS và các nhà phát triển đất. Công cụ trực tiếp sử dụng thu hồi phần giá trị tăng thêm đó là thuế (bao gồm thuế đánh một lần và thuế đánh hàng năm liên quan đến BĐS) (Bảng).

Qua phân tích tổng quan, công cụ trực tiếp điều tiết phần giá trị gia tăng của BĐS được hiểu như là các công cụ thuế hoặc công cụ thuế tương đương. Trong đó, thuế tài sản áp dụng vào các tài sản nhà đất, góp phần tạo lập nguồn thu ổn định cho ngân sách địa phương tại nhiều quốc gia (kể cả các quốc gia đang phát triển tại châu Á, như: Ấn Độ, Nepal, Bangladesh, Philippines, Indonesia...). Với ý nghĩa của thuế tài sản là người đóng thuế phải chi trả cho việc quản lý vận hành hệ thống KCHT và nhiều dịch vụ công cộng đã góp phần tạo ra giá trị tài sản đất đai và BĐS. Đây là nguồn tài chính sử dụng duy trì và tái phát triển hệ thống KCHT.

Đáng chú ý, công cụ thuế giá trị gia tăng của BĐS liền kề (còn được hiểu thuế đánh do sự cải thiện KCHT) được xem là công cụ phản ánh trực diện nhất cả về mục tiêu và nguồn gốc hình thành phần giá trị tăng thêm đất đai và BĐS, thường mức thuế được áp dụng từ 30%-60% của giá trị đất ước tính đạt được (Peterson, 2009). Về mặt lịch sử ra đời và phát triển, công cụ thuế này đã được sử dụng ở Anh và Tây Ban Nha và được một số nước Mỹ Latinh triển khai. Bên cạnh đó, hiện có nhiều loại thuế và phí cải thiện khác

Cơ chế tái điều chỉnh đất đai đã được thí điểm áp dụng tại TP. Trà Vinh (Việt Nam)

nhau được thực thi trong quá trình phát triển KCHT tại các thành phố của: Hồng Kông, Singapore, Brazil, Argentina và Ấn Độ...

Như vậy, về tổng thể và tác động dài hạn, các sắc thuế đất và BĐS được coi là một công cụ tài chính đất đai và phương thức điều tiết hiệu quả phần giá trị đất gia tăng; đồng thời, đây cũng là công cụ nhằm khuyến khích phát triển tư nhân xung quanh một dự án KCHT giao thông tại đô thị (Smith, J. J., & Gihring, T. A, 2006).

Ba là, công cụ gián tiếp. Đây là công cụ áp dụng nhằm gián tiếp thu phần lợi ích tăng thêm để tài trợ cho việc đầu tư và nâng cao năng lực KCHT, có sự khác biệt giữa các quốc gia và các địa phương. Do đó, có khá nhiều các thuật ngữ khác nhau được dùng khi đề cập đến công cụ gián tiếp (ví dụ như: "Developer obligations"- nghĩa vụ của người phát triển; "Developer agreements" - thỏa thuận của nhà đầu tư; "Developer obligations" - nghĩa vụ nhà đầu tư; "Planning obligations" - nghĩa vụ quy hoạch; "incentive zoning" - khuyến khích phân vùng; "Linkage fees" - phí đấu nối, kết nối hạ tầng...). Điểm đáng quan tâm, công cụ gián tiếp có sự tương đồng đó là đề cập đến sự đóng góp, nghĩa vụ của chủ đầu tư phát triển đất đai, BĐS nhằm bù đắp chi phí KCHT.

Trong đó, có 02 công cụ phí cơ bản được sử dụng rộng rãi, đó là: (i) Phí tác động và (ii) Phí phát triển. Về mặt ngữ nghĩa, việc sử dụng các thuật ngữ trên là có sự giao thoa, đôi khi rất khó phân biệt và có thể được sử dụng thay thế cho nhau. Trong đó, phí tác động là khoản tiền mà chủ đầu tư phải nộp cho chính quyền địa phương để trang trải chi phí đầu tư công nhằm tăng cường KCHT kết nối bên ngoài dự án (Peterson, 2009). Phí phát triển là chi phí gia tăng cho chủ đầu tư tham gia phát triển đất chi trả để mở rộng KCHT và dịch vụ xã hội để phù hợp với nhu cầu tăng trưởng và đầu tư tương xứng với mật độ xây dựng mới (Suziki và cộng sự, 2015). Điểm đặc biệt cơ bản của công cụ này chính là nhằm mục đích thu hồi các chi phí của việc cung cấp và tăng cường năng lực của KCHT trong quá trình đầu tư, phát triển đất đai.

Ngoài ra, phương thức "Tài trợ tăng thuế" cũng được coi là biện pháp huy động và tạo vốn cho các dự án đầu tư KCHT, chỉnh trang các đô thị khá hiệu quả ở các nước phát triển, đặc biệt là Hoa Kỳ. Công cụ này được thực hiện bằng cách "vay phần gia tăng giá trị của đất đai, BĐS trong tương lai nhờ có hạ tầng mới" và tạm ứng vốn cho đầu tư dự án. Cụ thể là, chính quyền địa phương sẽ thực hiện bảo lãnh cho các chủ đầu tư dự án KCHT vay tiền ngân hàng để thực hiện dự án, rồi trả nợ dần bằng tiền thu hồi phần gia tăng của đất và BĐS (thông qua quá trình thu thuế tài sản là đất và BĐS) trong một số năm tại khu vực hưởng lợi của dự án. Kinh nghiệm thực tế cho thấy, phương thức này phù hợp và đạt hiệu quả trong huy động vốn, tài trợ cho dự án đầu tư hạ tầng giao thông đô thị như đường sắt đô thị, hoặc phát triển các khu đô thị mới theo định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD). Tuy nhiên, đây là công cụ mới, tiên tiến và chỉ phù hợp với các quốc gia đã xây dựng và phát triển hệ thống định giá đất, BĐS đồng bộ, hoàn thiện và cập nhật.

Bên cạnh đó, các công cụ phí phụ thu cũng được áp dụng để tạo nguồn thu gián tiếp cho đầu tư KCHT thông qua việc thu phí bổ sung đối với các đối tượng trực tiếp sử dụng dịch vụ và tiện ích công cộng và mục tiêu chi trả phí nhằm cải thiện điều kiện KCHT mang lại.

MỘT SỐ GỢI Ý CHO VIỆT NAM

Ở Việt Nam, thể chế đất đai nói chung và thể chế tài chính đất đai (trong có quy định về thu hồi, điều tiết giá trị đất gia tăng) ngày càng được điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện. Cụ thể, ở nước ta đang duy trì và thực thi một số công cụ điều tiết như: tiền sử dụng đất; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; một số loại phí hoặc trách nhiệm nhà đầu tư phát triển dự án sử dụng đất... Tuy nhiên, về cơ bản các công cụ điều tiết phần giá trị đất gia tăng hiện vẫn còn khá phân tán và chưa khai thác được tiềm năng tài chính này của đất đai. Trên cơ sở kết quả tổng quan về

03 nhóm công cụ điều tiết phần giá trị đất gia tăng, tác giả xin đề xuất một số bài học kinh nghiệm và các vấn đề cần quan tâm trong quá trình thu hồi phần giá trị đất gia tăng trong phát triển KCHT đô thị ở Việt Nam:

Thứ nhất, đối với các công cụ điều tiết chung, cần nghiên cứu việc áp dụng và nhân rộng cơ chế tái điều chỉnh đất đai trong quá trình đầu tư phát triển KCHT và chỉnh trang các đô thị. Trong thực tế, mô hình này đã được là thí điểm tại TP. Trà Vinh. TP. Trà Vinh được Ngân hàng Thế giới chọn là địa phương duy nhất thực hiện thí điểm dự án Thu gom và điều chỉnh đất. Dự án "Thu gom và điều chỉnh đất" (đổi đất lấy công trình) được phối hợp thực hiện theo phương châm "Nhà nước và nhân dân cùng làm". Theo đó, chủ sở hữu đất nằm trong vùng dự án sẽ góp một phần đất khoảng 30% diện tích theo các phương thức khác nhau để dành không gian xây dựng các công trình KCHT, công trình công cộng, xây dựng đường giao thông, tạo những lô đất dự trữ bán cho các mục đích thương mại, xây dựng nhà ở cho người thu nhập cao nhằm tích lũy nguồn thu và chi phí xây dựng nhà ở cho chủ sở hữu đất thu nhập thấp (Bích Đào, 2017).

Tuy nhiên, để triển khai được mô hình này, cần lưu ý đến quá trình lập quy hoạch sử dụng đất đô thị, sự tham gia và đồng thuận của người dân, pháp lý của phần đất tham gia quá trình (trước - sau) tái điều chỉnh, vai trò của Nhà nước trong việc ban hành cơ sở pháp lý cho cơ chế và tổ chức thực hiện của chính quyền địa phương.

Thứ hai, đối với công cụ thuế - thực hiện điều tiết trực tiếp phần giá trị tăng thêm từ đất, hầu hết các nước duy trì nhiều loại thuế khác nhau để phù hợp với các nguyên tắc của thuế và đảm bảo đáp ứng các mục tiêu là công bằng trong động viên thuế, quản lý, hạn chế tích tụ đầu cơ đất đai, điều tiết được phần gia tăng không do chủ sử dụng đất tạo ra. Đây là công cụ rất đáng quan tâm trong bối cảnh nước ta đang thực hiện lộ trình xây dựng, ban hành Luật Thuế tài sản. Tuy nhiên, để thực thi tốt công cụ điều tiết trực tiếp, tác giả cho rằng, cần chú ý đến một số điều kiện triển khai, như: Hoàn thiện và phát triển hệ thống đăng ký đất đai và BĐS; Tổ chức hệ thống định giá đất đai của Nhà nước phải phù hợp với giá thị trường và đảm bảo tính cập nhật sự thay đổi của giá đất.

Thứ ba, về nhóm các công cụ gián tiếp, trong dài hạn, Nhà nước và chính quyền địa phương (đặc biệt là 02 thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh) cần cân nhắc nghiên cứu ban hành khung pháp lý liên quan đến phương thức "Tài trợ tăng thuế" đối với các dự án hạ tầng giao thông đô thị (hệ thống đường sắt đô thị), hệ thống KCHT giao thông định hướng công cộng (TOD) kết nối giữa trung tâm và các đô thị vệ tinh.❑

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bích Đào (2017). *Trà Vinh: Thu gom và điều chỉnh đất*, truy cập từ http://gdla.gov.vn/index.php/news/Hoat-dong-trong-nganh/Thu-gom-va-dieu-chinh-dat-1678.html

2. Alterman, Rachelle (2012). *Land Use Regulations and Property Values: The 'Windfalls Capture' Idea Revisited*, Chapter in: 'The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning' (Nancy Brooks, Kieran Donaghy, and Gerrit-Jan Knaap, eds.) 755-786, Oxford University Press

3. Mittal, J. (2014). Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture, *Habitat International*, 44, 314-323

4. Lepak, D. P., Smith, K. G., & Taylor, M. S. (2007). Value creation and value capture: a multilevel perspective, *Academy of management review*, 32(1), 180-194

5. Peterson, G. E. (2009). *Unlocking land values to finance urban infrastructure* (Vol.7), World Bank Publications

6. Rebelo, E. M. (2017). Land betterment capture revisited: A methodology for territorial plans, *Land Use Policy*, 69, 392-407

7. Smith, J. J., & Gihring, T. A. (2006). Financing transit systems through value capture: An annotated bibliography, *American Journal of Economics and Sociology*, 65(3), 751-786

8. Smolka, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development*, Lincoln Institute of Land Policy

9. 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 Publications

10. Walters, L. C (2013). Land value capture in policy and practice, *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 10(2), 5-21

11. Zhao, Z., Iacono, M., Lari, A., & Levinson, D. (2012). Value capture for transportation finance, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 48, 435-448