

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

Trần Hoàng Minh

Học viện Chính sách và Phát triển, Việt Nam

Ngày nhận: 19/08/2025

Ngày nhận bản sửa: 05/01/2026

Ngày duyệt đăng: 19/01/2026

Tóm tắt: Nghiên cứu này phân tích sự đánh đổi giữa mục tiêu đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và nhu cầu tăng cường tự chủ tài chính của chính quyền địa phương tại Việt Nam, vốn phụ thuộc nhiều vào nguồn thu từ đất. Dựa trên bộ dữ liệu của 63 tỉnh, thành giai đoạn 2014- 2023, nghiên cứu xây dựng một chỉ số phản ánh mức độ chênh lệch giữa cơ cấu đất đai theo quy hoạch và tiềm năng phát triển kinh tế. Kết quả phân tích cho thấy mức độ mất cân đối này càng cao thì khả năng tự chủ ngân sách của địa phương càng suy giảm. Phát hiện này cung cấp minh chứng về ảnh hưởng tài chính tiêu cực mà chính sách quy hoạch đất đai có thể gây ra đó là các địa phương chấp nhận sự sụt giảm nguồn thu tiềm năng. Về học thuật, nghiên cứu làm rõ mối liên hệ giữa quy hoạch không gian và tài chính công. Về chính sách, kết quả là cơ sở để xem xét lại cơ chế điều tiết ngân sách giữa các cấp, nhằm thiết lập các khoản hỗ trợ tài

The impact of land development imbalance on local government budget balance: Evidence from Vietnam's provinces and cities

Abstract: This study analyzes the trade-off between the national goal of ensuring food security and the need for local governments in Viet Nam to enhance their fiscal autonomy, which is heavily reliant on land-based revenues. Using a panel dataset for all 63 provinces from 2014-2023, the research constructs an index that reflects the disparity between the planned land structure and economic development potential. The analysis results show that a higher degree of this imbalance leads to a decline in local fiscal autonomy. This finding provides concrete quantitative evidence of the negative fiscal impact of land use planning policy: must accept a reduction in their potential revenue. Academically, the research clarifies the link between spatial planning and public finance. Policy-wise, the results provide a basis for reconsidering inter-governmental fiscal mechanisms, aiming to establish appropriate financial support for disadvantaged localities, thereby promoting more balanced and equitable development.

Keywords: Fiscal decentralization, Land finance, Fiscal externality, Fiscal balance, Land use planning

Link Doi: <https://doi.org/10.59276/JELB.2026.03.3052>

Tran Hoang Minh

Email: minhth@apd.edu.vn

Organization: Academy of Policy and Development, Viet Nam

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa
ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

chính phù hợp cho những địa phương chịu thiệt thòi, qua đó thúc đẩy sự phát triển cân bằng và công bằng hơn.

Từ khóa: Phân cấp tài khóa, Tài chính đất đai, Ngoại tác tài khóa, Cân đối ngân sách, Quy hoạch sử dụng đất

Trích dẫn: Trần Hoàng Minh (2026). Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam. *Tạp chí Kinh tế - Luật và Ngân hàng*, 28(3), 71-84. <https://doi.org/10.59276/JELB.2026.03.3052>

1. Giới thiệu

Quá trình chuyển đổi kinh tế tại Việt Nam kể từ năm 1986 đã tạo ra một mô hình tăng trưởng dựa nhiều vào việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để phục vụ công nghiệp hóa và đô thị hóa (Labbé & Boudreau, 2011; World Bank, 2022). Tuy nhiên, mô hình này vấp phải một mâu thuẫn cố hữu với mục tiêu chiến lược là đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, vốn đòi hỏi phải duy trì một quỹ đất nông nghiệp ổn định (Cục Thống kê, 2021). Cụ thể, trong khi tỷ trọng đất nông nghiệp trên tổng diện tích tự nhiên chỉ giảm nhẹ từ 82,5% năm 2014 xuống 82,2% năm 2022, nguồn thu từ đất của 5 tỉnh công nghiệp hàng đầu đã tăng gấp 3,5 lần, so với mức tăng chỉ 1,8 lần ở 5 tỉnh nông nghiệp trọng điểm (Cục Thống kê, 2022).

Để quản lý sự đánh đổi này, Nhà nước đã sử dụng các công cụ quy hoạch không gian, dẫn đến một sự phân hóa chức năng giữa các địa phương: một số được định hướng trở thành các cực tăng trưởng công nghiệp, trong khi nhiều tỉnh khác được giao nhiệm vụ trọng tâm là bảo vệ đất nông nghiệp (Quốc hội, 2013). Sự phân bổ không gian này tạo ra một tình thế kinh tế mà Campbell (1980) gọi là “lợi ích và thiệt hại do chính sách” gây ra sự chênh lệch lớn về tiềm năng thu ngân sách (Deininger & Jin, 2007).

Trong khuôn khổ nghiên cứu này, “sự mất cân đối trong phát triển đất đai” được định nghĩa là sự chênh lệch giữa một bên là

cơ cấu sử dụng đất (phản ánh cơ hội phát triển bị giới hạn bởi quy hoạch) và một bên là cơ cấu phân bổ vốn đầu tư (phản ánh tiềm năng phát triển thực tế) giữa các địa phương. Vấn đề này thuộc về lĩnh vực tài chính công, cụ thể là một ngoại tác tài khóa: các địa phương nông nghiệp cung cấp một hàng hóa công (an ninh lương thực) nhưng lại phải đối mặt với các hạn chế về nguồn lực tài khóa, tạo ra sự bất cân xứng giữa trách nhiệm và năng lực (Kyriacou & Roca-Sagalés, 2021).

Các nghiên cứu về “tài chính đất đai” ở Trung Quốc đã phân tích sâu sắc cách chính quyền địa phương tận dụng việc chuyển đổi đất để tạo nguồn thu (Lin & Yi, 2011). Tuy nhiên, các nghiên cứu quốc tế về chi phí của việc bảo vệ tài nguyên thiên nhiên thường tập trung vào các cơ chế chuyển giao tài khóa sinh thái để bảo tồn rừng hoặc đa dạng sinh học, như ở Brazil (Ring, 2008) hay Indonesia (Rakatama & Pandit, 2020), mà chưa lượng hóa một cách hệ thống chi phí tài khóa của việc bảo vệ đất nông nghiệp trong một hệ thống phân cấp tài khóa cứng nhắc.

Nghiên cứu này giải quyết những khoảng trống quan trọng trong các phân tích trước đây về mối liên hệ giữa quy hoạch sử dụng đất và tài chính địa phương tại Việt Nam. Thứ nhất, khác với nhiều quốc gia, việc phân bổ chi tiêu sử dụng đất tại Việt Nam mang tính áp đặt từ trung ương xuống địa phương. Đặc điểm này tạo ra một điều kiện

ngiên cứu thuận lợi, vì chỉ tiêu quy hoạch được xem như một yếu tố tác động từ bên ngoài, không phụ thuộc vào tình trạng kinh tế-xã hội hay năng lực tài chính sẵn có của địa phương. Nhờ đó, nghiên cứu có thể phân tích tác động một chiều từ quy hoạch đến ngân sách, hạn chế rủi ro diễn giải sai lệch rằng một địa phương có ngân sách yếu nên mới phải nhận nhiều chỉ tiêu đất nông nghiệp. Thứ hai, các thảo luận về vấn đề này tại Việt Nam trước đây chủ yếu dừng lại ở mức độ định tính hoặc mô tả (Kim, 2015). Một trong những trở ngại chính là khái niệm “mất cân đối” trong cơ cấu đất đai-vốn chỉ được đề cập một cách trừu tượng-chưa từng được lượng hóa thành một chỉ số cụ thể để có thể kiểm định bằng các công cụ thống kê hiện đại.

Nghiên cứu đặt ra hai mục tiêu chính: (1) Xây dựng một chỉ số tổng hợp để lượng hóa mức độ mất cân đối trong phát triển đất đai của các địa phương. Mục tiêu này trực tiếp giải quyết vấn đề thiếu hụt một thước đo khách quan, tạo ra công cụ cần thiết cho các phân tích sâu hơn; và (2) Kiểm định thực nghiệm tác động của sự mất cân đối này đến khả năng tự chủ ngân sách của các địa phương, sau khi đã kiểm soát các yếu tố kinh tế-xã hội nền tảng. Sử dụng chỉ số đã xây dựng ở mục tiêu (1), nghiên cứu sẽ áp dụng các phương pháp kinh tế lượng để cung cấp bằng chứng vững chắc về mối quan hệ nhân quả, vượt qua giới hạn của các nghiên cứu mô tả trước đây.

Nghiên cứu này đóng góp vào tri thức khoa học trên ba phương diện chính. Về mặt lý thuyết, nghiên cứu kết nối lĩnh vực kinh tế đất đai và tài chính công bằng cách lập luận rằng cấu trúc không gian của nền kinh tế là một biến giải thích quan trọng cho các kết quả tài khóa của địa phương. Về mặt thực chứng, đây là một trong những nghiên cứu định lượng tại Việt Nam cung cấp bằng chứng về “ngoại tác tài khóa” của

chính sách bảo vệ đất nông nghiệp. Về mặt hàm ý chính sách, các bằng chứng khoa học từ nghiên cứu sẽ cung cấp luận cứ cho việc cải cách cơ chế điều tiết ngân sách, đặc biệt là việc thiết lập một cơ chế thanh toán tài khóa liên vùng để bù đắp cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ công mang tính quốc gia.

Bài viết được cấu trúc thành bốn phần chính ngoài phần giới thiệu. Phần 2 trình bày tổng quan nghiên cứu và cơ sở lý thuyết, Phần 3 mô tả phương pháp nghiên cứu, Phần 4 phân tích kết quả, và Phần 5 đưa ra kết luận và hàm ý chính sách.

2. Tổng quan nghiên cứu và cơ sở lý thuyết

2.1. Tổng quan nghiên cứu

Lý thuyết phân cấp tài khóa thể hệ thứ hai nhấn mạnh sự mất cân đối tài khóa dọc là một thách thức cốt lõi, dẫn đến sự phụ thuộc của địa phương vào trung ương (Weingast, 2009; Boadway & Shah, 2007). Để đối phó, chính quyền địa phương tại nhiều quốc gia đã dựa vào “tài chính đất đai” (Lin & Yi, 2011).

Bên cạnh các yếu tố thể chế, các đặc điểm kinh tế-xã hội nội tại của địa phương cũng quyết định đến năng lực tài khóa. Theo lý thuyết tài khóa công cổ điển, mức độ phát triển kinh tế, thường được đo bằng GRDP bình quân đầu người, là yếu tố nền tảng quyết định quy mô của cơ sở thuế và nhu cầu chi tiêu công (Musgrave, 1959; Blundell & Bond, 1998). Các địa phương giàu có hơn có khả năng tạo ra nhiều nguồn thu hơn và thường có nhu cầu cao hơn đối với các dịch vụ công chất lượng cao (Martinez-Vazquez và cộng sự, 2017). Đồng thời, các yếu tố nhân khẩu học như mật độ dân số cũng tác động hai chiều: mật độ cao có thể tạo ra tính kinh tế nhờ quy mô trong cung cấp dịch vụ công, nhưng cũng có thể gây áp

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa
ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

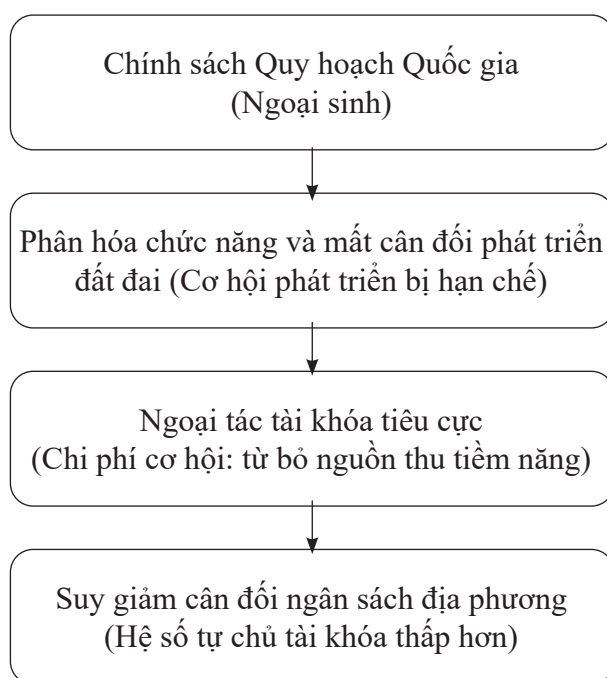
lực lên cơ sở hạ tầng và làm tăng nhu cầu chi tiêu (Bahl và cộng sự, 2008). Cơ cấu kinh tế cũng đóng vai trò quan trọng; một nền kinh tế chuyên dịch theo hướng công nghiệp- dịch vụ thường tạo ra nguồn thu ngân sách ổn định và dồi dào hơn so với kinh tế nông nghiệp (Lin & Yi, 2011). Cuối cùng, các biến số vĩ mô như tỷ lệ đầu tư và độ mở kinh tế phản ánh mức độ năng động và hội nhập của nền kinh tế địa phương, vốn có thể ảnh hưởng đến cả nguồn thu và nhu cầu chi (Rodrik, 2007).

Mặt khác, cơ hội khai thác nguồn tài chính từ đất đai không đồng đều giữa các địa phương do sự can thiệp của chính sách quy hoạch không gian. Các quy định về quy hoạch, đặc biệt là chính sách bảo vệ đất nông nghiệp, đã tạo ra những hạn chế phát triển, qua đó ảnh hưởng đến giá trị đất và tiềm năng tăng trưởng của một khu vực (Lichtenberg & Ding, 2008; Deaton & Vye, 2010; Roodman, 2009). Điều này dẫn đến tình thế mà Campbell (1980) đã chỉ ra:

một số địa phương hưởng lợi từ việc phát triển đất, trong khi số khác chịu thiệt hại do bị hạn chế.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu chủ yếu mô tả sự phụ thuộc của ngân sách địa phương vào nguồn thu từ đất (Kim, 2015; World Bank, 2017) nhưng chưa kết nối một cách hệ thống với các ràng buộc từ quy hoạch quốc gia.

Tổng hợp lại, các công trình trước đây đã xác định rằng: (1) hệ thống phân cấp tài khóa tạo áp lực nguồn thu cho địa phương; (2) các đặc điểm kinh tế-xã hội là yếu tố nền tảng của năng lực tài khóa; (3) đất đai trở thành nguồn thu quan trọng để giải quyết áp lực này; và (4) chính sách quy hoạch đã giới hạn cơ hội tiếp cận nguồn thu này ở nhiều địa phương. Dù vậy, việc kết nối một cách hệ thống các yếu tố này để kiểm định định lượng rằng chính sách quy hoạch đất đai, thông qua việc tạo ra sự mất cân đối phát triển, có tác động tiêu cực đến cân đối ngân sách của các địa phương



Nguồn: Tác giả tổng hợp

Hình 1. Khung phân tích lý thuyết

bị hạn chế, vẫn là một khoảng trống nghiên cứu cần được làm rõ.

2.2. Khung lý thuyết

Nghiên cứu vận dụng Lý thuyết Ngoại tác (Pigou, 1920) và Lý thuyết Phân cấp Tài khóa Thế hệ thứ hai. Việc một tỉnh bảo vệ đất nông nghiệp tạo ra ngoại tác tích cực trên phạm vi quốc gia (an ninh lương thực) nhưng đồng thời tạo ra một ngoại tác tiêu cực về mặt tài khóa cho chính địa phương đó (từ bỏ nguồn thu tiềm năng). Theo Lý thuyết kinh tế phúc lợi, để đạt hiệu quả, chính phủ trung ương cần can thiệp để “nội hóa” ngoại tác này, ví dụ thông qua các khoản trợ cấp Pigou hoặc các cơ chế chuyển giao được thiết kế đặc biệt (Oates, 1999).

3. Phương pháp nghiên cứu

3.1. Các giả thuyết nghiên cứu

Dựa trên khung lý thuyết về ngoại tác tài khóa và sự bất cân xứng giữa trách nhiệm-quyền hạn trong hệ thống phân cấp, nghiên cứu đề xuất giả thuyết sau để kiểm định thực nghiệm:

Giả thuyết: Sự mất cân đối trong phát triển đất đai có tác động tiêu cực đến cân đối tài khóa của chính quyền địa phương. Các địa phương gánh vác trách nhiệm bảo vệ đất nông nghiệp sẽ phải đối mặt với chi phí cơ hội lớn, làm thu hẹp các nguồn thu ngân sách tiềm năng so với các địa phương được ưu tiên phát triển công nghiệp- đô thị. Do đó, mức độ mất cân đối càng cao, hệ số tự chủ ngân sách được kỳ vọng sẽ càng thấp.

3.2. Mô hình nghiên cứu

Để kiểm định các giả thuyết trên, nghiên cứu sử dụng một mô hình hồi quy dữ liệu

bảng động.

$$FiscalBalance_{it} = \beta_0 + \beta_1 FiscalBalance_{it-1} + \beta_2 Imbalance_{it} + X'_{it} \gamma + u_i + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

Trong đó i và t lần lượt là chỉ số của tỉnh và năm; $FiscalBalance_{it}$ là biến phụ thuộc đo lường cân đối tài khóa; $FiscalBalance_{it-1}$ là biến trễ của biến phụ thuộc, phản ánh tính động của mô hình; $Imbalance_{it}$ là biến độc lập chính; X'_{it} là vector các biến kiểm soát; γ là vector các hệ số tương ứng; u_i là các yếu tố cố hữu không quan sát được của từng tỉnh; và ε_{it} là sai số ngẫu nhiên.

Sự hiện diện của biến trễ $FiscalBalance_{it-1}$ trong vế phải của phương trình (1) gây ra vấn đề nội sinh, làm cho các phương pháp ước lượng tĩnh truyền thống như FE và RE cho kết quả chệch và không nhất quán (Nickell, 1981). Do đó, nghiên cứu áp dụng Phương pháp Ước lượng Mô-men Tổng quát Hệ thống (System GMM). Phương pháp này được lựa chọn vì hai lý do chính: (1) Nó hiệu quả hơn so với phương pháp GMM Sai phân (Difference GMM) khi các biến có tính bền cao, một đặc điểm thường thấy ở các biến kinh tế vĩ mô; và (2) Nó được thiết kế phù hợp cho các bộ dữ liệu bảng có số kỳ thời gian nhỏ và số đối tượng lớn (“T nhỏ, N lớn”), tương thích với mẫu dữ liệu của nghiên cứu ($T=10$, $N=63$). Để đảm bảo tính chặt chẽ và khả năng tái lập, nghiên cứu thực hiện các lựa chọn kỹ thuật cụ thể như sau:

1) Nghiên cứu sử dụng phương pháp ước lượng GMM Hệ thống hai bước thay vì một bước. Lựa chọn này giúp tăng hiệu quả của ước lượng và cho kết quả vững hơn trước sự hiện diện của phương sai sai số thay đổi. 2) Để khắc phục nhược điểm của ước lượng hai bước là có thể tạo ra sai số chuẩn bị chệch xuống trong các mẫu hữu hạn, nghiên cứu áp dụng hiệu chỉnh Windmeijer (2005). Việc hiệu chỉnh này giúp các kiểm định thống kê (t-statistics) trở nên đáng tin cậy hơn.

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa
ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

3) Các biến trong phương trình được biến đổi bằng cách lấy sai phân bậc nhất để loại bỏ các hiệu ứng cố định theo từng địa phương vốn không thể quan sát được.

4) Để tránh vấn đề quá nhiều biến công cụ có thể làm sai lệch các kiểm định và suy yếu độ tin cậy của kết quả, nghiên cứu giới hạn bậc trễ của các biến công cụ và sử dụng tùy chọn collapse trong quá trình ước lượng theo khuyến nghị của Roodman (2009).

3.3. Đo lường biến số và Dữ liệu

Chỉ số Imbalance được xây dựng từ hai

thành phần: “cơ hội” (bị giới hạn bởi quy hoạch) và “tiềm năng” (phản ánh qua phân bổ nguồn lực).

Chỉ số mất cân đối cơ hội (Imbalance_Opportunity):

$$ImbalanceOpportunity_{it} = (Tỷ\ lệ\ đất\ nông\ nghiệp / Tỷ\ lệ\ lao\ động\ nông\ nghiệp)_{it} \quad (2)$$

Chỉ số này đo lường hệ quả thực tế của quy hoạch đất đai lên sự phân bổ nguồn lực, thay vì đo lường văn bản quy hoạch. Theo lý thuyết, lao động và đất đai sẽ cùng dịch chuyển từ nông nghiệp (năng suất thấp) sang các ngành có năng suất cao hơn. Tuy nhiên, thực tiễn tại Việt Nam cho thấy quy

Bảng 1. Mô tả biến số, định nghĩa, nguồn tham khảo và nguồn dữ liệu

Ký hiệu	Tên biến	Định nghĩa và Cách đo lường	Kỳ vọng dấu	Nguồn dữ liệu	Nguồn tham khảo
Biến phụ thuộc					
FiscalBalance _{it}	Hệ số tự chủ ngân sách	Tỷ lệ giữa Tổng thu ngân sách trên địa bàn và Tổng chi ngân sách địa phương.	-	MOF	Boadway và Shah (2007); World Bank (2017)
Biến độc lập chính					
Imbalance _{it}	Mức độ mất cân đối phát triển đất đai	Chỉ số tổng hợp có trọng số, xây dựng từ tỷ lệ đất nông nghiệp/phi nông nghiệp và tỷ lệ vốn đầu tư vào hai khu vực này.	0	MONRE, GSO	Campbell (1980); Lichtenberg và Ding (2008).
Biến kiểm soát					
FiscalBalance _{it-1}	Hệ số tự chủ ngân sách (trễ bậc 1)	Giá trị của biến FiscalBalance tại năm t-1.	0	Tính toán từ biến phụ thuộc	Blundell và Bond (1998); Roodman (2009)
ln(GRDPpercapita) _{it}	Logarit GRDP bình quân đầu người	Logarit tự nhiên của GRDP bình quân đầu người (giá so sánh).	0	Tổng cục Thống kê (GSO)	Musgrave (1959); Martinez-Vazquez và cộng sự (2017)
PopulationDensity _{it}	Mật độ dân số	Tổng dân số trung bình chia cho tổng diện tích tự nhiên (người/km ²).	0	GSO	Bahl và cộng sự (2008)
IndustrialStructure _{it}	Cơ cấu kinh tế	Tỷ trọng giá trị gia tăng của khu vực công nghiệp-xây dựng và dịch vụ trong tổng GRDP (%).	0	GSO	Lin và Yi (2011)
InvestmentRate _{it}	Tỷ lệ đầu tư	Tỷ lệ giữa Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội và GRDP (%).	0	GSO	Rodrik (2007)
Openness _{it}	Độ mở kinh tế	Tỷ lệ giữa Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu và GRDP (%).	0	GSO	Rodrik (2007)

Nguồn: Tác giả tổng hợp

hoạch sử dụng đất chịu sự chi phối lớn bởi các chỉ tiêu quốc gia, đặc biệt là chỉ tiêu bảo vệ đất trồng lúa. Cách tiếp cận từ trên xuống này, dù quan trọng để đảm bảo an ninh lương thực, đã tạo ra những ràng buộc đáng kể cho các địa phương trong việc chuyển đổi đất đai để đáp ứng nhu cầu phát triển, đôi khi dẫn đến độ trễ trong việc thực thi quy hoạch và triển khai dự án (CIEM, 2019). Khi lao động chuyển dịch sang khu vực phi nông nghiệp nhanh hơn tốc độ cho phép chuyển đổi đất, một tình trạng mất cân đối sẽ xảy ra: đất đai bị giữ lại trong nông nghiệp trong khi lao động đã chuyển đi. Tình trạng này được phản ánh qua việc tỷ lệ đất nông nghiệp trong tổng quỹ đất của tỉnh cao hơn một cách bất thường so với tỷ lệ lao động còn làm việc trong khu vực này. Do đó, một giá trị $ImbalanceOpportunity > 1$ cho thấy tỷ trọng đất nông nghiệp đang lớn hơn một cách bất hợp lý so với vai trò sử dụng lao động của nó. Điều này ngụ ý đất đai không thể chuyển đổi linh hoạt theo tín hiệu thị trường, qua đó đại diện cho mức độ cơ hội phát triển phi nông nghiệp bị hạn chế bởi quy hoạch. Dù có những trường hợp đặc thù, xét trên tổng thể bộ dữ liệu lớn (63 tỉnh, 10 năm), chỉ số này vẫn là một thước đo hiệu quả, phản ánh xu hướng chung về sự lệch pha giữa cấu trúc kinh tế và cấu trúc sử dụng đất.

Chỉ số mất cân đối tiềm năng ($Imbalance_Potential$):

$$ImbalancePotential_{it} = \frac{(Tỷ\ lệ\ đất\ nông\ nghiệp / Tỷ\ lệ\ vốn\ đầu\ tư\ cho\ nông\ nghiệp)_{it}}{(3)}$$

Chỉ số này nắm bắt chi phí cơ hội về nguồn lực đầu tư. Lập luận rằng việc phân bổ vốn đầu tư thấp vào nông nghiệp có thể là một quyết định kinh tế hợp lý nếu tiềm năng sinh lời của ngành này thấp là có cơ sở. Tuy nhiên, trong bối cảnh nghiên cứu này, khái niệm “tiềm năng” không chỉ là tiềm năng phát triển của ngành nông nghiệp,

mà quan trọng hơn là tiềm năng về mặt ngân sách đã bị bỏ qua do đất không được chuyển sang mục đích sử dụng có giá trị cao hơn (công nghiệp, dịch vụ, đô thị). Một tỷ lệ đất nông nghiệp cao nhưng tỷ lệ vốn đầu tư vào nông nghiệp lại rất thấp (dẫn đến $ImbalancePotential > 1$) cho thấy một thực trạng: một phần lớn tài nguyên đất của tỉnh đang bị ràng buộc trong một lĩnh vực kém hấp dẫn về đầu tư và tạo ra ít giá trị gia tăng. Nếu không có rào cản quy hoạch, phần đất này có thể đã được chuyển đổi sang các mục đích khác, thu hút vốn đầu tư mạnh mẽ hơn và tạo ra cơ sở thuế lớn hơn cho ngân sách địa phương. Do đó, chỉ số này là một chỉ số đại diện tốt để đo lường quy mô của chi phí cơ hội về mặt tài chính mà tỉnh phải gánh chịu.

Chỉ số tổng hợp ($Imbalance$):

$$Imbalance_{it} = \omega_1 \times ImbalanceOpportunity_{it} + \omega_2 \times ImbalancePotential_{it} \quad (4)$$

Trong đó, ω_1 và ω_2 là các trọng số. Việc xác định trọng số này dựa trên một mô hình hồi quy phụ về tăng trưởng kinh tế cần được giải thích rõ. Logic của việc này là: tác động của sự mất cân đối đất đai đến ngân sách địa phương chủ yếu diễn ra một cách gián tiếp. Cụ thể, sự mất cân đối này trước hết ảnh hưởng đến hiệu quả của nền kinh tế, kìm hãm tăng trưởng (GRDP), và từ đó mới làm suy giảm nguồn thu ngân sách. Do đó, việc sử dụng mức độ giải thích của từng chỉ số thành phần đối với tăng trưởng kinh tế để làm trọng số là một giả định hợp lý. Nó phản ánh tầm quan trọng tương đối của hai khía cạnh (sự lệch pha giữa đất và lao động, và sự lệch pha giữa đất và vốn) trong việc ảnh hưởng đến nền kinh tế, và qua đó là năng lực cân đối ngân sách của địa phương.

Nghiên cứu sử dụng bộ dữ liệu bảng của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương của Việt Nam trong giai đoạn 10 năm, từ năm 2014 đến năm 2023. Việc lựa chọn

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa
ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

giai đoạn này được luận giải bởi các lý do sau: Thứ nhất, điểm khởi đầu (2014) trùng với thời điểm Luật Đất đai 2013 chính thức có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/7/2014), cho phép phân tích một cách nhất quán các tác động trong một khung khổ pháp lý ổn định về đất đai, vốn là trọng tâm của biến độc lập chính. Thứ hai, giai đoạn này bao trùm toàn bộ chu kỳ thực thi của Luật Ngân sách Nhà nước 2015 (có hiệu lực từ năm ngân sách 2017), văn bản pháp lý định hình cơ chế phân cấp và cân đối tài khóa địa phương. Thứ ba, việc kết thúc vào năm 2023 đảm bảo sử dụng bộ dữ liệu mới nhất có thể thu thập đầy đủ, nâng cao tính thời sự và giá trị hàm ý chính sách của nghiên cứu, đặc biệt trong bối cảnh chuẩn bị cho việc thi hành Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024.

Dữ liệu được tổng hợp từ các nguồn công bố chính thức của Chính phủ Việt Nam, bao gồm Cục Thống kê (NSO), Bộ Tài chính (MOF), và Bộ Tài nguyên và Môi trường (MONRE). Các biến có giá trị tiền tệ được điều chỉnh về giá so sánh năm 2011 để loại bỏ ảnh hưởng của lạm phát.

4. Kết quả và thảo luận nghiên cứu

4.1. Kết quả nghiên cứu

4.1.1. Thống kê mô tả

Bảng 2 cung cấp các thống kê mô tả cơ bản cho tất cả các biến số được sử dụng trong mô hình nghiên cứu. Dữ liệu bao gồm 630 quan sát (63 tỉnh trong 10 năm).

Các kết quả thống kê mô tả cho thấy một số đặc điểm nổi bật. Thứ nhất, giá trị trung bình của biến FiscalBalance là 0,685, nhỏ hơn 1, cho thấy trên trung bình, các địa phương tại Việt Nam thâm hụt ngân sách (tổng chi vượt tổng thu trên địa bàn) và phụ thuộc vào các khoản bổ sung cân đối từ ngân sách trung ương. Tuy nhiên, độ lệch chuẩn (0,421) và khoảng dao động lớn (từ 0,213 đến 2,154) phản ánh sự khác biệt rất lớn về năng lực tài khóa giữa các địa phương.

Thứ hai, biến Imbalance có giá trị trung bình là 0,512 và phân bố trong một khoảng rộng, cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa các địa phương về cơ cấu sử dụng đất và phân bổ nguồn lực đầu tư. Các biến số kinh tế vĩ mô khác như GRDP bình quân đầu người, mật độ dân số, cơ cấu kinh tế và độ mở cũng cho thấy sự đa dạng và không đồng đều trong bức tranh phát triển kinh tế-xã hội giữa các tỉnh, thành.

Thống kê mô tả theo vùng cho thấy sự phân hóa rõ rệt. Vùng Đông Nam Bộ có hệ số tự chủ ngân sách cao nhất (1,35) và chỉ số mất cân đối thấp nhất (0,28). Ngược lại,

Bảng 2. Thống kê mô tả các biến nghiên cứu

Biến số	Số quan sát	Trung bình	Độ lệch chuẩn	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất
FiscalBalance	630	0,685	0,421	0,213	2,154
Imbalance	630	0,512	0,189	0,105	0,897
ln(GRDP_per_capita)	630	18,12	0,65	16,98	19,88
Population_Density	630	435,6	780,2	45,1	4367
Industrial_Structure	630	65,44	15,23	28,5	92,1
Investment_Rate	630	33,15	11,8	15,6	65,7
Openness	630	115,7	85,3	20,4	450,2

Nguồn: Tính toán của tác giả từ dữ liệu GSO, MOF, MONRE giai đoạn 2014- 2023.

Bảng 3. Thống kê mô tả theo vùng kinh tế (giá trị trung bình giai đoạn 2014- 2023)

Vùng	FiscalBalance	Imbalance	ln(GRDPpercapita)
Đồng bằng sông Hồng	0,85	0,45	18,3
Trung du và miền núi phía Bắc	0,35	0,72	17,5
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	0,48	0,61	17,8
Tây Nguyên	0,41	0,68	17,6
Đông Nam Bộ	1,35	0,28	18,9
Đồng bằng sông Cửu Long	0,42	0,75	17,7
Cả nước	0,68	0,51	18,1

Nguồn: Tính toán của tác giả từ dữ liệu GSO, MOF, MONRE giai đoạn 2014- 2023

vùng Đồng bằng sông Cửu Long và miền núi phía Bắc có chỉ số mất cân đối cao nhất (lần lượt 0,75 và 0,72) và hệ số tự chủ ngân sách rất thấp. Điều này cung cấp bằng chứng ban đầu về mối quan hệ nghịch biến giữa hai biến số.

4.1.2. Kết quả ước lượng trọng số cho chỉ số mất cân đối

Để xây dựng chỉ số Imbalance một cách khách quan, nghiên cứu thực hiện hồi quy mô hình phụ nhằm xác định đóng góp tương đối của hai khía cạnh “cơ hội” và “tiềm năng” vào tăng trưởng kinh tế. Kết quả được trình bày trong Bảng 4.

Kết quả cho thấy cả hai chỉ số thành phần đều có tác động dương và ý nghĩa thống kê ở mức 1% đến tăng trưởng GRDP. Dựa

trên các hệ số hồi quy này, trọng số cho từng thành phần được tính như sau:

$$\omega_1 (\text{Cơ hội}) = 0,184 / (0,184 + 0,256) \approx 0,418$$

$$\omega_2 (\text{Tiềm năng}) = 0,256 / (0,184 + 0,256) \approx 0,582$$

Do đó, chỉ số mất cân đối tổng hợp được xây dựng theo công thức:

$$\begin{aligned} \text{Imbalance}_{it} &= 0,418 \times \\ \text{ImbalanceOpportunity}_{it} &+ 0,582 \times \\ \text{ImbalancePotential}_{it} \end{aligned}$$

4.1.3. Kết quả mô hình hồi quy chính

Bảng 5 trình bày kết quả ước lượng từ mô hình SYS-GMM để kiểm định tác động của sự mất cân đối phát triển đất đai đến cân đối tài khóa địa phương.

Kết quả cho thấy mô hình ước lượng là phù

Bảng 4. Kết quả hồi quy mô hình xác định trọng số

Biến độc lập	B	Sai số chuẩn	t	Sig.
Imbalance_Opportunity	0,184	0,052	3,540	0,000***
Imbalance_Potential	0,256	0,061	4,200	0,000***
ln(Labor)	0,451	0,088	5,130	0,000***
ln(Capital)	0,389	0,075	5,190	0,000***
Hằng số (Constant)	4,512	0,567	7,960	0,000***
Số quan sát (N)	630			
R-squared (R ²)	0,895			

Ghi chú: ***, *, * lần lượt có ý nghĩa thống kê ở mức 1%, 5%, và 10%.

Nguồn: Tác giả tính toán

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa
ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

Bảng 5. Kết quả hồi quy SYS-GMM

Biến độc lập	B (Hệ số)	Sai số chuẩn	z	Sig. (p-value)
FiscalBalance _{it-1}	0,415	0,068	6,10	0,000***
Imbalance _{it}	-0,287	0,095	-3,02	0,003**
ln(GRDP_per_capita) _{it}	0,134	0,059	2,27	0,023**
Population_Density _{it}	-0,045	0,025	-1,80	0,072*
Industrial_Structure _{it}	0,178	0,051	3,49	0,000***
Investment_Rate _{it}	0,082	0,055	1,49	0,136
Openness _{it}	0,105	0,042	2,50	0,012**
Hằng số (Constant)	-1,245	0,511	-2,44	0,015**
Số quan sát	567			
Số tỉnh	63			
Số biến công cụ	45			
Kiểm định Hansen (p-value)	0,288			
Kiểm định AR(2) (p-value)	0,451			

Ghi chú: ***, *, * lần lượt có ý nghĩa thống kê ở mức 1%, 5%, và 10%.

Nguồn: Tác giả tính toán

hợp. Các kiểm định chẩn đoán đều cho kết quả tốt: p-value của kiểm định Hansen lớn hơn 0,1, cho thấy các biến công cụ được sử dụng là hợp lệ (không tương quan với sai số). P-value của kiểm định tự tương quan bậc hai AR(2) cũng lớn hơn 0,1, cho thấy không có hiện tượng tự tương quan chuỗi trong phần dư của mô hình sai phân, một điều kiện quan trọng cho tính nhất quán của ước lượng GMM.

Kết quả hồi quy cho thấy hệ số của biến Imbalance_{it} là -0,287 và có ý nghĩa thống kê ở mức 1%. Điều này cung cấp bằng chứng thực nghiệm mạnh mẽ cho giả thuyết chính của nghiên cứu. Các biến kiểm soát khác hầu hết đều có dấu như kỳ vọng và có ý nghĩa thống kê.

4.2. Thảo luận kết quả nghiên cứu

4.2.1. Chi phí cơ hội của chính sách đất đai và tác động đến năng lực tài khóa địa phương

Kết quả ước lượng từ mô hình SYS-GMM cung cấp bằng chứng thực nghiệm nhất quán và có ý nghĩa thống kê về mối quan hệ nghịch biến giữa sự mất cân đối trong phát triển đất đai và cân đối tài khóa địa phương (hệ số của Imbalance_{it} là -0,287, $p < 0,01$). Phát hiện này xác nhận giả thuyết chính (H_1) và cho thấy một thực tế kinh tế quan trọng: các địa phương gánh vác trách nhiệm lớn hơn trong việc bảo vệ đất nông nghiệp phải đối mặt với một sự suy giảm tương đối trong năng lực tự chủ ngân sách. Về độ lớn tác động, kết quả cho thấy khi chỉ số Imbalance tăng 1 điểm độ lệch chuẩn (0,189), hệ số tự chủ ngân sách sẽ giảm khoảng 0,054 điểm (0,189 $\times$ 0,287). So với giá trị trung bình của FiscalBalance (0,685), đây là một mức giảm tương đương 7.9%, cho thấy tác động có ý nghĩa cả về mặt kinh tế. So sánh với các biến khác, tác động chuẩn hóa của Imbalance chỉ đứng sau biến trẻ và cơ cấu kinh tế, nhấn mạnh vai trò quan trọng của nó.

Về bản chất, kết quả này đã lượng hóa được một ngoại tác tài khóa tiêu cực. Theo lý thuyết kinh tế công, việc một địa phương duy trì quỹ đất nông nghiệp lớn đã tạo ra một ngoại tác tích cực trên phạm vi quốc gia, chủ yếu là đảm bảo an ninh lương thực và ổn định xã hội (Pigou, 2017). Tuy nhiên, chính địa phương đó lại phải gánh chịu chi phí cơ hội của chính sách này. Chi phí này biểu hiện ở việc từ bỏ các nguồn thu ngân sách tiềm năng có thể được tạo ra nếu diện tích đất đó được chuyển đổi sang mục đích công nghiệp, thương mại hoặc dịch vụ, vốn là những hoạt động có khả năng tạo ra giá trị gia tăng và cơ sở thuế lớn hơn nhiều.

Phát hiện của nghiên cứu không chỉ đồng thuận mà còn bổ sung một chiều kích mới cho các nghiên cứu về “tài chính đất đai” trong bối cảnh các nền kinh tế chuyển đổi. Trong khi công trình của Lin và Yi (2011) tập trung phân tích cách chính quyền địa phương sử dụng việc phát triển đất đai như một công cụ tài chính để thúc đẩy đô thị hóa, nghiên cứu này lại làm sáng tỏ mặt còn lại của vấn đề: cái giá tài khóa của việc bảo vệ đất đai. Nó cho thấy chính sách quy hoạch không gian của Nhà nước, thông qua việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất, đã vô hình trung tạo ra một sự phân hóa về năng lực tài khóa giữa các địa phương. Những địa phương được định hướng phát triển công nghiệp có lợi thế kép: vừa thu hút được đầu tư, vừa có nguồn thu lớn từ chuyển đổi đất đai. Ngược lại, các địa phương nông nghiệp phải đối mặt với khó khăn kép: vừa có trách nhiệm bảo vệ đất, vừa bị hạn chế về nguồn thu.

Kết quả này cũng gợi ý rằng cơ chế chuyển giao ngân sách giữa trung ương và địa phương tại Việt Nam, dù được thiết kế để đảm bảo công bằng, có thể chưa “nội hóa” một cách đầy đủ ngoại tác tài khóa này. Các khoản bổ sung cân đối hiện hành có thể chưa bù đắp thỏa đáng cho chi phí cơ hội

mà các tỉnh nông nghiệp phải gánh chịu, dẫn đến sự bất bình đẳng tài khóa mang tính hệ thống giữa các địa phương, một vấn đề đã được Boadway và Shah (2007) cảnh báo trong các hệ thống phân cấp tài khóa.

4.2.2. Sự tương thích của các yếu tố quyết định cân đối tài khóa tại Việt Nam với khung lý thuyết kinh tế công

Bên cạnh biến độc lập chính, kết quả của các biến kiểm soát trong mô hình cũng cung cấp những hiểu biết giá trị, khẳng định sự phù hợp của bối cảnh Việt Nam với các quy luật kinh tế công đã được kiểm chứng rộng rãi trên thế giới.

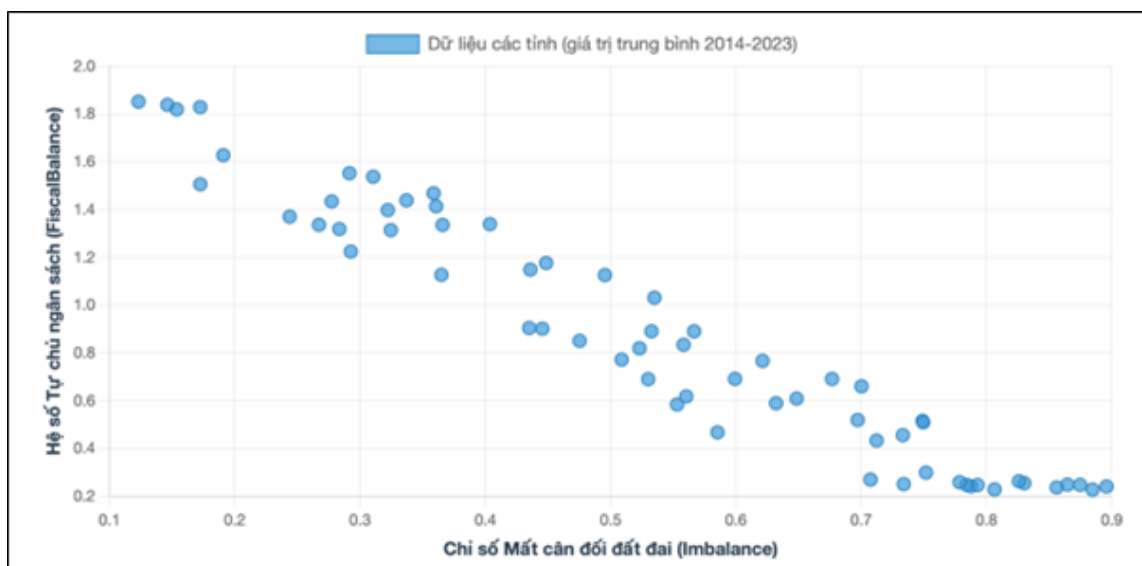
Thứ nhất, hệ số dương và có ý nghĩa thống kê của biến FiscalBalanceit-1 (0.415, $p < 0.01$) xác nhận đặc tính động và tính kế thừa của cân đối ngân sách. Điều này phù hợp với các mô hình tài khóa động, nơi các quyết định và kết quả tài khóa trong quá khứ có ảnh hưởng đáng kể đến hiện tại, một phần do tính ì trong các khoản chi và sự ổn định tương đối của cơ sở thu (Blundell & Bond, 1998).

Thứ hai, các yếu tố phản ánh năng lực kinh tế của địa phương đều cho thấy tác động tích cực đến cân đối tài khóa. Hệ số dương của $\ln(\text{GRDP_per_capita})_{it}$ và $\text{Industrial_Structure}_{it}$ nhất quán với lý thuyết nền tảng của Musgrave (1959) rằng một nền kinh tế có thu nhập cao và cơ cấu hiện đại sẽ tạo ra một cơ sở thuế (tax base) rộng lớn và bền vững hơn. Tương tự, hệ số dương của biến Openness_{it} cho thấy mức độ hội nhập kinh tế cao hơn, thông qua các dòng chảy thương mại, có thể góp phần cải thiện nguồn thu ngân sách. Các phát hiện này củng cố lập luận rằng năng lực nội tại của nền kinh tế địa phương là yếu tố nền tảng quyết định sức khỏe tài khóa.

Thứ ba, các yếu tố phản ánh áp lực chi tiêu cũng cho thấy tác động như lý thuyết dự báo. Hệ số âm của biến Population_

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa

ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam



Nguồn: Tính toán của tác giả từ dữ liệu GSO, MOF, MONRE giai đoạn 2014- 2023

Hình 2. Tương quan giữa Mất cân đối đất đai và Tự chủ ngân sách

$Density_{it}$ (có ý nghĩa thống kê ở mức 10%) cho thấy áp lực dân số, đặc biệt ở các khu vực đô thị hóa, điển hình là các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, nơi nhu cầu về hạ tầng và dịch vụ công luôn ở mức cao, từ đó gây khó khăn cho việc cân đối ngân sách. Kết quả này tương đồng với các nghiên cứu về tài chính đô thị trên thế giới (Bahl và cộng sự, 2008).

Một điểm đáng chú ý là biến $Investment\ Rate_{it}$ không có ý nghĩa thống kê có thể được giải thích rằng tác động của đầu tư lên ngân sách có độ trễ dài hơn một năm, hoặc ảnh hưởng của nó đã được phản ánh gián tiếp qua các biến tăng trưởng GRDP và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Để kiểm tra độ vững, nghiên cứu đã thực hiện hồi quy với các biến proxy khác cho độ mở và cơ cấu kinh tế, kết quả chính về biến $Imbalance$ vẫn không thay đổi, cho thấy kết luận có độ tin cậy cao.

Nhìn chung, việc các biến kiểm soát hoạt động theo đúng quy luật kinh tế không chỉ làm tăng độ tin cậy của mô hình mà còn cho thấy các nguyên lý của kinh tế học tài chính công có tính ứng dụng cao trong bối

cảnh của Việt Nam. Điều này làm gia tăng giá trị của phát hiện chính, bởi nó cho thấy tác động tiêu cực của sự mất cân đối đất đai là một kết quả vững chắc, ngay cả khi đã kiểm soát một cách chặt chẽ các yếu tố kinh tế- xã hội nền tảng khác.

5. Kết luận và hàm ý chính sách

Nghiên cứu này cung cấp bằng chứng định lượng về mối quan hệ nhân quả nghịch biến giữa việc bảo vệ đất nông nghiệp và khả năng tự chủ ngân sách của địa phương. Phát hiện này đã lượng hóa một cách rõ ràng gánh nặng tài khóa mà các địa phương phải gánh chịu khi thực hiện nhiệm vụ công mang tính quốc gia, qua đó đóng góp một góc nhìn thực tiễn quan trọng vào lý thuyết phân cấp tài khóa và kinh tế đất đai.

Từ các kết quả thực nghiệm, nghiên cứu đề xuất hai nhóm hàm ý chính sách có tính bổ trợ lẫn nhau nhằm giải quyết sự bất cân xứng giữa trách nhiệm và nguồn lực tài khóa. Thứ nhất, cần thiết lập một cơ chế bù đắp tài khóa công bằng, qua đó có thể thành lập một “Quỹ Hỗ trợ an ninh lương

thực” quốc gia. Nguồn thu của quỹ có thể đến từ việc trích một tỷ lệ phần trăm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc thuế bất động sản tại các địa phương hưởng lợi từ công nghiệp hóa, sau đó phân bổ lại cho các tỉnh nông nghiệp dựa trên một công thức minh bạch. Cơ chế này tuân thủ nguyên tắc “người hưởng lợi chi trả” và giúp kiến tạo sự công bằng tài khóa. Thứ hai, đối với các địa phương bị hạn chế về khả năng chuyển đổi đất, chính sách đầu tư công cần được ưu tiên cho các dự án tạo động lực tăng trưởng thay thế, chẳng hạn như hạ tầng logistics phục vụ nông nghiệp công nghệ cao, giao thông kết nối các vùng du lịch sinh thái, và các trung tâm nghiên cứu và phát triển nông nghiệp.

Bên cạnh những đóng góp, nghiên cứu vẫn còn một số hạn chế cần được nhìn nhận. Hạn chế lớn nhất là việc phải sử dụng các chỉ số đại diện để đo lường mức độ ràng buộc trong quy hoạch do thiếu hụt dữ liệu trực tiếp, vốn chưa thể phản ánh hết sự

phức tạp của thực tế. Các điểm yếu khác bao gồm các giả định trong việc xác định trọng số cho chỉ số tổng hợp, việc dữ liệu chỉ dừng ở cấp tỉnh và chưa phân tích được tác động đến chất lượng dịch vụ công. Do đó, hướng nghiên cứu trong tương lai cần tập trung vào việc sử dụng dữ liệu ở cấp độ chi tiết hơn, như cấp huyện hoặc cấp vĩ mô (doanh nghiệp, hộ gia đình), để kiểm định sâu hơn các kênh tác động và đánh giá hiệu quả của các cơ chế can thiệp chính sách nếu chúng được áp dụng.

Tóm lại, việc hóa giải mâu thuẫn giữa quy hoạch không gian và cân bằng tài khóa không chỉ là một bài toán kỹ thuật về ngân sách. Đây là một yêu cầu nền tảng nhằm hài hòa hóa các mục tiêu chính sách vĩ mô với động lực tài khóa ở cấp địa phương. Kiến tạo một cơ chế bù đắp công bằng chính là chìa khóa để xây dựng một mô hình phát triển quốc gia vừa hiệu quả, vừa công bằng và bền vững. ■

Tài liệu tham khảo

- Arellano, M., & Bover, O. (1995). Another look at the instrumental variable estimation of error-components models. *Journal of Econometrics*, 68(1), 29–51. [https://doi.org/10.1016/0304-4076\(94\)01642-D](https://doi.org/10.1016/0304-4076(94)01642-D)
- Bahl, R. W., & Linn, J. F. (2014). *Governing and financing cities in the developing world*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/governing-and-financing-cities-developing-world-full_0.pdf
- Bahl, R. W., & Martinez-Vazquez, J. (2007). *The property tax in developing countries: Current practice and prospects* (p. 30). Lincoln Institute of Land Policy. https://etd723z5379.exactdn.com/app/uploads/2024/04/1256_Bahl20Final.pdf
- Bahl, R., Martinez-Vazquez, J., & Youngman, J. (2008). *Making the property tax work: Experiences in developing and transitional countries*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolnst.edu/publications/books/making-property-tax-work>
- Blundell, R., & Bond, S. (1998). Initial conditions and moment restrictions in dynamic panel data models. *Journal of Econometrics*, 87(1), 115–143. [https://doi.org/10.1016/S0304-4076\(98\)00009-8](https://doi.org/10.1016/S0304-4076(98)00009-8)
- Boadway, R., & Shah, A. (2007). *Intergovernmental fiscal transfers: Principles and practice*. World Bank Publications. <https://digitallibrary.un.org/record/595529>
- Campbell Jr, J. R. (1980). *Windfalls for Wipeouts: Land Value Capture and Compensation*.
- Cheshire, P. C., & Sheppard, S. (2002). The welfare economics of land use planning. *Journal of Urban Economics*, 52(2), 242–269. [https://doi.org/10.1016/S0094-1190\(02\)00003-7](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(02)00003-7)
- Cục Thống kê. (2022). *Niên giám Thống kê các năm 2014 -2022*. Nhà Xuất bản Thống kê.
- Deaton, B. J., & Vye, R. J. (2010). The effect of strict agricultural zoning on agricultural land values: The case of Ontario’s greenbelt. *American Journal of Agricultural Economics*, 92(4), 941–955. <https://doi.org/10.1093/ajae/aap022>
- Deininger, K., & Jin, S. (2007). Land sales and rental markets in transition: Evidence from rural Vietnam. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 70(1), 67–101. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0084.2007.00484.x>
- Ihlanfeldt, K. R. (2007). The effect of land use regulation on housing and land prices. *Journal of Urban Economics*, 61(3), 420–435. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0084.2007.00484.x>
- Kim, A. M. (2015). *Sidewalk city: Remapping public space in Ho Chi Minh City*. University of Chicago Press. <https://>

Tác động của sự mất cân đối trong phát triển đất đai đến cân đối tài khóa ngân sách địa phương: Bằng chứng thực nghiệm tại các tỉnh, thành Việt Nam

- doi.org/10.7208/chicago/9780226119366.001.0001
- Kyriacou, A. P., & Roca-Sagalés, O. (2021). Fiscal decentralization and governance quality: A review of the literature and additional evidence. *Handbook on decentralization, devolution and the state*, 322-346. <https://doi.org/10.4337/9781839103285.00027>
- Labbé, D., & Boudreau, J. A. (2011). Understanding the causes of urban fragmentation in Hanoi: The case of new urban areas. *International Development Planning Review*, 33(3), 273-291. <https://doi.org/10.3828/idpr.2011.15>
- Lichtenberg, E., & Ding, C. (2008). Assessing farmland protection policy in China. *Land Use Policy*, 25(1), 59-68. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2006.01.005>
- Lin, G. C., & Yi, F. (2011). Urbanization of capital or capitalization on urbanity? Land development and local public finance in urbanizing China. *Urban Geography*, 32(1), 50-79. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.32.1.50>
- Martinez-Vazquez, J., Lago-Peñas, S., & Sacchi, A. (2017). The impact of fiscal decentralization: A survey. *Journal of Economic Surveys*, 31(4), 1095-1129. <https://doi.org/10.1111/joes.12182>
- Martinez-Vazquez, J., & Sahoo, P. (2021). Fiscal decentralization and economic growth: A meta-analysis. *World Development*, 145, 105525.
- Musgrave, R. A. (1959). *The theory of public finance: A study in public economy*. McGraw-Hill. <https://doi.org/10.1007/978-1-349-23426-4>
- Nickell, S. (1981). Biases in dynamic models with fixed effects. *Econometrica*, 49(6), 1417-1426. <https://doi.org/10.2307/1911408>
- Oates, W. E. (1999). An essay on fiscal federalism. *Journal of Economic Literature*, 37(3), 1120-1149. <https://doi.org/10.1257/jel.37.3.1120>
- Pigou, A. C. (1920). Co-operative societies and income tax. *The Economic Journal*, 30(118), 156-162. <https://doi.org/10.2307/2223009>
- Pigou, A. C. (2017). *The economics of welfare*. Macmillan and Co. <https://doi.org/10.4324/9781351304368>
- Pruetz, R. (2012). *The TDR handbook: Designing and implementing transfer of development rights programs*. Island Press.
- Quốc hội Việt Nam. (2013). Luật Đất đai số 45/2013/QH13. <https://vanban.chinhphu.vn/default.aspx?pageid=27160&docid=171639>
- Rakatama, A., & Pandit, R. (2020). Reviewing social forestry schemes in Indonesia: Opportunities and challenges. *Forest policy and economics*, 111, 102052. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1389934119304198>
- Rodrik, D. (2007). *One economics, many recipes: Globalization, institutions, and economic growth*. Princeton University Press. <https://doi.org/10.1515/9781400829354>
- Roodman, D. (2009). How to do xtabond2: An introduction to difference and system GMM in Stata. *The Stata Journal*, 9(1), 86-136. <https://doi.org/10.1177/1536867X0900900106>
- Ter-Minassian, M. T. (Ed.). (1997). *Fiscal federalism in theory and practice*. International Monetary Fund.
- Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM) (2019). Báo cáo Rà soát, đánh giá thực trạng pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và đề xuất, kiến nghị sửa đổi. Hà Nội.
- Weingast, B. R. (2009). Second generation fiscal federalism: The implications of fiscal incentives. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 279-293. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2008.12.005>
- Windmeijer, F. (2005). A finite sample correction for the variance of linear efficient two-step GMM estimators. *Journal of econometrics*, 126(1), 25-51. <https://doi.org/10.1016/j.jeconom.2004.02.005>
- World Bank. (2017). *Vietnam Public Expenditure Review: Fiscal Consolidation, Public Investment and Service Delivery*. World Bank Group.
- World Bank. (2022). *Vietnam Economic Update, October 2022: Taming the Tigers - A New Era of Economic Challenges*. World Bank Group.