

# LÝ LUẬN ĐỊA TÔ CỦA KARL MAX VỚI VIỆC HOÀN THIỆN DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI Ở NƯỚC TA HIỆN NAY

● NGUYỄN VĂN ĐỢI

## TÓM TẮT:

Bài viết khái quát nội dung cơ bản lý luận địa tô của KarlMax, làm rõ về bản chất cũng như sự hiện diện của địa tô và các loại hình địa tô trong nền kinh tế thị trường. Qua khảo sát thực tế, bài viết phân tích, làm rõ một số bất cập về địa tô trong việc quản lý và sử dụng đất đai (SDĐĐ) ở nước ta và đưa ra một số ý kiến đề xuất góp phần hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2013 hiện nay, nhằm sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

**Từ khóa:** địa tô, địa tô chênh lệch, đất bỏ hoang, KarlMax, Luật Đất đai sửa đổi 2013.

## 1. Khái quát lý luận về địa tô - Thực tiễn sử dụng đất đai ở Việt nam

### 1.1. Khái quát lý luận địa tô của Mác

Trong tác phẩm Tư bản luận, khi tìm hiểu sự biểu hiện giá trị thặng dư ra bên ngoài, KarlMax đã nghiên cứu về đất đai với các quan hệ kinh tế vốn có của nó và chỉ ra: đất đai là tư liệu sản xuất chính của xã hội. Quyền sở hữu đất đai (SHĐĐ) được thể hiện ra cho chúng ta thấy chính là địa tô. Trong mô hình phân tích của Mác, với chế độ tư hữu về đất đai đã hình thành lên quan hệ tay ba trong việc sử dụng đất đai trên lĩnh vực nông nghiệp. Đó là mối quan hệ lợi ích giữa chủ SHĐĐ, nhà tư bản kinh doanh trong nông nghiệp và người lao động làm thuê trong nông nghiệp. Trong bối cảnh này, địa tô tư bản chủ nghĩa được hiểu là: “bộ phận lợi nhuận siêu ngạch ngoài lợi nhuận

bình quân của tư bản đầu tư trong nông nghiệp, do công nhân trong nông nghiệp tạo ra mà nhà tư bản kinh doanh trong nông nghiệp phải trả cho địa chủ với tư cách là kẻ sở hữu ruộng đất”<sup>3</sup>. Theo đó, địa tô chính là giá cả của quyền sử dụng đất đai.

Bản chất địa tô luôn gắn với bản chất của nhà nước, với chế độ QLĐĐ của mỗi nhà nước, mỗi quốc gia áp dụng. Theo đó, những lợi ích kinh tế mà việc sử dụng đất đai mang lại là phục vụ cho ai, đáp ứng lợi ích của chủ thể nào trong xã hội. Chính vì vậy, trong mỗi chế độ kinh tế luôn phải xác định rõ ai là chủ SHĐĐ, Đó là tư nhân, tập thể hay cộng đồng. Trên cơ sở đó, chúng ta có thể khẳng định tính tư nhân hay tính xã hội của địa tô.

Một trong những thành công của Mác là đã chỉ ra và phân tích một cách sâu sắc về các mối quan hệ lợi ích kinh tế nảy sinh trong quá trình sử dụng

đất đai, đó là vấn đề địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II. Theo đó, địa tô chênh lệch I gắn chặt với những đặc điểm khác nhau về điều kiện tự nhiên vốn có của đất đai như (vị trí địa lý, độ màu mỡ của đất đai, khí hậu, nguồn nước, điều kiện giao thông...) đã dẫn đến kết quả sản xuất, kinh doanh trên đất đai có điều kiện tự nhiên khác nhau là khác nhau. Việc sản xuất kinh, doanh trên những diện tích đất có điều kiện sản xuất tốt, trung bình sẽ mang lại hiệu quả cao hơn so với kết quả kinh doanh trên đất có điều kiện sản xuất xấu. Do đất đai có điều kiện sản xuất, kinh doanh tốt là có hạn. Trước nhu cầu ngày càng lớn của xã hội, buộc phải đưa tất cả các loại ruộng đất vào sử dụng, dẫn đến giá cả của nông sản được xác định theo chi phí canh tác trên đất có điều kiện kinh doanh xấu. Bởi vậy, kết quả tất yếu là trên đất tốt, đất trung bình sẽ có nguồn thu cao hơn đất xấu. Cùng với sự tồn tại của QSH về đất mà địa tô chênh lệch I xuất hiện trên đất có điều kiện sản xuất trung bình và tốt. Lẽ đương nhiên, chủ SHĐĐ được quyền thu đối với phần địa tô chênh lệch này. Các chủ thể sử dụng đất đai có điều kiện sản xuất tốt, trung bình phải nộp tiền thuê cao hơn so với các chủ thể sử dụng đất có điều kiện sản xuất.

Nếu địa tô chênh lệch I có nguyên nhân từ những yếu tố tự nhiên gắn với đất đai thì trái lại địa tô chênh lệch II lại không dựa trên cơ sở tự nhiên mà nó được hình thành trên cơ sở của việc khai thác, sử dụng đất đai với quy mô, trình độ, năng lực của các chủ thể sử dụng đất đai là khác nhau. Những người có trình độ kỹ thuật chuyên môn tốt hơn, quy mô và tổ chức sản xuất tốt hơn thì có được nguồn thu cao hơn so với những người khác khi sử dụng cùng một hạng đất. Với Mác, việc chủ đất thu phần chênh lệch này đã gây lên mâu thuẫn giữa người sử dụng đất đai và chủ đất. Điều đó có ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của việc khai thác, sử dụng tài nguyên đất đai cả trong ngắn hạn và dài hạn. Nó hướng các nhà đầu tư tới những chiến lược đầu tư với các giải pháp trực tiếp để phát huy vai trò của đất mà không

tính đến nguy cơ làm cạn kiệt tài nguyên vốn có của đất, độ màu mỡ của đất, làm suy thoái điều kiện môi trường gắn với đất đai.

Địa tô tuyệt đối là sự biểu hiện mang tính đặc trưng của quyền SHĐĐ về mặt kinh tế, nó phát sinh trên tất cả các loại đất. Người sử dụng đất đai có điều kiện sản xuất tốt, xấu hay trung bình đều như nhau, khi muốn sử dụng đất (SDĐ) phải trả tiền thuê cho chủ đất. Mác cho rằng đây là tô kinh tế mà chủ SHĐĐ có quyền được hưởng.

### 1.2. Thực tiễn sử dụng đất đai ở Việt Nam

Đất đai vốn có nguồn gốc từ tự nhiên, là sản vật tự nhiên ban tặng cho con người, đồng thời nó cũng là sản phẩm của xã hội, là tài nguyên của mỗi quốc gia có được qua quá trình lịch sử đấu tranh dựng nước và giữ nước. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) ngày nay ở mỗi quốc gia, đất đai luôn có một vị trí, vai trò đặc biệt quan trọng. Đánh giá vị trí vai trò của đất đai, nhà kinh tế học cổ điển Anh W.A Petty từng khẳng định: “Lao động là cha của cải, còn đất là mẹ của cải”<sup>1</sup>. Ở Việt Nam, vị trí, vai trò của đất đai được khẳng định qua Luật Đất đai 1993, theo đó: “Đất đai là một tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay”<sup>2</sup>.

Như chúng ta đã biết, quyền sử dụng đất đai được thể hiện trên phương diện pháp lý qua các chứng thư pháp lý được xã hội thừa nhận và được pháp luật bảo hộ. Ở Việt Nam, quyền SHĐĐ được thể hiện trong hiến pháp, theo đó đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là người đại diện. Quyền sử dụng đất đai được Nhà nước giao cho các cá nhân, tổ chức KT-XH nắm giữ thông qua các chứng thư pháp lý được xã hội thừa nhận như sổ đỏ, sổ hồng. Về phương diện kinh tế, quyền SHĐĐ đảm bảo mang lại cho chủ sở hữu những

nguồn lợi nhất định. Địa tô được hiểu là sự biểu hiện của quyền SHĐĐ về phương diện kinh tế. Trong nền KTTT định hướng XHCN ở nước ta, khi Nhà nước nắm giữ QSH đối với đất đai, nhưng các quyền khác gắn với đất đai cũng phát huy vai trò của nó một cách tương đối độc lập như: “Quyền sử dụng, Quyền thừa kế, Quyền chuyển nhượng, Quyền cho thuê, cho thuê lại, Quyền góp vốn, Quyền thế chấp, bảo lãnh”. Các quyền về đất đai ngoài QSH cũng có thể tạo ra những lợi ích to lớn cho chủ thể nắm giữ các quyền đó. Trên thực tế, phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường định hướng XHCN ở nước ta, các quyền về đất đai đã từng bước được khơi thông, phát huy vai trò của nó, đóng góp vào sự phát triển chung của toàn xã hội trong thời kỳ đổi mới và phát triển hiện nay.

Nhà nước với vai trò của chủ SHĐĐ, thực hiện việc quản lý và tổ chức sử dụng đất đai trên toàn quốc thông qua việc ban hành pháp luật về đất đai, cùng với đó đã tạo ra các nguồn thu cho ngân sách nhà nước dưới các hình thức như thuế, phí đối với các hoạt động SDD. Theo đó, Nhà nước tiến hành quy hoạch, phân loại đất đai với mục đích sử dụng theo yêu cầu của sự phát triển kinh tế cũng như đáp ứng các hoạt động trong xã hội, an ninh, quốc phòng... Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất cụ thể như sau:

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch SDD và đúng mục đích SDD.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người SDD xung quanh.

3. Người SDD thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn SDD theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 107, Luật Đất đai 2013 xác định các khoản thu tài chính từ đất đai cụ thể là:

“1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền SDD, cho phép chuyển mục đích SDD, Công nhận QSD đất mà phải nộp tiền SDD.

Tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê

c. Thuế sử dụng đất

d. Thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD

e. Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai

g. Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai

h. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai

2. Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền SDD, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai”.

Tuy nhiên, do chế độ sở hữu toàn dân về ruộng đất, cơ chế quản lý đất đai còn thiếu hiệu quả đã làm phát sinh nhiều vấn đề bất cập như: tình trạng thất thoát tài sản công, sự phân bổ lợi ích thiếu công bằng, thiếu minh bạch trong lĩnh vực đất đai, tình trạng nông dân bỏ ruộng..., đang là những thách thức to lớn đối với việc hoàn thiện, đổi mới công tác quản lý đất đai ở nước ta hiện nay.

## **2. Một số bất cập về địa tô trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay và giải pháp khắc phục**

### **2.1. Một số điểm bất cập về địa tô trong nền kinh tế nước ta hiện nay**

#### **2.1.1. Bất cập trong chính sách miễn giảm thuế đối với đất nông nghiệp**

Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp ban hành từ những năm 90 đến nay sau một thời gian dài đã quá lạc hậu và không phù hợp với Luật Đất đai 2003, 2013. Thêm vào đó Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về tiếp tục miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp (MGTDNN) đến hết ngày 31/12/2020. Hiện nay, theo tờ trình của Chính phủ trước Quốc hội dự kiến tiếp tục MGTĐNN đến năm 2030. MGTĐNN là một chính sách thể hiện bản chất xã hội tốt đẹp của Nhà nước Việt Nam trong việc hỗ trợ người nông dân - tầng lớp có thu nhập thấp trong xã hội hiện nay. Tuy nhiên, việc miễn giảm thuế kéo dài nêu trên lại là một trong những

nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng bỏ đất đai hoang phí trong nông nghiệp nông thôn hiện nay

Có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng ruộng đồng bị bỏ hoang như: Do điều kiện canh tác khó khăn (đất bạc màu, đất vùng trũng, ảnh hưởng của thiên tai, khô hạn, lũ lụt...); Thu nhập của người nông dân làm ruộng thấp (diện tích canh tác manh mún, nhỏ lẻ; lao động trình độ kỹ thuật thấp); Người nông dân có thể tìm kiếm được thu nhập cao hơn từ các lĩnh vực khác (buôn bán, làm công nhân...). Thực tế cho thấy, chủ trương phát động phong trào dồn ruộng đổi thửa, tích tụ, tập trung ruộng đất để đầu tư canh tác trên quy mô lớn của Đảng và Nhà nước trong thời gian qua không đạt được kết quả như mong muốn. Bên cạnh đó, việc kêu gọi, khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp vẫn gặp nhiều hạn chế, bất cập.

Vấn đề đặt ra là: Tại sao người nông dân canh tác không hiệu quả, bỏ đất hoang hóa nhưng vẫn giữ đất? Về nhận thức, thực trạng đó bắt nguồn từ quan điểm về “tắc đất cấm dùi” vẫn còn ăn sâu trong tiềm thức của mỗi người nông dân cũng như mục tiêu “người cày có ruộng” vẫn còn là một chủ trương, chính sách quan trọng của Nhà nước đối với người nông dân. Về phương diện kinh tế, người nông dân không làm nhưng vẫn giữ ruộng là vì việc không SDD vào canh tác, bỏ đất hoang hóa cũng không làm họ tổn thất gì. Rõ ràng việc giao đất, giao ruộng cho các hộ gia đình canh tác trong nông nghiệp mà không thu thuế đã không khuyến khích được người dân, không tạo ra động lực hay “sức ép” để buộc các hộ gia đình trong nông nghiệp phải có trách nhiệm trong việc sử dụng đất đai được Nhà nước giao cho sử dụng một cách tiết kiệm và hiệu quả.

### 2.1.2. Bất cập trong quy định khung giá đất

Việc quy định thuế và thu tiền SDD chưa phù hợp với diễn biến quan hệ đất đai ở Việt Nam và thực tiễn đang vận hành trong bối cảnh của nền KTTT có sự quản lý của Nhà nước. Giá tính thuế thu tiền SDD vẫn do Nhà nước quy định, chưa sát với giá trao đổi trên thị trường dẫn đến nhiều hệ

lụy mà kết quả là thất thu cho ngân sách nhà nước. Ngày 14/11/2014, Chính phủ ban hành Nghị định số 104/2014 NĐ-CP quy định khung giá các loại đất. Trên thực tế, giá các loại đất trên thị trường khác xa với mức khung quy định của Chính phủ. Hiện nay, giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hàng năm cũng vậy. Hầu hết ở các địa phương mức giá đất theo quy định không phản ánh đúng với thực tế thị trường. Các nhà phân tích thị trường cho rằng: ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, khung giá đất được quy định thường thấp hơn khoảng 30-40% mức giá trên thị trường, từ đó tạo ra những kẽ hở cho tham nhũng từ đất đai cũng như tăng siêu lợi nhuận cho doanh nghiệp đầu tư vào bất động sản<sup>5</sup>.

Chính vì việc quy định giá đất ở mỗi địa phương như hiện nay còn nhiều bất cập, khung giá đất không hợp với thực tiễn đã dẫn đến những bất lợi sau đây: *Thứ nhất*, làm cho tình trạng khiếu kiện kéo dài và còn phát sinh ngày càng nhiều hơn khi Nhà nước thu hồi đất. Do người bị thu hồi đất được nhận bồi thường về đất theo khung giá đất của Nhà nước luôn thấp hơn so với giá trị đất theo thực tế thị trường. *Thứ hai*, làm giảm nguồn lực tài chính huy động từ nông nghiệp cho phát triển nông nghiệp, nông thôn do không xác định, không có cơ chế hạch toán minh bạch mức chênh lệch giá đất nông nghiệp trước và sau khi chuyển đổi mục đích SDD. *Thứ ba*, làm phát sinh cũng như tạo tiền đề cho hành vi tham nhũng đất đai. *Thứ tư*, làm suy giảm nguồn lực tài chính từ đất đai cho đầu tư phát triển. *Thứ năm*, làm nảy sinh tình trạng đấu thầu, đấu giá quân xanh, quân đỏ trực lợi.

### 2.1.3. Bất cập trong việc thu địa tô chênh lệch II

Sự điều tiết phần giá trị tăng thêm của đất đai do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng; chuyển đổi mục đích SDD dẫn đến thất thu NSNN. Thực tế cho thấy, khi một con đường được xây dựng ở đô thị dẫn đến sự gia tăng rất lớn giá trị của những diện tích đất, thửa đất từ trong ngõ hẻm sau khi làm đường trở thành diện tích đất mặt phố. Ví dụ như ở

Phú Quốc, trước khi xây dựng sân bay, giá đất là 12 triệu đồng/m<sup>2</sup>, sau khi có sân bay, giá đất đã lên đến 120 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hay Cam Ranh giá đất từ 8 triệu đồng/m<sup>2</sup> tăng lên đến 45 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hoặc tại Vân Đồn, giá đất tăng từ mức giá 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> lên đến 80 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hiện tại, giá đất xung quanh dự án sân bay Long Thành cao nhất đã đạt 120 triệu/m<sup>2</sup>, mặt bằng chung là 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Trong khi vào năm 2018 giá đất chỉ khoảng 7 - 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> là mức giá cao nhất”.

Rõ ràng việc đầu tư cơ sở hạ tầng, đầu tư các dự án đô thị, công trình... làm gia tăng giá trị, tăng công năng của những diện tích đất đai cận kề có liên đới, đem lại những lợi ích to lớn cho một hoặc một số người trong xã hội mặc nhiên được hưởng. Phần địa tô chênh lệch II này để những chủ thể không tham đầu tư được hưởng lợi không là điều rất bất hợp lý.

## **2.2. Một số ý kiến đề xuất**

Từ thực trạng cũng như những bất cập đã phân tích ở trên, việc sửa đổi dự thảo Luật Đất đai 2013 trong thời gian tới cần phải hoàn thiện, đặc biệt là việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cần phải được xem xét tới các vấn đề sau:

*Thứ nhất:* Cần bãi bỏ việc MGTĐNN hiện nay. Thay việc miễn giảm thuế bằng chính sách, giải pháp hỗ trợ mang tính linh hoạt đối với các hộ nông dân trong việc SĐĐ theo hướng nâng cao ý thức trách nhiệm của người nông dân đối với đất đai được nhà nước giao cho sử dụng. Đồng thời

khuyến khích, tạo động lực cho các hộ nông dân đưa ra các giải pháp để sử dụng đất đai hiệu quả.

*Thứ hai:* Thay đổi các quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; hạn mức nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân theo hướng khuyến khích tích tụ, tập trung đất đai, áp dụng cơ giới hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn, hình thành và phát triển nền nông nghiệp sản xuất hàng hóa theo công nghệ hiện đại.

*Thứ ba:* Hoàn thiện cơ chế phân loại và định giá đất sát với thực tế thị trường, sát với thực tiễn phát triển kinh tế ở mỗi vùng, mỗi địa phương. Đảm bảo lợi ích của nhà nước, lợi ích của các tổ chức, các chủ thể sử dụng đất đai theo hướng công khai, minh bạch và bám sát thị trường.

*Thứ tư:* Xây dựng cơ chế, giải pháp đồng bộ nhằm thị trường hóa, minh bạch hóa những lợi ích (địa tô chênh lệch II) đem lại từ các hoạt động đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội từ nguồn vốn ngân sách. Giải quyết thỏa đáng lợi ích phát sinh từ việc chuyển mục đích sử dụng, nhất là việc chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đất đô thị.

*Thứ năm:* Hoàn thiện chính sách thu hồi và giải phóng mặt bằng theo hướng công khai minh bạch và cơ chế định giá sát với thực tế thị trường.

*Thứ sáu:* Thực hiện hiệu quả luật đấu giá trong lĩnh vực đất đai, chủ động phòng ngừa và nghiêm trị những chủ thể có hành vi vi phạm pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất đai ■

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Luật Đất đai 2003; 2013.
2. Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Khoa Kinh tế chính trị (2000), *Giáo trình Lịch sử các học thuyết kinh tế*, NXB Chính trị Quốc gia.
3. Bộ Giáo dục và Đào tạo (2005), *Giáo trình Kinh tế chính trị Mác - Lê Nin (Dùng cho các khối ngành không chuyên kinh tế - quản trị kinh doanh trong các trường đại học cao đẳng)*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội

4. Quốc hội (2010), *Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về tiếp tục miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp*.

5. Chính phủ (2014), *Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 quy định về khung giá đất*.

**Ngày nhận bài: 7/1/2023**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 7/2/2023**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 15/2/2023**

*Thông tin tác giả:*

**ThS. NGUYỄN VĂN ĐOÌ**

**Khoa Lý luận Chính trị**

**Trường Đại học Luật Hà Nội**

## **KARL MARX'S THEORY OF GROUND RENT AND THE COMPLETION OF THE DRAFT OF LAW ON LAND 2013 (AMENDED)**

● Master. **NGUYEN VAN DOI**

Faculty of Political Theories

Hanoi Law University

### **ABSTRACT:**

This paper presents the basic content of Karl Marx's theory of ground rent, clarifies the nature and presence of ground rent and ground rent types of the market economy. Through the field survey, this paper analyzes and clarifies some inadequacies in the current land use and land management of Vietnam. The paper also makes some recommendations to complete the draft of Law on Land 2013 (amended) in order to effectively use land for the country's socio-economic development.

**Keywords:** ground rent, differential ground rent, unused land, Karl Marx, the Law on Land 2013 (amended).