



**Tạp chí**

# **NGHIÊN CỨU KHOA HỌC**

**ĐẠI HỌC SAO ĐỎ**

**SCIENTIFIC JOURNAL - SAO DO UNIVERSITY**

**P. ISSN 1859-4190**

**E. ISSN 2815-553X**



**SỐ ĐẶC BIỆT**

**KỶ NIỆM 15 NĂM THÀNH LẬP TRƯỜNG**

**Số 2 (90)**

**2025**

## MỤC LỤC

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
1.	Xây dựng hệ sinh thái kinh tế số: Vai trò của giáo dục và nghiên cứu khoa học <i>Building a digital economy ecosystem: The role of education and scientific research</i>	<b>Nguyễn Kế Nghĩa</b> Trường Đại học Kinh tế Quốc dân	7-16
2.	Áp dụng trí tuệ nhân tạo dự báo nhu cầu và tối ưu hóa tồn kho tại Việt Nam <i>Applying artificial intelligence to forecast demand and optimize inventory in Vietnam</i>	<b>Nguyễn Xuân Trang</b> Trường Kinh Tế Tài Chính - Đại học Thủ Dầu Một	17-24
3.	Kinh nghiệm của một số địa phương về phát triển nguồn nhân lực cho phát triển kinh tế số - Bài học kinh nghiệm đối với tỉnh Hải Dương <i>Experiences of some localities in developing human resources for digital economic development - Lessons learned for Hai Duong province</i>	<b>Vũ Hồng Phong; Phan Hoàng Đức; Vũ Văn Đông</b> Trường Đại học Sao Đỏ	25-33
4.	Giải pháp phát huy tiềm năng và cơ hội tham gia, phát triển kinh tế số của thanh niên hiện nay <i>Solutions to promote the potential and opportunities to participate and develop the digital economy of youth</i>	<b>Nguyễn Tuấn Anh</b> Viện Nghiên cứu Thanh niên	34-43
5.	Nâng cao chất lượng nguồn lực giảng viên trong các cơ sở giáo dục đại học đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững <i>Improving the quality of teaching resources in higher education institutions to meet the needs of sustainable development</i>	<b>Nguyễn Thị Hiền Oanh</b> Trường Đại học Sài Gòn	44-52
6.	Kinh nghiệm quốc tế về quản lý nền kinh tế số và hàm ý cho Việt Nam <i>International experiences in digital economy governance and policy implications for Vietnam</i>	<b>Luyện Thùy Dung*, Bùi Tiến Thịnh</b> Trường Đại học Tài Chính – Quản trị kinh doanh	53-60
7.	Số hoá ngành du lịch Quảng Bình: cơ hội và thách thức trong chuyển đổi số <i>Digital Transformation of Quang Binh's Tourism Industry: Opportunities and Challenges</i>	<b>Phan Thị Quỳnh Trang</b> Trường Đại học Quảng Bình	61-69

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
8.	Khung năng lực nguồn nhân lực công nghệ thông tin trong bối cảnh chuyển đổi số <i>Information technology human resource capacity framework in the context of digital transformation</i>	<b>Lại Thị Hiếu</b> Trường Đại học Công nghiệp Việt Trì	70-76
9.	Thương mại điện tử góp phần quan trọng phát triển kinh tế số ở Việt Nam hiện nay <i>E-commerce as a key driver of digital economy development in Vietnam</i>	<b>Nguyễn Hữu Sơn</b> Học viện Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh	77-83
10.	Chuyển đổi số trong doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Việt Nam hiện nay <i>Digital transformation in small and medium enterprises in Vietnam today</i>	<b>Trần Đăng Sinh<sup>1</sup>, Phùng Thị Lý<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Hội triết học Việt Nam <sup>2</sup> Trường Đại học Sao Đỏ	84-93
11.	Chuyển đổi số ở thị trường lao động Việt Nam dưới góc nhìn xã hội học <i>Digital Transformation in the Vietnamese Labor Market: A Sociological Perspective</i>	<b>Nguyễn Duy Thái<sup>1*</sup>, Nguyễn Thị Hải Hà<sup>2</sup>, Nguyễn Đức Chiện<sup>3</sup></b> <sup>1</sup> Tạp chí Xã hội học Việt Nam <sup>2</sup> Trường Đại học Sao Đỏ <sup>3</sup> Viện Xã hội học	94-100
12.	Chuyển đổi số truy xuất nguồn gốc nông sản: kinh nghiệm quốc tế và gợi ý cho Việt Nam <i>Digital transformation in agricultural product traceability: international experiences and recommendations for Vietnam</i>	<b>Lê Quý Dương<sup>1*</sup>, Nguyễn Đức Chiện<sup>2</sup>, Ngô Trung Thành<sup>3</sup>, Đinh Thị Thu Hằng<sup>3</sup>, Trần Thị Thu Thủy<sup>4</sup></b> <sup>1</sup> Viện nghiên cứu truyền thống và phát triển (TARDI) <sup>2</sup> Viện Xã hội học – Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam <sup>3</sup> Khoa Khoa học xã hội – Học viện Nông nghiệp Việt Nam <sup>4</sup> Liên hiệp các hội khoa học kỹ thuật tỉnh Hải Dương	101-110
13.	Tác động của Cách mạng công nghiệp 4.0 và chuyển đổi số đến phong cách lãnh đạo doanh nghiệp <i>Impacts of the Fourth Industrial Revolution and the digital transformation upon business leadership style</i>	<b>Lưu Ngọc Trinh<sup>1*</sup>, Lê Đăng Minh<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Đại học Công Nghệ Giao thông vận tải <sup>2</sup> Đại học Công nghệ Sài Gòn	111-120

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
14.	Nỗ lực thúc đẩy quá trình chuyển đổi số của Nhật Bản <i>Japan's Efforts in Promoting the Digital Transformation</i>	<b>Phạm Thị Hồng Hoa<sup>1</sup>, Lưu Ngọc Trinh<sup>2*</sup></b> <sup>1</sup> Trường Đại học Sao Đỏ <sup>2</sup> Đại học Công nghệ Giao thông vận tải	121-131
15.	Phát triển nông nghiệp trong nền kinh tế số hiện nay: Cơ hội và thách thức <i>Agricultural Development in Today's Digital Economy: Opportunities and Challenges</i>	<b>Nguyễn Thị Ngọc Mai</b> Viện Nghiên cứu Nam Á, Tây Á và Châu Phi	132-140
16.	Chính sách thu hút đầu tư nước ngoài vào kinh tế số tại Việt Nam <i>Policies for attracting foreign investment into the digital economy in Vietnam</i>	<b>Bùi Tiến Thịnh*, Nguyễn Thị Hoàng Mai</b> Trường Đại học Tài Chính – Quản trị kinh doanh	141-148
17.	Kinh tế số trong ngành du lịch Việt Nam: Cơ hội và thách thức <i>Digital Economy in Vietnam tourism industry: Opportunities and challenges</i>	<b>Nguyễn Hoàng Mai<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Ngọc Mai<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Viện nghiên cứu phát triển du lịch <sup>2</sup> Trường Đại học Sao Đỏ	149-158
18.	Phát triển doanh nghiệp tư nhân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng trong nền kinh tế số <i>Developing private enterprises in Da Lat city, Lam Dong province in the digital economy</i>	<b>Trương Minh Hoài<sup>1*</sup>, Lê Thị Lại<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Trường Đại học Đà Lạt <sup>2</sup> Trường cao đẳng Đà Lạt	159-165
19.	Phổ cập hiểu biết ứng dụng fintech – Gợi ý giải pháp chuyển đổi số <i>Popularizing fintech application knowledge - Digital transformation solution suggestions</i>	<b>Lê Thị Thúy Hà</b> Phân hiệu Bắc Ninh – Học viện Ngân hàng	166-175
20.	Quá trình phát triển và xu hướng thị trường thương mại điện tử trong tương lai ở Việt Nam <i>The development process and future trends of the e-commerce market in Vietnam</i>	<b>Nguyễn Thị Huệ</b> Trường Đại học Sao Đỏ	176-186
21.	Giải pháp phát triển kinh tế nông nghiệp, nông thôn Việt Nam trong kỷ nguyên số <i>Solutions for agricultural and rural economic development in Vietnam in the digital era</i>	<b>Ngô Thị Luyện</b> Trường Đại học Sao Đỏ	187-194
22.	Một số giải pháp phát triển nguồn nhân lực trong xây dựng kinh tế số tại Việt Nam <i>Some solutions for human resource development in building digital economy in Vietnam</i>	<b>Hoàng Thị Hoa</b> Trường Đại Học Sao Đỏ	195-204

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
23.	Ứng dụng AI trong hoạt động marketing tại doanh nghiệp - Cơ hội và thách thức <i>Applying AI in marketing activities at enterprises - Opportunities and challenges</i>	<b>Nguyễn Thị Thủy</b> Trường Đại học Sao Đỏ	205-212
24.	Ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong phát triển du lịch thông minh tại tỉnh Hải Dương <i>Application of artificial intelligence (AI) in tourism development smart in Hai Duong province</i>	<b>Vũ Thị Hương</b> Trường Đại học Sao Đỏ	213-221
25.	Hệ thống thông tin kế toán tại các doanh nghiệp Việt Nam trong nền kinh tế số <i>Accounting information systems in Vietnamese enterprises in the digital economy</i>	<b>Vũ Thị Lý</b> Trường Đại học Sao Đỏ	222-231
26.	Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hàng tồn kho, hiệu quả tại doanh nghiệp <i>Application of information technology in inventory management, efficiency in business</i>	<b>Vũ Thị Thanh Thủy</b> Trường Đại học Sao Đỏ	232-240
27.	Kinh tế số và giải pháp phát triển mô hình kinh tế số tại Việt Nam <i>Digital economy and solutions for developing digital economic models in Vietnam</i>	<b>Nguyễn Minh Tuấn*</b> , <b>Phạm Thị Hồng Hoa</b> Trường Đại học Sao Đỏ	241-249
28.	Ảnh hưởng của áp dụng trí tuệ nhân tạo đến năng suất lao động trong các doanh nghiệp thương mại điện tử tại Việt Nam <i>The influence of artificial intelligence adoption on workforce productivity in Vietnam e-commerce enterprises</i>	<b>Nguyễn Thị Huyền Trang*</b> , <b>Trần Trọng Đức</b> , <b>Lê Khánh Duyên</b> , <b>Nguyễn Tuấn Minh</b> , <b>Nguyễn Hữu Hoàng Phúc</b> , <b>Đinh Thị Hồng Thắm</b> Trường Đại học Kinh tế Quốc dân	250-257
29.	Rủi ro gian lận báo cáo tài chính trong môi trường số và giải pháp kiểm toán số tại Việt Nam <i>Risk of financial reporting fraud in the digital environment and digital audit solutions in Vietnam</i>	<b>Đinh Thị Kim Thiết</b> Trường Đại học Sao Đỏ	258-265
30.	Hoàn thiện thể chế tạo tiền đề cho sự phát triển kinh tế số tại Việt Nam trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc <i>Perfecting the institutional framework as a prerequisite for digital economy development in Vietnam amidst the nation's rise</i>	<b>Đậu Ngọc Linh</b> Học viện cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh	266-273

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
31.	Các yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế số và hàm ý chính sách cho Việt Nam <i>Factors influencing digital economy development and policy implications for Vietnam</i>	<b>Hồ Thị Hà</b> Trường Kinh tế tài chính - Trường Đại học Thủ Dầu Một	274-281
32.	Thúc đẩy chuyển đổi số trong doanh nghiệp vừa và nhỏ tại Việt Nam: Thách thức và giải pháp <i>Promoting digital transformation in small and medium-sized enterprises (SMES) in Vietnam: Challenges and solutions.</i>	<b>Nguyễn Thị Minh Hiếu<sup>1*</sup>, Nguyễn Thị Huyền Trang<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Trường Đại học Lao động Xã hội cơ sở II <sup>2</sup> Trường Cao đẳng Công nghệ cao Đồng Nai	282-289
33.	Phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu kinh tế số ở Việt Nam hiện nay <i>Developing human resources to meet digital economy requirements in Vietnam today</i>	<b>Tạ Thị Năm</b> Trường Đại học Công đoàn	290-297
34.	Cải tiến phương pháp kiểm tra - đánh giá nâng cao chất lượng đào tạo sinh viên trong bối cảnh chuyển đổi số <i>Improving assessment methods – enhancing student training quality in the context of digital transformation</i>	<b>Nguyễn Thị Thuỳ Trinh</b> Trường Cao đẳng Đà Lạt	298-305
35.	Giải pháp nâng cao năng lực số của giảng viên đại học trong giai đoạn chuyển đổi số <i>Solutions to improve digital capabilities of university lecturers during the digital transformation period</i>	<b>Nguyễn Thị Hiền</b> Học Viện Ngân Hàng - Phân Viện Phú Yên	306-316
36.	Giải pháp thúc đẩy chuyển đổi số doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam trong kỷ nguyên số <i>Solutions to promote digital transformation of small and medium enterprises of Vietnam in the digital age</i>	<b>Đinh Mạnh Tuấn<sup>1*</sup>, Lê Thanh Thảo<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Viện Nghiên cứu Châu Âu và Châu Mỹ <sup>2</sup> Công ty IPCOM Vietnam	317-323
37.	Ứng dụng công nghệ số trong công tác giảng dạy <i>Applying digital technology in teaching</i>	<b>Nguyễn Thị Hồng</b> Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn, ĐHQG TP HCM	324-331
38.	Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thông minh: Góc nhìn pháp lý trong bối cảnh phát triển kinh tế số <i>The validity conditions of smart contracts: A legal perspective in the context of digital economic development</i>	<b>Nguyễn Phương Uyên*, Thái Trần Vân Huệ, Nguyễn Thị Diệu Hiền, Nguyễn Khánh Linh</b> Trường Đại học Kinh tế Quốc dân	332-339

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
39.	Phân tích tích hợp các đổi mới FinTech trong ngành ngân hàng: Những cải tiến và thách thức <i>Integrated Analysis of FinTech Innovations in Banking: Enhancements and Challenges</i>	<b>Phí Văn Trọng*</b> , <b>Trần Thị Nam Thanh</b> Trường Đại học Kinh tế quốc dân	340-349
40.	Một số vấn đề về chuyển đổi số trong lĩnh vực ngân hàng Việt Nam hiện nay <i>Some issues on digital transformation in the banking sector in Vietnam today</i>	<b>Nguyễn Thị Huệ</b> Viện Nghiên cứu Văn hoá – Viện Hàn lâm KHXHVN	360-359
41.	Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng yêu cầu xây dựng nền kinh tế số của Việt Nam trong bối cảnh hội nhập khu vực Châu Á - Thái Bình Dương hiện nay <i>Developing high-quality human resources to meet the demands of building Vietnam's digital economy in the context of regional integration in the Asia-Pacific today</i>	<b>Tiêu Thị Thu Ngân*</b> , <b>Nguyễn Phương Linh</b> , <b>Vũ Tuấn Nghĩa</b> Trường Đại học Ngoại thương	360-367
42.	Thực trạng chuyển đổi số ngành ngân hàng tại Việt Nam <i>The current situation of digital transformation of the banking industry in Vietnam</i>	<b>Lương Thị Hoa</b> Trường Đại học Sao Đỏ	368-376
43.	Giải pháp chuyển đổi số trong công tác kế toán tại các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương <i>Solutions for digital transformation in accounting practices at businesses in Hai Duong province</i>	<b>Nguyễn Thị Quỳnh</b> Trường Đại học Sao Đỏ	377-385
44.	Phát triển năng lực số cho sinh viên các trường đại học trong giai đoạn hiện nay <i>Developing digital competencies for university students in the current context</i>	<b>Nguyễn Thị Lý</b> Trường Đại học Lâm nghiệp	386-394
45.	Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến hành vi tiêu dùng hàng Việt trên sàn thương mại điện tử tại Việt Nam <i>Study on factors influencing Vietnamese consumer behavior on E-commerce platforms in Vietnam</i>	<b>Trần Cương</b> , <b>Trần Thị Quý Chinh*</b> Trường Kinh tế, Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội	395-403

TT	Tên bài báo	Tên tác giả	Trang
46.	Các nhân tố ảnh hưởng đến ứng dụng công nghệ thông tin tại các doanh nghiệp Logistics trên địa bàn thành phố Hà Nội <i>Factors influencing the application of information technology in Logistics Enterprises in Hanoi</i>	<b>Trần Thị Quý Chinh*</b> , <b>Trần Cương</b> , <b>Nguyễn Thị Mai Anh</b> , <b>Phạm Thị Hương Giang</b> Trường Kinh tế, Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội	404-412
47.	Sử dụng lý thuyết TAM trong nghiên cứu nhận thức và mức độ tương tác của giảng viên và sinh viên kế toán, kiểm toán với ứng dụng AI trong đào tạo đại học. <i>Utilizing TAM Theory to study the perception and interaction of accounting and auditing lecturers and students with AI-powered tools in higher education</i>	<b>Phùng Đặng Diệp Chi</b> , <b>Nguyễn Khánh Ly</b> , <b>Nguyễn Thu Ngân</b> , <b>Phạm Thành Long*</b> Trường Đại học Kinh tế Quốc dân	413-421
48.	Áp dụng thuế bất động sản trong bối cảnh chuyển đổi số: Kinh nghiệm từ Nga, Hoa Kỳ, Singapore và hàm ý chính sách cho Việt Nam <i>Real estate taxation in the digital age: Implementation insights from Russia, the United States, Singapore, and policy implications for Vietnam</i>	<b>Nguyễn Văn Lộc</b> , <b>Nguyễn Văn Phương</b> , <b>Phạm Ngọc Hương Quỳnh*</b> Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội	422-431
49.	Tác động của quản trị nhân sự số đến kết quả làm việc của nhân viên tại các cơ sở giáo dục tại Hà Nội <i>The impact of digital human resource management on employee performance in educational institutions in Ha Noi</i>	<b>Nguyễn Minh Phương<sup>1</sup></b> , <b>Đào Thị Hà Anh<sup>2*</sup></b> , <b>Nguyễn Văn Lộc<sup>2</sup></b> <sup>1</sup> Trường Đại học Việt Nhật - Đại học Quốc gia Hà Nội <sup>2</sup> Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội	432-441
50.	Một số vấn đề lý luận và thực tiễn giải pháp tăng cường thực thi chính sách hỗ trợ chuyển đổi số cho doanh nghiệp nhỏ và vừa tại Việt Nam <i>Some theoretical and practical issues on solutions to strengthen the implementation of policies to support digital transformation for small and medium-sized enterprises in Vietnam</i>	<b>Phạm Thanh Tùng</b> Ban Tổ chức – Kiểm tra Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh	442-450

**Áp dụng thuế bất động sản trong bối cảnh chuyển đổi số: Kinh nghiệm từ Nga, Hoa Kỳ, Singapore và hàm ý chính sách cho Việt Nam**  
Real estate taxation in the digital age: Implementation insights from Russia, the United States, Singapore, and policy implications for Vietnam

**Nguyễn Văn Lộc, Nguyễn Văn Phương, Phạm Ngọc Hương Quỳnh\***

Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội

\* Email: [quynhphamnh@vnu.edu.vn](mailto:quynhphamnh@vnu.edu.vn)

Ngày nhận bài: 27/3/2025

Ngày nhận bài sửa theo phản biện: 10/5/2025

Ngày chấp nhận đăng: 11/5/2025

**Tóm tắt**

Trong bối cảnh chuyển đổi số, thuế bất động sản đóng vai trò quan trọng trong điều tiết thị trường, kiểm soát đầu cơ và đảm bảo nguồn thu bền vững cho ngân sách. Bài viết phân tích kinh nghiệm từ ba quốc gia tiêu biểu – Nga, Hoa Kỳ và Singapore – với các mô hình chính sách đa dạng. Nga chú trọng thuế theo thời gian sở hữu để khuyến khích đầu tư dài hạn; Hoa Kỳ có hệ thống thuế linh hoạt theo từng bang; còn Singapore kết hợp hiệu quả các loại thuế bổ sung như ABSD, SSD cùng nền tảng số hóa để kiểm soát thị trường và nâng cao hiệu quả quản lý. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất các khuyến nghị chính sách cho Việt Nam như: áp dụng biểu thuế lũy tiến theo thời gian sở hữu và số lượng tài sản; xây dựng cơ sở dữ liệu định giá minh bạch; thiết kế ưu đãi thuế có mục tiêu; và hiện đại hóa quản lý thuế thông qua chuyển đổi số nhằm tăng tính công bằng, hiệu quả và phù hợp với thực tiễn trong nước.

**Từ khóa:** Thuế bất động sản, chuyển đổi số, kiểm soát đầu cơ, chính sách thuế

**Abstract**

In digital transformation, property tax is crucial in regulating the real estate market, curbing speculation, and ensuring sustainable public revenue. This paper analyzes the experiences of three representative countries - Russia, the United States, and Singapore - which have adopted diverse policy models. Russia emphasizes ownership duration-based taxation to encourage long-term investment; the United States operates a flexible, state-level property tax system; and Singapore effectively combines additional taxes such as ABSD and SSD with digital platforms to control the market and enhance management efficiency. Based on these insights, the paper proposes several policy recommendations for Vietnam, including: adopting progressive tax rates based on ownership duration and asset quantity; developing a transparent property valuation database; designing targeted tax incentives; and modernizing tax administration through digital transformation to improve fairness, efficiency, and alignment with domestic realities.

**Keywords:** Property tax, digital transformation, speculation control, tax policy

## 1. MỞ ĐẦU

Thuế bất động sản là một trong những sắc thuế lâu đời và giữ vai trò trụ cột trong hệ thống tài khóa tại nhiều quốc gia. Không chỉ đảm bảo nguồn thu ổn định, lâu dài cho ngân sách – đặc biệt là ngân sách địa phương – sắc thuế này còn là công cụ quan trọng để điều tiết thị trường bất động sản, kiểm soát đầu cơ, thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả và công bằng xã hội. Theo báo cáo của OECD (2022), tại nhiều quốc gia phát triển, thuế bất động sản chiếm từ 2–4% tổng thu ngân sách và được triển khai thông qua các hệ thống quản lý hiện đại, minh bạch và linh hoạt theo điều kiện từng vùng, từng thời kỳ.

Tại Việt Nam, trong bối cảnh thị trường bất động sản phát triển nhanh và tiềm ẩn nhiều rủi ro như đầu cơ, găm giữ đất, và khai báo giá giao dịch không trung thực nhằm trốn thuế, hệ thống thuế bất động sản hiện hành vẫn còn đơn giản và chưa phát huy hiệu quả điều tiết. Thu ngân sách từ đất chủ yếu dựa vào nguồn thu một lần như tiền sử dụng đất, trong khi các sắc thuế định kỳ, như thuế tài sản hàng năm, vẫn chưa được triển khai đầy đủ. Hơn nữa, hệ thống định giá chưa đồng bộ, cơ sở dữ liệu phân tán và thiếu liên thông đang cản trở nỗ lực quản lý thuế một cách minh bạch và hiệu quả.

Trên thế giới, nhiều quốc gia đã phát triển các mô hình thuế bất động sản hiện đại, gắn liền với quá trình chuyển đổi số trong quản lý công. Nga sử dụng thuế như một công cụ kiểm soát đầu cơ thông qua việc phân biệt thời gian nắm giữ tài sản; Hoa Kỳ vận hành hệ thống thuế phân cấp,

linh hoạt theo từng bang; còn Singapore triển khai các loại thuế bổ sung như ABSD, SSD kết hợp với cơ sở dữ liệu số và hệ thống định giá tập trung để điều tiết hiệu quả dòng vốn đầu tư vào bất động sản. Trong bối cảnh Việt Nam đang xem xét xây dựng luật thuế tài sản, việc nghiên cứu và tham khảo kinh nghiệm quốc tế là rất cần thiết nhằm xây dựng một hệ thống thuế công bằng, hiệu quả và hiện đại, phù hợp với xu thế chuyển đổi số và yêu cầu phát triển bền vững.

## 2. KINH NGHIỆM CỦA CÁC QUỐC GIA TRONG ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN

### 2.1. Kinh nghiệm của Nga - Sử dụng thuế như công cụ kiểm soát đầu cơ và đảm bảo minh bạch thị trường

Liên bang Nga là một trong những quốc gia áp dụng chính sách thuế bất động sản tương đối chặt chẽ, đặc biệt chú trọng đến kiểm soát đầu cơ, tăng cường minh bạch trong giao dịch và bảo đảm công bằng trong nghĩa vụ thuế giữa các nhóm dân cư. Thông qua hệ thống quy định thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng và tặng cho bất động sản, Nga đã xây dựng một khung pháp lý vừa có tính khuyến khích đầu tư dài hạn, vừa tăng hiệu quả thu ngân sách nhà nước.

#### 2.1.1. Phân biệt thời gian sở hữu: Công cụ kiểm soát đầu cơ hiệu quả

Một trong những điểm nổi bật trong hệ thống thuế bất động sản của Nga là việc phân biệt thời gian sở hữu bất động sản khi tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng. Theo quy định tại Luật Thuế Liên

bang, các bất động sản được bán sau khi chủ sở hữu nắm giữ đủ thời gian quy định sẽ được miễn thuế và không phải kê khai thu nhập. Cụ thể, từ năm 2016, thời gian nắm giữ tối thiểu để được miễn thuế là 3 năm nếu bất động sản được nhận từ thừa kế, tặng cho từ người thân, tư nhân hóa hoặc theo hợp đồng chu cấp trọn đời; và 5 năm trong các trường hợp còn lại (Federal Tax Service of Russia, 2021). Cơ chế này được thiết kế nhằm ngăn chặn hiện tượng “mua đi bán lại” trong thời gian ngắn – một hình thức đầu cơ phổ biến dẫn đến tăng giá bất động sản không bền vững. Việc gắn thời gian nắm giữ với mức thuế phải nộp giúp định hướng người dân và nhà đầu tư theo xu hướng đầu tư dài hạn, ổn định thị trường, và từ đó giảm áp lực tăng giá nhà ở.

### **2.1.2. Đăng ký hợp đồng và minh bạch thông tin: Giảm thất thu thuế**

Khác với cách tiếp cận dựa trên “sổ đỏ” như ở Việt Nam, Nga sử dụng hình thức đăng ký hợp đồng mua bán hoặc tặng cho bất động sản như là căn cứ pháp lý để xác định giao dịch. Việc bắt buộc đăng ký mọi hợp đồng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền giúp đảm bảo rằng các giao dịch đều được ghi nhận đầy đủ, hạn chế việc che giấu thông tin nhằm trốn thuế. Đây là một cải tiến đáng chú ý so với nhiều hệ thống quản lý lỏng lẻo, khi mà thông tin giao dịch có thể bị bỏ qua hoặc khai báo không đầy đủ. Cách tiếp cận này tạo điều kiện cho cơ quan thuế giám sát hiệu quả hơn, đồng thời tăng cường minh bạch hóa thị trường bất động sản.

### **2.1.3. Chính sách khấu trừ thuế linh hoạt và phù hợp thực tế**

Một điểm nổi bật khác trong chính sách thuế của Nga là việc cho phép người nộp thuế lựa chọn giữa khoản khấu trừ cố định và khấu trừ theo chi phí thực tế. Cụ thể, người bán có thể được khấu trừ thuế lên tới 1 triệu rúp/năm đối với nhà ở, hoặc 250.000 rúp/năm đối với các loại tài sản khác. Tuy nhiên, nếu có đầy đủ hóa đơn, chứng từ chứng minh chi phí mua vào, người nộp thuế có thể chọn phương án khấu trừ theo chi phí thực tế – cách này đặc biệt có lợi với các giao dịch có chi phí mua cao hơn mức khấu trừ cố định. Điều này phản ánh sự linh hoạt và công bằng trong hệ thống thuế, khi người dân có quyền lựa chọn phương án có lợi nhất cho mình, miễn là minh bạch và có căn cứ hợp pháp. Đây là mô hình mà Việt Nam có thể tham khảo khi xây dựng cơ chế khấu trừ thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

### **2.1.4. Cơ chế kiểm soát giá khai báo: Ngăn ngừa trốn thuế qua định giá thấp**

Một trong những vấn đề phổ biến ở Việt Nam là việc các bên giao dịch bất động sản khai giá thấp hơn giá thực tế để giảm nghĩa vụ thuế. Nga đã xử lý vấn đề này bằng quy định: nếu giá bán khai báo thấp hơn 70% giá trị đăng ký (cadastre value) thì cơ quan thuế sẽ tự động tính thuế dựa trên 70% giá trị đăng ký. Cơ chế này vừa tạo rào cản đối với hành vi gian lận, vừa bảo vệ nguồn thu của nhà nước, đồng thời khuyến khích người dân khai báo đúng giá trị thực của giao dịch. Đây là một bài học thiết thực đối với Việt Nam, nơi mà hiện nay giá khai

trong hợp đồng và giá thị trường thường có sự chênh lệch rất lớn do thiếu hệ thống định giá và chế tài kiểm soát.

**2.2. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ - Hệ thống thuế linh hoạt, đa cấp độ và thúc đẩy sở hữu nhà ở lâu dài**

Hoa Kỳ là quốc gia có hệ thống thuế bất động sản lâu đời, phức tạp và phát triển nhất trên thế giới. Với đặc trưng liên bang, chính sách thuế bất động sản tại Hoa Kỳ không được áp dụng thống nhất trên toàn quốc, mà được phân cấp theo bang và địa phương. Chính sự đa dạng và linh hoạt này đã tạo ra một môi trường chính sách thuế mang tính điều tiết cao, đồng thời hỗ trợ cả các mục tiêu phát triển kinh tế, kiểm soát đầu cơ và thúc đẩy sở hữu nhà ở lâu dài.

**2.2.1. Cấu trúc hệ thống thuế bất động sản đa cấp độ**

Tại Hoa Kỳ, thuế bất động sản bao gồm ba nhóm chính: (i) thuế tài sản (Property Tax), (ii) thuế chuyển nhượng bất động sản (Real Estate Transfer Tax – RETT), và (iii) thuế lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản (Capital Gains Tax – CGT).

Thuế tài sản là nguồn thu quan trọng của chính quyền địa phương, đặc biệt ở cấp quận (county) và thành phố (city). Mức thuế này thường dao động từ 0,2% đến hơn 2% tùy từng bang, và được tính dựa trên giá trị thị trường của bất động sản. Ví dụ, bang New Jersey có mức thuế tài sản trung bình cao nhất nước Mỹ, khoảng 2,21% giá trị nhà đất, trong khi Hawaii lại có mức thấp nhất, chỉ 0,28% (Tax Foundation, 2023). Khoản thu từ thuế tài sản được sử dụng để tài trợ cho các dịch vụ công như giáo dục, y

tế, an ninh, giao thông – điều này giải thích vì sao những khu vực có thuế cao thường gắn liền với chất lượng dịch vụ công tốt hơn.

Thuế chuyển nhượng bất động sản (RETT) được áp dụng khi có giao dịch mua bán nhà đất, và thường do người bán chịu. Tùy bang, mức thuế có thể từ 0,1% đến 2,625%, như tại thành phố New York – nơi RETT là một nguồn thu đáng kể. Một số bang như Texas, Missouri không áp dụng RETT để thu hút đầu tư bất động sản, tạo lợi thế cạnh tranh. Điều này phản ánh tính phân quyền và cạnh tranh chính sách rõ rệt giữa các bang tại Hoa Kỳ.

Thuế lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản (CGT) là một phần trong thuế thu nhập cá nhân liên bang và bang, áp dụng với phần lợi nhuận từ giao dịch bất động sản. CGT phân biệt giữa tài sản nắm giữ ngắn hạn (dưới 1 năm) – chịu mức thuế cao từ 10% đến 37% tùy thu nhập – và tài sản nắm giữ dài hạn (trên 1 năm), được áp dụng mức ưu đãi 0%, 15% hoặc 20%. Chính sách này khuyến khích người dân giữ tài sản lâu dài, thay vì đầu cơ ngắn hạn.

**2.2.2. Chính sách miễn thuế khuyến khích sở hữu nhà ở lâu dài**

Một điểm rất đáng chú ý trong hệ thống thuế bất động sản Hoa Kỳ là chính sách miễn thuế CGT đối với nhà ở chính. Cụ thể, một cá nhân có thể được miễn thuế đối với khoản lợi nhuận lên đến 250.000 USD (500.000 USD cho cặp vợ chồng) nếu bất động sản được sử dụng làm nơi ở chính trong ít nhất 2 năm trong vòng 5 năm trước khi bán (IRS, 2023). Chính sách này không

chỉ làm giảm gánh nặng thuế cho người dân, mà còn góp phần thúc đẩy mục tiêu an sinh xã hội thông qua việc khuyến khích sở hữu nhà ở ổn định và lâu dài. Tuy nhiên, điều kiện miễn thuế khá chặt chẽ, nhằm ngăn chặn tình trạng lợi dụng chính sách để trốn thuế. Người bán chỉ được hưởng miễn thuế nếu họ không sử dụng chính sách này trong vòng 2 năm trước đó. Cơ chế này đảm bảo sự công bằng giữa các đối tượng và duy trì nguồn thu cho ngân sách.

### **2.2.3. Quản lý thuế hiệu quả và cơ chế cưỡng chế chặt chẽ**

Hệ thống quản lý thuế bất động sản tại Hoa Kỳ nổi bật bởi tính minh bạch và khả năng cưỡng chế hiệu quả. Thông tin về bất động sản, bao gồm quyền sở hữu, giá trị định giá, lịch sử giao dịch và nghĩa vụ thuế đều được số hóa và công khai trên các cổng thông tin điện tử của các quận hoặc bang. Nếu chủ sở hữu không hoàn thành nghĩa vụ thuế, thông tin này sẽ được ghi nhận vào hồ sơ tài sản (lien), ảnh hưởng đến khả năng bán hoặc thế chấp bất động sản. Ngoài ra, tại nhiều bang, các khoản thuế chưa thanh toán có thể dẫn đến việc đấu giá cưỡng chế tài sản để thu hồi nợ thuế. Nhờ đó, tỷ lệ thất thu thuế bất động sản tại Hoa Kỳ ở mức rất thấp so với nhiều quốc gia đang phát triển.

### **2.2.4. Khấu trừ lãi vay thế chấp: Ưu đãi tài chính cho người sở hữu nhà**

Một điểm khác biệt nổi bật trong chính sách thuế bất động sản tại Hoa Kỳ là việc cho phép khấu trừ lãi vay thế chấp nhà ở khi tính thuế thu nhập cá nhân. Chính sách này làm giảm chi phí sở hữu nhà, đặc biệt

là đối với tầng lớp trung lưu – những người mua nhà bằng hình thức vay thế chấp dài hạn. Theo nghiên cứu của National Association of Realtors (2022), chính sách khấu trừ này giúp giảm đáng kể thuế phải nộp, và từ đó khuyến khích người dân lựa chọn sở hữu thay vì thuê nhà. Tuy nhiên, chính sách này cũng gây tranh cãi vì có thể làm gia tăng nợ hộ gia đình và tạo động lực vay quá mức. Gần đây, một số nhà kinh tế đề xuất thu hẹp phạm vi khấu trừ để tránh méo mó thị trường.

### **2.3. Kinh nghiệm của Singapore - Chính sách thuế bất động sản như công cụ kiểm soát “nóng” thị trường**

Singapore là một trong những quốc gia có hệ thống quản lý thị trường bất động sản chặt chẽ và hiệu quả bậc nhất thế giới. Với đặc thù diện tích nhỏ, dân số đông và tốc độ đô thị hóa cao, chính phủ Singapore luôn xem bất động sản không chỉ là lĩnh vực kinh tế quan trọng mà còn là yếu tố then chốt đảm bảo ổn định xã hội. Đặc biệt, từ sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008, thị trường nhà ở Singapore đã chứng kiến làn sóng đầu cơ mạnh mẽ, buộc chính phủ phải triển khai hàng loạt biện pháp tài khóa, trong đó chính sách thuế bất động sản trở thành công cụ trung tâm nhằm kiểm soát dòng vốn, ngăn ngừa bong bóng bất động sản và duy trì khả năng tiếp cận nhà ở cho người dân.

#### **2.3.1. Hệ thống thuế đa tầng: Công cụ điều tiết thị trường linh hoạt**

Hệ thống thuế bất động sản của Singapore được thiết kế theo cấu trúc đa tầng, với sự phối hợp của nhiều loại thuế

khác nhau, mỗi loại phục vụ một mục tiêu riêng trong chu kỳ sở hữu và giao dịch bất động sản. Bốn sắc thuế chính trong hệ thống thuế bất động sản của Singapore bao gồm: Thuế bất động sản hàng năm (Property Tax) đánh vào quyền sở hữu tài sản; Thuế mua (Buyer's Stamp Duty – BSD) thu khi thực hiện giao dịch mua bất động sản; Thuế bổ sung người mua (Additional Buyer's Stamp Duty – ABSD) áp dụng thêm vào BSD nhằm điều tiết theo đối tượng người mua và số lượng tài sản sở hữu; và Thuế người bán (Seller's Stamp Duty – SSD) áp dụng đối với các giao dịch bán bất động sản trong thời gian ngắn sau khi mua.

Cấu trúc này giúp chính phủ không chỉ kiểm soát hành vi đầu cơ, mà còn phân loại sắc thuế theo mục đích sử dụng tài sản và phân khúc người sở hữu, từ đó tạo nên hệ thống thuế mang tính điều tiết cao, năng động và thích ứng nhanh với biến động thị trường.

### **2.3.2. Thuế ABSD – kiểm soát đầu cơ và nhà đầu tư nước ngoài**

Một trong những chính sách thuế gây chú ý nhất tại Singapore là Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD) – thuế bổ sung dành cho người mua bất động sản thứ hai trở lên và người nước ngoài. Chính sách này ra đời năm 2011 và liên tục được điều chỉnh tăng theo thời gian, đặc biệt sau giai đoạn giá nhà tăng mạnh từ 2009–2013. Theo cập nhật tháng 4/2023, mức thuế ABSD tại Singapore áp dụng như sau: công dân Singapore chịu mức 0% cho căn nhà đầu tiên, 20% cho căn thứ hai và 30% cho căn thứ ba trở lên; thường trú nhân (PR) chịu 5% cho căn đầu tiên, 30% cho căn thứ

hai và 35% cho căn thứ ba; người nước ngoài chịu thuế 60% cho mọi giao dịch; còn doanh nghiệp và tổ chức phải chịu mức thuế 65%.

Chính sách ABSD có hai tác động chính: (i) hạn chế xu hướng đầu tư vào bất động sản thứ hai với mục đích đầu cơ; (ii) kiểm soát dòng vốn nước ngoài đổ vào thị trường bất động sản Singapore – một yếu tố được xem là nguyên nhân chính làm tăng giá nhà ở tại quốc đảo này. Theo số liệu từ Urban Redevelopment Authority (URA), sau khi tăng thuế ABSD năm 2023, tỷ lệ giao dịch của người nước ngoài giảm mạnh từ 20% xuống dưới 5% tổng số giao dịch.

### **2.3.3. Thuế SSD – rào chắn đối với hành vi “lướt sóng”**

Seller's Stamp Duty (SSD) được áp dụng đối với người bán bất động sản trong vòng ba năm kể từ khi mua, với mức thuế giảm dần theo thời gian sở hữu: 12% nếu bán trong năm đầu tiên, 8% trong năm thứ hai, 4% trong năm thứ ba, và miễn thuế nếu bán sau năm thứ ba. SSD là biện pháp đánh trực diện vào hành vi “lướt sóng” bất động sản – mua để bán lại nhanh chóng nhằm kiếm lời chênh lệch. Chính sách này không chỉ làm giảm động lực đầu cơ, mà còn góp phần ổn định tâm lý thị trường và kéo dài thời gian nắm giữ tài sản, đặc biệt trong giai đoạn giá nhà tăng nóng.

### **2.3.4. Thuế bất động sản hàng năm – tăng dần theo giá trị và mục đích sử dụng**

Khác với nhiều quốc gia chỉ đánh thuế một lần khi chuyển nhượng, Singapore áp dụng thuế bất động sản hàng năm (Property Tax) dựa trên tỷ lệ phần trăm của giá trị

thuê ước tính hàng năm (Annual Value – AV), với thuế suất dao động từ 0% đến 16% đối với nhà ở sử dụng để ở và từ 10% đến 36% đối với nhà không sử dụng để ở hoặc để trống nhằm khuyến khích sử dụng tài sản hiệu quả và hạn chế tình trạng bỏ trống. Việc đánh thuế dựa trên AV thay vì giá thị trường giúp phản ánh đúng năng lực khai thác của bất động sản, đồng thời tạo nguồn thu ổn định, ít biến động theo chu kỳ kinh tế.

### **2.3.5. Thuế BSD – công cụ thu tiêu chuẩn nhưng có tính lũy tiến**

Buyer's Stamp Duty (BSD) là loại thuế bắt buộc áp dụng cho tất cả các giao dịch bất động sản tại Singapore, được tính theo giá trị cao hơn giữa giá giao dịch và giá thị trường, với mức thuế lũy tiến gồm 1% cho phần giá trị đến 180.000 SGD, 2% từ 180.001 đến 500.000 SGD, 3% từ 500.001 đến 1.500.000 SGD, 4% từ 1.500.001 đến 3.000.000 SGD, 5% từ 3.000.001 đến 5.000.000 SGD và 6% cho phần giá trị vượt quá 5.000.000 SGD. Việc thiết kế BSD theo hướng lũy tiến thể hiện rõ tính công bằng trong chính sách thuế của Singapore – người sở hữu tài sản càng lớn thì càng đóng thuế cao hơn.

Việt Nam đang đứng trước yêu cầu cấp thiết về cải cách chính sách thuế bất động sản nhằm kiểm soát đầu cơ, nâng cao tính công bằng xã hội và đảm bảo nguồn thu bền vững cho ngân sách nhà nước. Qua phân tích mô hình thuế bất động sản của Nga, Hoa Kỳ và Singapore – các quốc gia có hệ thống thuế tương đối phát triển và linh hoạt – có thể rút ra một số bài học chính sách quan trọng, phù hợp để Việt Nam

nghiên cứu áp dụng trong bối cảnh trong nước.

### **3.1. Thiết lập biểu thuế phân biệt theo thời gian sở hữu và số lượng tài sản**

Một điểm chung của Nga và Singapore là thiết kế mức thuế lũy tiến theo thời gian nắm giữ bất động sản nhằm hạn chế tình trạng “lướt sóng” đầu cơ. Việt Nam hiện vẫn áp dụng mức thuế thu nhập cá nhân 2%/giá chuyển nhượng cho mọi giao dịch, bất kể thời gian sở hữu. Đây là điểm bất cập, khiến chính sách chưa thực hiện đúng vai trò điều tiết thị trường. Do đó, cần nghiên cứu áp dụng thuế suất tăng dần đối với giao dịch trong thời gian ngắn, đặc biệt dưới 1–2 năm, đồng thời giảm hoặc miễn thuế cho người giữ tài sản lâu dài. Bên cạnh đó, cần xem xét đánh thuế bổ sung với người sở hữu từ hai bất động sản trở lên, tương tự như chính sách ABSD của Singapore để đảm bảo công bằng và hạn chế tích lũy tài sản quá mức.

### **3.2. Xây dựng hệ thống định giá bất động sản theo thị trường và kiểm soát giá khai báo**

Một trong những nguyên nhân thất thu thuế tại Việt Nam là việc người dân và doanh nghiệp thường khai báo giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế. Kinh nghiệm của Nga và Singapore cho thấy, có thể xử lý tình trạng này thông qua áp dụng mức giá tối thiểu khi tính thuế, công khai hóa dữ liệu giá bất động sản. Do đó, Việt Nam cần xây dựng cơ sở dữ liệu định giá quốc gia về bất động sản, cập nhật thường xuyên theo giá thị trường, đồng thời áp dụng ngưỡng giá

tính thuế tối thiểu để giảm tình trạng “lách luật” thông qua khai thấp.

### **3.3. Nâng cao hiệu quả quản lý thông tin và liên thông dữ liệu số**

Tất cả các quốc gia phân tích trong nghiên cứu này đều có hệ thống quản lý thông tin bất động sản tích hợp, minh bạch và đồng bộ. Singapore và Hoa Kỳ cho phép truy cập dữ liệu công khai, đồng thời kết nối chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý (thuế – đất đai – tài chính – công chứng). Tại Việt Nam, tình trạng thiếu kết nối hệ thống thông tin giữa cơ quan thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và ngân hàng gây khó khăn trong kiểm soát giao dịch và xác định nghĩa vụ thuế. Vì vậy, cần đẩy mạnh số hóa dữ liệu bất động sản, liên thông hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai, hộ tịch, ngân hàng và cơ quan công chứng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tính và thu thuế, đồng thời giảm thiểu gian lận.

### **3.4. Thiết kế cơ chế khấu trừ thuế linh hoạt và hợp lý**

Nga và Hoa Kỳ đều cho phép khấu trừ chi phí thực tế hoặc lãi vay mua nhà khi tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Cơ chế này tạo động lực minh bạch hóa giao dịch và tăng sự công bằng giữa các đối tượng. Tại Việt Nam, hiện chưa có quy định cho phép khấu trừ chi phí mua bất động sản hoặc lãi vay mua nhà khi tính thuế thu nhập. Điều này khiến người dân không có động cơ chứng minh chi phí thực tế, đồng thời dẫn đến việc chỉ định thuế theo tỷ lệ, dễ gây thiệt cho người có lợi nhuận thấp. Do đó, cần nghiên cứu cơ chế cho phép khấu trừ chi phí thực tế có hóa đơn, hoặc

áp dụng khoản khấu trừ cố định linh hoạt, tạo sự công bằng và hợp lý hơn trong chính sách thuế.

### **3.5. Áp dụng chế tài mạnh mẽ đối với hành vi trốn thuế và đầu cơ bất động sản**

Các nước như Singapore áp dụng chế tài nghiêm khắc như đánh thuế cực cao với giao dịch ngắn hạn; truy thu thuế và xử phạt hành chính nghiêm ngặt; hay bán đấu giá cưỡng chế đối với tài sản không hoàn thành nghĩa vụ thuế (Hoa Kỳ); cấm người vi phạm mua bất động sản trong thời gian nhất định (Singapore). Việt Nam cần hoàn thiện cơ chế xử phạt và truy thu thuế trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời tăng cường công tác hậu kiểm, gắn trách nhiệm của tổ chức công chứng, ngân hàng và địa phương trong việc phát hiện hành vi khai báo sai giá trị giao dịch.

## **4. THẢO LUẬN**

Kết quả nghiên cứu và tổng hợp kinh nghiệm từ các quốc gia phát triển cho thấy thuế bất động sản không chỉ là một công cụ tài khóa đơn thuần mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết thị trường, kiểm soát đầu cơ, phân bổ nguồn lực hợp lý và thúc đẩy phát triển bền vững. Đặc biệt trong bối cảnh chuyển đổi số, các nước như Singapore, Hoa Kỳ và Nga đã tận dụng công nghệ để hiện đại hóa hệ thống thuế, tăng tính minh bạch, nâng cao hiệu quả quản lý và tạo nền tảng dữ liệu đáng tin cậy phục vụ việc ra quyết định chính sách.

So với các quốc gia này, hệ thống thuế bất động sản tại Việt Nam còn thiếu nhiều yếu tố nền tảng. Thứ nhất là thiếu biểu thuế lũy tiến theo thời gian sở hữu và quy mô tài

sản để kiểm soát đầu cơ hiệu quả. Thứ hai là hệ thống định giá còn manh mún, thiếu cơ sở dữ liệu tích hợp, gây khó khăn trong việc xác định giá trị chịu thuế công bằng và chính xác. Thứ ba là chưa có cơ chế miễn, giảm thuế mang tính mục tiêu rõ ràng nhằm hỗ trợ đúng nhóm đối tượng yếu thế. Cuối cùng là thiếu các chế tài thực thi đủ mạnh và công cụ giám sát hiệu quả để bảo đảm tính tuân thủ.

Tuy nhiên, việc vận dụng kinh nghiệm quốc tế vào Việt Nam cần có sự điều chỉnh phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và mức độ sẵn sàng về chuyển đổi số. Do đó, cải cách chính sách thuế bất động sản tại Việt Nam cần được đặt trong lộ trình rõ ràng, đồng thời thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong quản lý thuế – bao gồm số hóa dữ liệu, tích hợp thông tin đất đai và tài sản, và đơn giản hóa quy trình khai thuế. Cùng với đó, cần đẩy mạnh truyền thông chính sách để nâng cao sự đồng thuận xã hội, từ đó tăng tính khả thi và hiệu quả thực thi trong thực tiễn.

## **5. KẾT LUẬN**

Thuế bất động sản là một công cụ chính sách đa chức năng, không chỉ mang lại nguồn thu ổn định và bền vững cho ngân sách mà còn có vai trò quan trọng trong điều tiết thị trường, kiểm soát hành vi đầu cơ, thúc đẩy sử dụng tài sản hiệu quả và tăng cường công bằng xã hội. Nghiên cứu kinh nghiệm của ba quốc gia điển hình – Nga, Hoa Kỳ và Singapore – cho thấy các hệ thống thuế bất động sản hiện đại đều gắn chặt với việc phân loại người nộp thuế theo mục đích sử dụng, thời gian nắm giữ

và giá trị tài sản, đồng thời tận dụng chuyển đổi số để nâng cao hiệu quả quản lý và giám sát.

Đối với Việt Nam, trong bối cảnh thị trường bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro như đầu cơ, giá ảo và thất thu thuế, việc cải cách thuế bất động sản là một yêu cầu cấp thiết. Bên cạnh mục tiêu tài khóa, chính sách cần hướng tới kiểm soát dòng vốn đầu cơ, hỗ trợ nhu cầu nhà ở thực và khuyến khích phát triển đô thị bền vững. Để đạt được điều đó, Việt Nam cần từng bước triển khai các giải pháp như: xây dựng biểu thuế lũy tiến theo quy mô và thời gian sở hữu; phát triển hệ thống định giá thị trường minh bạch; đẩy mạnh số hóa và kết nối dữ liệu giữa các cơ quan như thuế, địa chính và tài chính công; thiết kế chính sách miễn giảm có mục tiêu rõ ràng để hỗ trợ đúng đối tượng; đồng thời tăng cường giám sát, xử phạt nghiêm các hành vi gian lận thuế.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Báo pháp lý (2025), Tham khảo kinh nghiệm của các nước, nghiên cứu chính sách thuế bất động sản phù hợp cho Việt Nam. Pháp lý ngày 18 tháng 3 năm 2025.
- [2]. Linh Trang (2024), Bài học từ việc đánh thuế bất động sản thứ 2 của các nước. Báo lao động ngày 01 tháng 10 năm 2024.
- [3]. Minh Hùng (2023), Tham khảo kinh nghiệm quốc tế về định hướng phát triển thị trường bất động sản. Website quốc hội ngày 17 tháng 4 năm 2023.
- [4]. Ministry of National Development Singapore (2023), Key housing policies in Singapore. Retrieved from <https://www.mnd.gov.sg>

[5]. Ngọc Mai (2024), Bài học ngăn chặn đầu cơ bất động sản từ các nước. Đài phát thanh & truyền hình Hà Nội ngày ngày 15 tháng 6 năm 2024.

[6]. Nguyễn Mai (2022). Các nước đánh thuế bất động sản thế nào? Vtv.vn. ngày 11 tháng 4 năm 2022.

[7]. Nguyễn, T. T. D. (2023), Thuế tài sản: kinh nghiệm quốc tế và hàm ý cho Việt Nam. Tạp chí nghiên cứu khoa học công đoàn.

**THÔNG TIN TÁC GIẢ:**

Nguyễn Văn Lộc, Nguyễn Văn Phương, Phạm Ngọc Hương Quỳnh\*  
Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội,  
\*Email: [quynhphamnh@vnu.edu.vn](mailto:quynhphamnh@vnu.edu.vn)  
ĐT: 0979104786



**BỘ CÔNG THƯƠNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC SAO ĐỎ**

**Địa chỉ:**

- Số 1: Số 76, Nguyễn Thị Duệ, Thái Học 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Số 2: Số 72, đường Nguyễn Thái Học, phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (0220) 3882 269 Fax: (0220) 3882 921 Website: <http://saodo.edu.vn> Email: [info@saodo.edu.vn](mailto:info@saodo.edu.vn)

**P. ISSN 1859-4190  
E. ISSN 2815-553X**

**Số 2 (90)**

**2025**

**Địa chỉ Tòa soạn:**

Trường Đại học Sao Đỏ.

Số 76, Nguyễn Thị Duệ, Thái Học 2, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Điện thoại: (0220) 3587213, Fax: (0220) 3882 921, Hotline: 0912 107858/0936 847980.

Website: <http://tapchikhcn.saodo.edu.vn>/Email: [tapchikhcn@saodo.edu.vn](mailto:tapchikhcn@saodo.edu.vn).

Giấy phép xuất bản số: 620/GP-BTTTT ngày 17/9/2021 của Bộ Thông tin và Truyền thông.  
In 2.000 bản, khổ 21 × 29,7cm, tại Công ty TNHH in Tre Xanh, cấp ngày 17/02/2011.