

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



TRƯỜNG THỊ THY

**PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA
NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC,
QUA THỰC TIỄN THI HÀNH TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Thị Thương Huyền**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	7
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án	7
5. Phương pháp nghiên cứu.....	8
6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn.....	8
7. Cơ cấu của luận văn	9
CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC	10
1.1. Lý luận về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	10
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	10
1.1.2. Các đặc thù cơ bản của NSDD ở Việt Nam.....	11
1.2. Lý luận pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	11
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	11
1.2.2. Nội dung của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	12
1.2.3. Vai trò của pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước trong điều tiết nguồn lực tài chính và quản lý đất đai.	12
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	13
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC Ở TỈNH QUẢNG NGÃI.....	14
2.1 Thực trạng quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở tỉnh Quảng Ngãi hiện nay	14
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở tỉnh Quảng Ngãi hiện nay	14
2.2.1.1 Kết quả thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và lệ phí đất đai	14

2.2.2. Đánh giá việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước qua thực tiễn tỉnh Quảng Ngãi	15
2.2.2.1 Những kết quả tích cực trong việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	15
2.2.2.2. Các tồn tại, hạn chế trong tổ chức thực hiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước tại tỉnh Quảng Ngãi	16
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ VIỆC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC	17
3.1. Định hướng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay	17
3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người sử dụng đất	17
3.1.2. Yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước	17
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước.....	18
KẾT LUẬN	19
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống kinh tế, chính trị và xã hội của mỗi đất nước. Ở nước ta, đất đai được xác định là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, chính trị, văn hoá, an ninh quốc phòng, là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia, thành phần quan trọng của môi trường sống, là thành quả cách mạng của cả dân tộc. Do đó, QLNN đối với đất đai là một vấn đề luôn luôn được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm. Từ khi chúng ta tiến hành đổi mới tới nay, các Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc qua các thời kỳ đều đưa ra các chủ trương, chính sách về QLNN đối với đất đai, trong đó có QLNN đối với các khoản thu từ đất thể hiện qua chính sách về NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan, hiện nay NVTC của NSDD đối với Nhà nước bao gồm: tiền SDD, tiền thuê đất, thuế SDD, thuế thu nhập từ QSDD, tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDD, Phí và lệ phí trong quản lý, SDD. Tất cả các khoản thu này đều đã được quy định cụ thể bởi các Luật Thuế, các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư và các văn bản pháp luật khác. Có thể nói, chính sách về NVTC của NSDD đối với Nhà nước về cơ bản đã bao quát hầu hết tất cả quá trình SDD của NSDD bắt đầu từ khi được giao đất, được thuê đất, nhận QSDD đến quá trình SDD và cuối cùng là các hoạt động chuyển nhượng QSDD, bị thu hồi đất... Chính vì vậy, pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước sẽ góp phần giúp Nhà nước quản lý, kiểm soát được hoạt động SDD của các chủ thể SDD, từ đó tác động, điều chỉnh hoạt động SDD hướng đến mục tiêu tiết kiệm và hiệu quả. Pháp luật này cũng góp phần huy động nguồn tài chính quan trọng vào NSNN, phục vụ cho công tác QLNN trong lĩnh vực đất đai, đảm bảo công bằng xã hội trong hoạt động SDD.

Thực tế hiện nay ở Việt Nam, pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước vẫn còn nhiều bất cập. Cụ thể:

- Pháp luật thuế đối với QSDD chưa có sự thống nhất về nội dung điều chỉnh giữa đất nông nghiệp và đất PNN; thuế SDD PNN còn quá thấp so với

tiềm năng; cơ sở thuế tiêu dùng, thuế thu nhập đối với chuyển nhượng QSDĐ còn bị thu hẹp... tạo nên sự khiếm khuyết nhất định của chính sách thuế đối với đất đai nói riêng và hệ thống thuế nói chung, gây ảnh hưởng đến nguồn thu NSNN và mất công bằng xã hội.

- Tác động thực tế của các quy định về NVTC của NSDD đối với Nhà nước chưa được đánh giá một cách đầy đủ rõ ràng, chưa đủ cơ sở thực tiễn cần thiết để kiểm định sự phù hợp, đúng đắn của chính sách tài chính đất đai ở Việt Nam.

- Các khoản thu khác đối với đất như tiền SDD, tiền thuê đất, phí, lệ phí trong quá trình SDD cũng chưa thực sự rõ ràng, minh bạch, còn nặng về cơ chế xin cho...

- Hiệu quả công tác quản lý thu đối với chính sách NVTC đất đai chưa cao, còn nhiều trường hợp trốn tránh, gian lận, chây ì, gây thất thu ngân sách.

- Cơ chế giao đất, cho thuê đất, đấu giá, bồi thường cũng còn nhiều bất cập, tùy tiện nên không phản ánh đúng bản chất của các giao dịch về QSDĐ giữa Nhà nước với NSDD, từ đó, làm sai lệch về NVTC của NSDD.

- Cơ chế, phương pháp xác định giá đất còn nhiều hạn chế, dẫn đến giá đất được xác định thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường. Trong khi, giá đất là yếu tố cơ bản nhất dùng để xác định NVTC đối với Nhà nước của NSDD. Do đó, bất cập này dẫn đến sự thất thoát trong thu NSNN từ lĩnh vực đất đai, thiệt hại cho NSDD trong trường hợp nhận đền bù khi Nhà nước thu hồi đất, gây nên sự khiếu nại, khiếu kiện làm chậm tiến độ các dự án đầu tư...

Từ những bất cập chủ yếu nêu trên, có thể nhận thấy cần phải có những nghiên cứu đầy đủ, toàn diện, cụ thể pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay cũng như trong thời gian tới nhằm phát huy hơn nữa vai trò và hiệu quả của pháp luật này trong quản lý SDD, tạo nguồn thu NSNN cũng như đảm bảo công bằng xã hội.

Chính vì vậy, việc xem xét, nghiên cứu các nội dung lý luận về pháp luật quản lý đất đai nói chung, pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước nói riêng; đánh giá thực trạng NVTC và pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện hành; đề xuất các giải pháp hữu hiệu nhằm hoàn thiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước ở Việt Nam trong thời gian tới là việc làm có ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc.

2. Tình hình nghiên cứu

- Đinh Dũng Sỹ (2008), “*Tài chính đất đai: một số vấn đề cần quan tâm*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 21 (137). Bài viết đã nêu khái quát thực trạng pháp luật về các khoản thu tài chính liên quan đến đất đai theo Luật Đất đai năm 2003 bao gồm thuế SDĐNN, thuế nhà đất, thuế tài nguyên, tiền thuê đất, thuế chuyển QSDĐ. Đối với từng khoản thu cụ thể, bài viết đã đưa ra một số nhận xét khái quát và những định hướng cải cách. Cụ thể: cần cải cách cơ bản căn cứ và phương pháp tính thuế SDĐNN; không nên có khoản thu tiền SDD bởi khó xác định bản chất khoản thu tiền SDD và đặt khoản thu này bên cạnh các khoản thuế và lệ phí sẽ dẫn đến sự không bình đẳng trong NVTC của hai nhóm đối tượng được Nhà nước giao đất và cho thuê đất, nên gộp vào thuế hoặc lệ phí; gộp chung thuế SDĐNN với thuế nhà đất; thuế SDD đã mang màu sắc của thuế tài sản, nếu xây dựng Luật thuế Tài sản mà không xác định rõ phạm vi sẽ trùng với thuế SDD.

- Phạm Văn Võ (2012), “*Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*”, NXB Lao động. Công trình đã bàn về việc thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai ở Việt Nam, trong đó có việc thực hiện thông qua chính sách về NVTC đối với Nhà nước của NSDD. Theo tác giả, chính sách tài chính đất đai nói chung, chính sách về NVTC của NSDD nói riêng có vai trò đặc biệt quan trọng và được coi là phần hồn của chính sách đất đai trong việc đưa đất đai vận động theo cơ chế thị trường. Công trình cũng đã chỉ ra những hạn chế trong chính sách tài chính đất đai nói chung, chính sách về NVTC của NSDD nói riêng của Việt Nam liên quan đến giá đất và nguồn thu cho NSNN từ đất, điều tiết thị trường bằng công cụ tài chính chưa được đảm bảo. Nhà nước hầu như mới quan tâm đến những nguồn thu trước mắt, để thực hiện như nguồn thu trong quá trình xác lập QSDĐ, đồng thời chưa có chính sách tài chính hữu hiệu để chống đầu cơ đất.

- Phạm Thế Chinh (2012), “*Những bất cập trong chính sách đối với nguồn thu tiền SDD và thuế đất ở Việt Nam*”, Tạp chí Quản lý kinh tế, số 46 (3+4/2012). Bài viết đã khái quát chính sách thuế đất và thu tiền SDD trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2003 bao gồm thuế SDĐNN, thuế nhà đất, thuế tài nguyên, thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, lệ phí trước bạ nhà đất. Tác giả đã phân tích và chỉ ra khá chi tiết

những bất cập trong các chính sách thu nêu trên. Từ đó, bài viết chỉ ra các hướng giải quyết các bất cập đã nêu như: cần thống nhất thuế SDDNN, thuế đất trong thuế nhà đất một luật thuế chung về SDD; giá đất tính thuế phải sát với giá giao dịch trên thị trường và không cứng nhắc; không nên coi nguồn thu từ NVTC của NSDD là mục tiêu quản lý, thay vào đó, cần có quan điểm hàng đầu là phát triển quỹ đất, tạo cơ chế cho doanh nghiệp hoạt động tốt, tạo ra thế công bằng hợp lý và có ý thức đầu tư dài hạn.

- Đinh Văn Hải (2012), “*Chính sách tài chính đất đai: kết quả đạt được và một số kiến nghị*”, Tạp chí Tài chính, số Tháng 10/2012. Bài viết đã liệt kê các chính sách tài chính đất đai theo Luật Đất đai năm 2003, từ đó phân tích những khía cạnh đạt được như hình thành khung pháp lý về tài chính đất đai phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước; giải quyết quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường gắn với hiệu quả, trên các mặt: cải thiện môi trường đầu tư, giải quyết hợp lý về lợi ích giữa Nhà nước với NSDD; miễn thu tiền SDD, tiền thuê đất đối với các trường hợp được Nhà nước khuyến khích; khai thác nguồn lực đất đai để biến nguồn lực tiềm năng thành nguồn lực tài chính, nguồn vốn cho đầu tư phát triển và nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước... Tuy nhiên, một số bất cập cũng được bài viết chỉ ra như: đơn giá thuê đất (tỷ lệ % giá đất) còn thấp so với mức thu tiền SDD dẫn đến hạn chế nguồn thu và không khuyến khích SDD có hiệu quả, không công bằng về NVTC; việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền SDD, tiền thuê đất sát với giá chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường... Từ đó, bài viết đưa ra một số kiến nghị cụ thể về cơ chế giá đất theo cơ chế thị trường; về cơ chế giao đất; về cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án đầu tư...

- Trần Thị Minh Châu (2013), “*Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*”, NXB Chính trị quốc gia. Công trình đã đưa ra những phân tích và nhận định về một số lợi NVTC của NSDD dưới cái nhìn của vốn hóa đất đai. Công trình cho rằng, quyền thực thi các chính sách tài chính đối với đất như thu các loại thuế là quyền có tính hai mặt: một là quyền của Nhà nước với tư cách là cơ quan công quyền thu thuế từ đất nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Nhà nước và hai là Nhà nước thực hiện quyền thu địa tô về cho chủ sở hữu. Công trình cũng nhận định, thuế thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ là phương thức hợp lý nhất để

Nhà nước thu với tư cách vừa là nhà quản lý vừa là nhà đầu tư xã hội để phân phối lợi ích từ đất đai không do đầu tư mà có. Chính sách tài chính được xây dựng theo hướng thu ngân sách từ tiền SDD tăng cả về quy mô và tốc độ đã chứng tỏ Nhà nước tích cực chuyển tài sản đất thành tiền để đầu tư lĩnh vực khác.

- Nguyễn Đình Chiến (2015), “*Thuế tài sản: Lý thuyết và thực tiễn ở Việt Nam*”, NXB Tài chính. Công trình đã nghiên cứu sâu sắc những khía cạnh lý luận về thuế tài sản, trong đó có thuế đánh vào đất và QSDĐ. Phân tích thực tiễn, công trình đã phân tích tình hình quản lý SDD đai ở Việt Nam, phân tích đánh giá chính sách thu đối với tài sản nói chung, các khoản thu liên quan đến QSDĐ hiện hành ở Việt Nam nói riêng. Trên cơ sở đó, công trình đã đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách thuế đối với tài sản ở Việt Nam. Trong đó, hoàn thiện chính sách thuế SDD, cơ chế xác định giá đất, lệ phí trước bạ đối với QSDĐ...

- Nguyễn Văn Hiệu (2018), “*Hoàn thiện pháp luật đất đai nhằm bịt lỗ hổng thất thoát, lãng phí*”, Kỷ yếu Hội thảo Khoa học “*Kiểm toán việc quản lý, SDD đai, tài nguyên khoáng sản, môi trường và những vấn đề đặt ra*”, Kiểm toán Nhà nước. Bài viết đã phân tích, đánh giá về thực trạng quy hoạch SDD, quy hoạch xây dựng, giao đất, cho thuê đất và SDD ở Việt Nam, chỉ ra một số hạn chế như tiến độ còn chậm, chất lượng và tính khả thi còn thấp, công tác quản lý triển khai còn nhiều bất cập... Từ đó, bài viết đã đề xuất một số giải pháp liên quan đến các vấn đề này. Riêng về góc độ NVTC của NSDD, bài viết đã có phân tích về giá đất, mức thu tiền SDD, tiền thuê đất với các đánh giá cơ bản như: giá đất theo bảng giá đất của các tỉnh đều thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế; mức thu tiền SDD, tiền thuê đất còn bất hợp lý, thiếu công bằng... Bài viết đưa ra một số kiến nghị cụ thể như: Nhà nước chỉ có thể ban hành khung pháp lý về giá đất, trong đó hoàn thiện bảng giá đất với các hệ số điều chỉnh phù hợp, công bố công khai làm cơ sở thực hiện đấu giá nghiêm túc và cơ sở thực hiện NVTC cho các giao dịch về đất đai. Ngoài ra, bài viết cũng đề xuất ý kiến về hoàn thiện quy trình, thủ tục quản lý đất đai, xác định nghĩa vụ tài chính đất đai...

- Nguyễn Đình Chiến và Lê Xuân Trường (2018), “*Hoàn thiện phương pháp xác định giá đất nhằm chống thất thoát ngân sách nhà nước*”, Kỷ yếu Hội

thảo Khoa học “Kiểm toán việc quản lý, SDD đai, tài nguyên khoáng sản, môi trường và những vấn đề đặt ra”, Kiểm toán Nhà nước. Trên cơ sở phân tích những đặc điểm của đất đai có ảnh hưởng đến phương pháp xác định giá đất, thông lệ quốc tế về xác định giá đất, bài viết đã phân tích cụ thể hệ thống xác định giá đất ở Việt Nam hiện nay và chỉ rõ việc định giá đất của Việt Nam bộc lộ bất cập chủ yếu là giá đất còn quá thấp, không phù hợp với giá thực tế trên thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân trong đền bù giải phóng mặt bằng, gây chậm tiến độ các dự án đầu tư. Bài viết cũng đã chỉ rõ các nguyên nhân chủ yếu của những bất cập đó. Từ đó, bài viết đã đề xuất để hoàn thiện phương pháp xác định giá đất nhằm chống thất thu ngân sách nhà nước. Một số giải pháp cơ bản là: bổ sung thêm hai phương pháp xác định giá đất mà các quốc gia thường áp dụng là phương pháp đầu tư và phương pháp giá trị cho thuê vốn hóa; sửa đổi, bổ sung các quy định trong Nghị định của Chính phủ về điều kiện, căn cứ, cơ sở dữ liệu khi áp dụng các phương pháp xác định giá đất; sửa đổi quy trình xác định giá đất đảm bảo khách quan, minh bạch; hoàn thiện cơ sở dữ liệu thông tin về thị trường bất động sản...

Có thể nhận thấy, có rất nhiều công trình nghiên cứu trong và ngoài nước đề cập đến đất đai, định chế quản lý đất đai cũng như chính sách pháp luật về đất đai, chính sách tài chính đất đai nói riêng trong đó có tập trung vào NVTC của NSDD đối với Nhà nước. Tuy nhiên, hầu hết các công trình nghiên cứu này chưa đề cập đến toàn diện, chi tiết, cụ thể đánh giá tác động của NVTC của NSDD cũng như chính sách về NVTC của NSDD đối với Nhà nước. Bên cạnh đó, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, hiện nay, NVTC của NSDD đối với Nhà nước bao gồm nhiều khoản như Tiền SDD khi được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD, cho phép chuyển mục đích SDD, công nhận QSDD mà phải nộp tiền SDD; Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; Thuế SDD; Thuế thu nhập từ chuyển QSDD; Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDD đai; Phí và lệ phí trong quản lý, SDD đai đều không được các công trình nghiên cứu đề cập một cách đầy đủ, trọn vẹn. Chính bởi sự thiếu hụt trong những nghiên cứu này, nhóm tác giả đã mạnh dạn đề xuất tiếp tục phát triển, hoàn thiện nghiên cứu về xây dựng, ban hành và thực thi chính sách về NVTC của NSDD đối với Nhà nước ở Việt Nam trong thời gian tới.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nhằm hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước theo hướng bao quát hết cơ sở thu từ đất, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước và người sử dụng đất nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai một cách bền vững, phù hợp với các quy luật của KTTT trên cơ sở tìm ra những bất cập trong quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước và nguyên nhân qua thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, hệ thống hóa và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về nghĩa vụ tài chính và lý luận về pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước: Cụ thể phân tích làm rõ các cơ sở lý thuyết về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của NSDD; vai trò của tài chính về đất trong quản lý đất đai, đặc điểm pháp luật về NVTC của NSDD; tiêu chí, nguồn luật, cơ cấu nội dung của pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong bối cảnh cải cách tài chính đất đai để hướng tới hoàn thiện thể chế KTTT định hướng XHCN. Luận văn tập trung phân tích nội dung các quy định về thời điểm phát sinh nghĩa vụ, phạm vi nghĩa vụ, thời điểm đến hạn thực hiện nghĩa vụ, trình tự thủ tục thực hiện từng loại tiền trong nhóm NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

Thứ ba, trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật và những khó khăn, hạn chế, nguyên nhân, yêu cầu điều chỉnh pháp luật, luận văn đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu lý luận về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của NSDD, nghiên cứu các quy định pháp luật về NVTC của NSDD và thực tiễn thực hiện pháp luật NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Do tính chất phức tạp và rộng lớn của đề tài, luận văn giới hạn phạm vi nghiên cứu ở việc đi sâu phân tích, tìm hiểu các quy định hiện hành

về nghĩa vụ tài chính với các khoản thu cơ bản là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

- Về phạm vi không gian: thực tiễn thực hiện pháp luật NVTC của NSDD đối với Nhà nước tại tỉnh Quảng Ngãi.

- Về phạm vi thời gian: số liệu minh họa trong luận văn được lấy từ năm 2018 đến năm 2020.

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp, phương pháp hệ thống hóa và phương pháp luật học so sánh.

- Phương pháp tổng hợp được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước để rút ra những kết luận, nhận định tổng quát; làm cơ sở cho xây dựng quan điểm và đề xuất giải pháp hoàn thiện.

- Phương pháp hệ thống hóa được sử dụng trong toàn bộ các chương của luận văn nhằm trình bày các nội dung, vấn đề theo một bố cục hợp lý, gắn kết.

- Phương pháp phân tích được sử dụng ở tất cả các chương trong luận văn để luận giải các vấn đề đặt ra từ lý luận đến thực tiễn về NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

- Phương pháp luật học so sánh được sử dụng vào chương 1 và chương 2 của luận văn. Trên cơ sở quy định của các quốc gia trên thế giới về nghĩa vụ tài chính của chủ đất đối với Nhà nước, luận án rút ra những điểm tương đồng, khác biệt, so sánh để đánh giá được những ưu, nhược điểm của pháp luật về nghĩa vụ tài chính NVTC của NSDD đối với Nhà nước ở Việt Nam; trên cơ sở đó xây dựng giải pháp hoàn thiện pháp luật.

6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn

Thứ nhất, về mặt lý luận, luận văn là công trình khoa học nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề từ cơ sở lý thuyết, lý luận đến thực trạng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước. Luận văn đã tổng hợp cơ sở lý luận cho pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước. Những nghiên cứu về mặt lý luận của luận văn có thể góp phần giúp các nhà nghiên cứu xây dựng và hoàn thiện các nguyên tắc, tiêu chí của NVTC của NSDD đối với Nhà nước khi sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 2013.

Thứ hai, về mặt thực tiễn, kết quả nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước của luận văn đã chỉ ra những bất cập, vướng mắc, khoảng trống trong điều chỉnh pháp luật của pháp luật hiện hành. Luận văn đã đưa ra các giải pháp hoàn thiện những hạn chế nêu trên, góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về NVTC đối của NSDD với Nhà nước; đồng thời có thể gợi mở cho các nhà lập pháp tham khảo như một quan điểm đề xuất sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

7. Cơ cấu của luận văn

Luận văn gồm có: Phần mở đầu; Ba chương; Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo;

Chương 1: Lý luận về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và về pháp luật nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối của người sử dụng đất với Nhà nước ở tỉnh Quảng Ngãi

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả của việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam

CHƯƠNG 1

LÝ LUẬN VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

1.1. Lý luận về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

NVTC của NSDD đối với Nhà nước là việc NSDD phải chuyển một khoản tiền vào NSNN theo những hình thức do pháp luật quy định trong quá trình xác lập và SDD gồm nộp tiền SDD, tiền thuê đất, thuế SDD, thuế thu nhập từ giao dịch QSDĐ, phí và lệ phí đất đai. NVTC đối với Nhà nước của NSDD là loại nghĩa vụ luật định, không phải là nghĩa vụ theo ý chí, phát sinh từ hợp đồng hay nghĩa vụ phát sinh ngoài hợp đồng. Đây là loại nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ chỉ nằm trong diện NSDD, không phải là nghĩa vụ của chủ thể quản lý, cho nên về mặt nguyên tắc, có những khoản thu tài chính đất đai nhưng chủ thể có nghĩa vụ trong quan hệ NVTC đất đai không thuộc nhóm chủ thể SDD, thì không là NVTC của NSDD đối với Nhà nước.

NVTC của NSDD đối với Nhà nước có các đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, NVTC của NSDD đối với Nhà nước là nghĩa vụ pháp lý. Khác với NVTC của NSDD phát sinh từ hợp đồng, đây là loại nghĩa vụ được pháp luật quy định trong các văn bản pháp luật về đất đai, về tài chính, về thuế. Là loại nghĩa vụ luật định nên NSDD với tư cách là bên có nghĩa vụ phải thực hiện dưới hình thức bắt buộc - phải thi hành. Bên có quyền là đại diện chủ sở hữu sẽ thực hiện pháp luật dưới hình thức áp dụng pháp luật. Vì thế, đây là loại nghĩa vụ mà NSDD không thể thỏa thuận nội dung nghĩa vụ cũng như thỏa thuận thời điểm thực hiện nghĩa vụ. Trình tự, cách thức thực hiện NVTC là thủ tục hành chính nên NSDD không thể tùy ý thỏa thuận.

Thứ hai, NVTC của NSDD đối với Nhà nước được thực hiện bằng việc NSDD chuyển một khoản tiền vào NSNN với một thủ tục chặt chẽ do Nhà nước quy định.

Thứ ba, NVTC của NSDD đối với Nhà nước là một bộ phận của các khoản thu tài chính từ đất của Nhà nước. Bản chất NVTC của NSDD hình thành từ việc quy định cách thức thực hiện quyền kinh tế của chủ sở hữu đất, do đó nội dung của nghĩa vụ này sẽ do Nhà nước quyết định. Nội dung NVTC của NSDD sẽ được mở rộng, thu hẹp tùy quan điểm chính sách của Nhà nước từng thời kỳ và tương ứng với xác định cơ sở thu.

1.1.2. Các đặc thù cơ bản của NSDD ở Việt Nam

Một là, NSDD là chủ thể được đại diện chủ sở hữu đất trao QSDĐ hoặc nhận chuyển QSDĐ.

Hai là, NSDD không đồng thời là người sở hữu đất mà họ chỉ sở hữu QSDĐ – sở hữu quyền về tài sản. Do sở hữu đất đai ở Việt Nam là sở hữu toàn dân, thuộc về tất cả mọi người là công dân Việt Nam, vì vậy NSDD bằng hành vi của mình thực hiện khai thác các giá trị của đất theo mục đích SDD.

Ba là, NSDD không có quyền định đoạt đất đai, quyền này chỉ thuộc về đại diện chủ sở hữu là Nhà nước.

Bốn là, quyền và nghĩa vụ của NSDD do Nhà nước quy định. Do tính phụ thuộc và phái sinh của NSDD nên quyền và nghĩa vụ của họ sẽ do đại diện chủ sở hữu quy định. Quyền và nghĩa vụ của NSDD trong đó có NVTC được xác lập trên cơ sở mục đích SDD, tính chất, đặc điểm của từng quan hệ đất đai cụ thể. Vì vậy quyền và nghĩa vụ của NSDD không giống nhau mà được xác lập tương ứng cho từng nhóm NSDD.

1.2. Lý luận pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước là tập hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình xác định và hành thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ giao dịch quyền sử dụng đất, phí và lệ phí đất đai.

Có thể khái quát pháp luật về NVTC của NSDD gồm các nhóm chủ yếu sau:

Một là, nhóm các quy phạm pháp luật quy định nghĩa vụ trả tiền của NSDD dựa trên cơ sở thu là giá trị đất khi xác lập quyền sử dụng đất.

Hai là, nhóm các quy phạm pháp luật quy định nghĩa vụ trả tiền của NSDD dựa trên cơ sở thu là giá trị tăng thêm và giá trị đất đai đang sử dụng.

Ba là, nhóm quy phạm pháp luật quy định về các khoản thu nhằm bù đắp những chi phí thực tế phát sinh liên quan đến việc cung cấp các dịch vụ của Nhà nước, các thủ tục hành chính, pháp lý về đất đai.

Nguồn gốc NVTC của NSDD là từ tài chính công về đất nên quan hệ pháp luật về NVTC của NSDD có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, pháp luật về NVTC của NSDD mang tính chất hành chính và quyền lực công.

Thứ hai, pháp luật về NVTC của NSDD bên cạnh sự điều chỉnh của pháp luật đất đai còn có sự điều chỉnh của pháp luật về thuế.

Thứ ba, pháp luật về NVTC của NSDD được xây dựng theo hướng bảo đảm quyền kinh tế của chủ sở hữu đất, vừa bảo đảm lợi ích của NSDD.

1.2.2. Nội dung của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Thứ nhất, nhóm quy phạm pháp luật về tiền SDD và tiền thuê đất. Chính sách về tiền SDD và tiền thuê đất cần xác định rõ đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Căn cứ xác định tiền SDD, tiền thuê đất; Quy định về miễn, giảm tiền SDD, tiền thuê đất.

Thứ hai, nhóm quy phạm về thuế trong SDD. Trong các thời kỳ khác nhau, pháp luật thuế về đất đai có các biểu hiện cụ thể khác nhau, nhưng thông thường phản ánh nội dung chủ yếu như: mục tiêu của chính sách thuế; Các khoản thuế phải nộp khi SDD đai; Đối tượng điều tiết/cơ sở thu thuế; Mức độ điều tiết; Phương pháp điều tiết.

Thứ ba, nhóm quy phạm về phí, lệ phí trong SDD. Pháp luật về phí, lệ phí trong SDD cần xác định rõ: (i) Đối tượng chịu phí, lệ phí; (ii) Căn cứ tính phí, lệ phí; (iii) Giá tính phí, lệ phí/tỷ lệ điều tiết của phí, lệ phí; (iv) Các đối tượng được miễn phí, lệ phí...

1.2.3. Vai trò của pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước trong điều tiết nguồn lực tài chính và quản lý đất đai.

Pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD góp phần thực hiện công bằng trong tiếp cận đất đai và phân bổ hợp lý lợi ích giữa Nhà nước và NSDD. Cơ sở bảo đảm quyền thu lợi của Nhà nước đối với tài sản công và tạo nguồn thu

thường xuyên, ổn định cho NSNN. Công cụ quan trọng để quản lý đất đai và điều tiết thị trường bất động sản, phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước bao gồm: Chế độ sở hữu đất đai; Giá đất; thị trường QSDĐ; quan hệ quản lý đất đai; cơ sở dữ liệu địa chính; ý thức tuân thủ pháp luật của NSDD

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC Ở TỈNH QUẢNG NGÃI

2.1 Thực trạng quy định của pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay

Căn cứ cơ cấu nội dung pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước, thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ tài chính được trình bày, phân tích theo từng loại nghĩa vụ tài chính cụ thể gồm: (i) Thực trạng quy định của pháp luật về thuế SDD, thuế thu nhập đối với thu nhập từ chuyển QSDĐ; (ii) Thực trạng quy định của pháp luật về phí, lệ phí trong SDD; (iii) Thực trạng quy định của pháp luật về tiền SDD, tiền thuê đất; (iv) Đánh giá thực trạng pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước.

Thực trạng pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước còn tồn tại những hạn chế, thiếu sót, bất cập sau:

Thứ nhất, về nội hàm thuật ngữ “nghĩa vụ tài chính” đối với Nhà nước của người sử dụng đất trong pháp luật hiện hành.

Thứ hai, quy định về nghĩa vụ tài chính thu trên phần giá trị tăng thêm từ đất không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại vẫn còn bất cập.

Thứ ba, quy định về các loại nghĩa vụ tài chính cụ thể vẫn chưa bao quát hết các cơ sở thu, chưa bảo đảm tính ổn định, minh bạch, công bằng và thực tiễn hành thu vẫn tồn tại nhiều gian lận, thất thoát.

Thứ tư, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay có cơ sở thuế không thống nhất giữa Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật thuế thu nhập cá nhân.

Thứ năm, quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất chưa điều chỉnh kịp thời những sản phẩm BĐS mới phát sinh trên thị trường hiện nay

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở tỉnh Quảng Ngãi hiện nay

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở tỉnh Quảng Ngãi hiện nay

2.2.1.1 Kết quả thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và lệ phí đất đai

Theo số liệu thu ngân sách của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi, kết quả thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong các năm từ 2018 đến 2020 chỉ dao động trong khoảng trên 5,5 tỉ đồng. Cụ thể năm 2018 là 5,85 tỉ đồng, năm 2019 là 5,75 tỉ

đồng, năm 2020 là 5,5 tỉ đồng. Thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trong các năm là 36 triệu đồng (năm 2018), 26 triệu đồng (năm 2019), 20 triệu đồng (năm 2020). Tỷ trọng các khoản thu trên tổng thu ngân sách từ đất chỉ dao động ở mức từ 0,3% đến 0,6% đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và từ 0,001 % đến 0,003% đối với thuế sử dụng đất nông nghiệp. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS trung bình mỗi năm thu được 40 tỉ, chiếm khoảng 2,95% tổng thu từ đất. Kết quả thu cho thấy, thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS có số thu tăng, điển hình năm 2020 đạt 49,7 tỉ đồng, cao gần gấp 2 lần mức thu của năm 2018.

Kết quả thu như trên đặt ra một vấn đề trong cơ cấu thu ngân sách từ đất. Trong các khoản thu từ đất, tiền sử dụng đất là khoản thu một lần cho một diện tích đất cụ thể, bởi chỉ được thu trong trường hợp giao đất, chuyển mục đích sử dụng và công nhận quyền sử dụng đất. Điều đó có nghĩa, đối tượng nộp tiền sử dụng đất sẽ ngày một giảm. Tiền thuê đất được thu hàng năm hoặc theo chu kỳ thuê nên sẽ không thu một lần, cơ sở tiền thuê đất sẽ rộng hơn tiền sử dụng đất và có tính ổn định, thường xuyên hơn. Tuy nhiên, thu tiền thuê đất hiện nay cũng như thuế sử dụng đất có tỷ trọng không cao trên tổng thu ngân sách từ đất.

Tiền thuê đất là một trong các khoản thu tuy không thường xuyên như thuế sử dụng đất nhưng cũng không phải là khoản thu một lần rồi chấm dứt như tiền sử dụng đất. Thuê đất có thời hạn và khi hết hạn thì phải gia hạn sử dụng đất. Nguồn thu từ tiền thuê đất vẫn còn nhưng không mang tính thường xuyên. Tương tự, thuế từ hoạt động chuyển quyền cũng vẫn mang tính thường xuyên nhưng sẽ không ổn định. Bởi các khoản thu này phụ thuộc vào sự sôi động của thị trường QSDĐ.

2.2.2. Đánh giá việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước qua thực tiễn tỉnh Quảng Ngãi

2.2.2.1 Những kết quả tích cực trong việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Thứ nhất, pháp luật về tài chính đất đai nói chung và nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của NSDD nói riêng đã từng bước thể chế được quan điểm của Đảng về đổi mới chính sách đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hướng tới hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN.

Thứ hai, pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của NSDD đã bảo đảm quyền thu lợi từ tài sản công của nhà nước. Pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của NSDD đã phần nào bảo đảm nguyên tắc công bằng khi nhà nước

thực hiện quyền kinh tế của chủ sở hữu đất, cả công bằng theo chiều ngang và công bằng theo chiều dọc.

Thứ ba, các quy định về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của NSDD đã từng bước được sửa đổi, bổ sung phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ. Đồng thời nội dung nghĩa vụ tài chính của NSDD cũng được xây dựng theo hướng ngày càng cụ thể, minh bạch, công bằng và hiệu quả hơn.

2.2.2.2. Các tồn tại, hạn chế trong tổ chức thực hiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước tại tỉnh Quảng Ngãi

Thứ nhất, về tổ chức thực hiện tuyên truyền, phổ biến chính sách về NVTC của NSDD vẫn chưa thật sự đáp ứng yêu cầu để nâng cao sự hiểu biết, tính tự giác trong việc chấp hành của NNT cũng như NSDD.

Thứ hai, về công tác thanh tra, kiểm tra thực hiện quản lý thu các NVTC đất đai, giám sát thực hiện quản lý thu đối với các tổ chức, cá nhân, HGĐ nộp thuế đã có những cải cách thông qua cơ chế hoạt động về giám sát với những quy trình riêng cho từng hoạt động của mỗi bộ phận quản lý của CQT cũng như NSDD. Tuy nhiên, cơ chế giám sát này vẫn bộc lộ những hạn chế và bất cập nhất định, đó là: Chưa bao quát, quản lý được hết đối tượng thuộc diện quản lý thu NVTC đất đai; Các quy trình, nghiệp vụ thực hiện nặng về TTHC; Công nghệ thông tin, các phần mềm ứng dụng và trang thiết bị tin học phục vụ giám sát chưa được xây dựng đồng bộ cho các quy trình quản lý thu.

Thứ ba, việc phân tích, dự báo để lập dự toán thu các khoản NVTC đất đai có lúc chưa thật sự chính xác, không sát với thực tế, đặc biệt là tiền SDD khi lập dự toán không nắm hết nguồn, (do nhà đầu tư phát sinh dự án mới trong năm) làm ảnh hưởng đến việc cân đối ngân sách nói chung, hạn chế tính chủ động của NSNN của địa phương và chất lượng công tác quản lý thu thuế SDD nói chung, thuế SDDPNN nói riêng.

Thứ tư, công tác quyết toán thuế thường phát sinh một số vấn đề như số lập bộ, số dự toán được giao, số nộp thuế không khớp với nhau dẫn đến công tác quyết toán mất nhiều thời gian, công sức của công chức ở các địa phương do đó phải giải thích từng trường hợp cụ thể tại sau có sự chênh lệch.

Thứ năm, nguồn nhân lực phục vụ công tác quản lý thu NVTC đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra ngày càng cao cả về số lượng NNT, trình độ NNT cũng được nâng cao, mức độ gian lận, trốn thuế ngày càng tăng.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ VIỆC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

3.1. Định hướng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay

3.1.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người sử dụng đất

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước phải bảo đảm quyền thu lợi từ sản công một cách ổn định, phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân đối về đất đai.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với nhà nước theo hướng bảo đảm sự công bằng trong tiếp cận đất đai và phân bổ hợp lý lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước là một công cụ quan trọng để quản lý đất đai và phát triển thị trường bất động sản, phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

3.1.2. Yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước

Thứ nhất, phải bao quát được hết các các khả năng thu liên quan đến QSDD và các hình thức SDD của các chủ thể SDD, phù hợp với điều kiện KT-XH và khả năng quản lý ở các thời kỳ nhất định.

Thứ hai, mức động viên của pháp luật về NVTC của NSDD phải được xây dựng hợp lý, phù hợp với khả năng đóng góp của các chủ thể SDD, yêu cầu về đảm bảo nguồn thu ngân sách vừa nâng cao hiệu quả quản lý thu về mặt kinh tế vừa có tác động khuyến khích quá trình tạo dựng và SDD tiết kiệm, hiệu quả.

Thứ ba, phải được xây dựng và thực hiện một cách đơn giản, dễ hiểu, dễ làm, dễ kiểm tra.

Thứ tư, phải đảm bảo yêu cầu phù hợp với thông lệ quốc tế trong điều kiện hội nhập.

Thứ năm, phải có các quy định phù hợp với các chính sách kinh tế khác của Nhà nước như các pháp luật thuế thu nhập, pháp luật thuế tiêu dùng, pháp luật

quản lý đất đai, pháp luật quản lý tài sản Nhà nước, pháp luật phát triển thị trường BĐS, pháp luật bảo vệ môi trường... Sự thống nhất, đồng bộ giữa các mảng pháp luật này là điều kiện quan trọng đảm bảo thực hiện pháp luật về NVTC của NSDD cũng như các pháp luật liên quan, tránh sự chông chéo, trùng lặp, gây khó khăn trong quá trình thực thi.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Thứ nhất, nhóm giải pháp hoàn thiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất

Thứ hai, nhóm giải pháp hoàn thiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất

Thứ ba, giải pháp hoàn thiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất

Thứ tư, nhóm giải pháp hoàn thiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước

Thứ nhất, tiếp tục rà soát và cải cách TTHC về đất đai

Thứ hai, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính để bảo đảm tính chính xác cơ sở thu của NVTC về đất đai

Thứ ba, đẩy mạnh công tác phối hợp thực thi pháp luật trong nội bộ ngành thuế và các cơ quan có liên quan

Thứ tư, nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động của hệ thống định giá đất và công cụ hỗ trợ tài chính

Thứ năm, đẩy mạnh việc thanh toán NVTC trong thực hiện TTHC về đất đai trên Cổng dịch vụ công Quốc gia

Thứ sáu, nhanh chóng ứng dụng chuyên đổi số trong quản lý đất đai

KẾT LUẬN

1. Nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước là một trong những nghĩa vụ cơ bản của NSDD ở Việt Nam, phản ánh quan hệ kinh tế giữa Nhà nước và NSDD trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Nghĩa vụ này bảo đảm quyền thu lợi từ tài sản công của Nhà nước, đồng thời là sự động viên kinh tế biểu hiện bằng hình thức nộp tiền của NSDD dựa trên phần giá trị đất và giá trị tăng thêm họ có được. Phạm vi nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với Nhà nước đã bao quát được tất cả các cơ sở thu từ đất; được biểu hiện ra bên ngoài bằng nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp, thuế thu nhập từ thực hiện giao dịch QSDĐ của cá nhân và doanh nghiệp, phí và lệ phí đất đai.

2. Pháp luật về nghĩa vụ tài chính của NSDD đối với nhà nước đóng vai trò cơ bản trong chính sách thu tài chính nói riêng và chính sách tài chính đất đai nói chung. Quy định này còn góp phần thực hiện công bằng trong tiếp cận đất đai và phân bổ hợp lý lợi ích giữa Nhà nước và NSDD; là công cụ quan trọng để quản lý đất đai và điều tiết thị trường BĐS, phù hợp với nền KTTT định hướng xã hội chủ nghĩa và tạo nguồn thu thường xuyên, ổn định cho ngân sách Nhà nước.

3. Bên cạnh thành tựu đạt được, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập. Những hạn chế của quy định này gồm: (i) chưa nhất quán trong xác định thời điểm phát sinh nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất; (ii) chưa có chế tài đối với chủ thể chậm xác định nghĩa vụ tài chính; (iii) chưa bao quát được một cách toàn diện các giá trị tăng thêm từ đất không do đầu tư của NSDD mang lại để điều tiết, cơ sở của thuế thu nhập không thống nhất cho doanh nghiệp và cá nhân; (iv) những nguồn thu có cơ sở thu ổn định và bền vững thì mức động viên chưa hợp lý nên thực tiễn kết quả thu chiếm tỉ trọng rất thấp trong tổng thu từ đất đai; (v) hiện tượng trốn và tránh thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng và thuế thu nhập từ giao dịch QSDĐ gây thất thu ngân sách từ đất.... Những hạn chế này đặt ra yêu cầu cấp bách là cải cách mạnh mẽ pháp luật về tài chính đất đai trong đó phải sửa đổi bổ sung pháp luật về NVTC của NSDD đối với Nhà nước trong giai đoạn hiện nay.

4. Trước yêu cầu hoàn thiện pháp luật đất đai, từ những vấn đề còn hạn chế trong quy định về NVTC của NSDD, luận văn đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện gồm nhóm các giải pháp: (i) hoàn thiện theo từng khoản thu tài chính từ đất và (ii) giải pháp nâng cao hiệu quả của việc thực hiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đinh Văn Ân, “*Chính sách phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam*”, NXB Chính trị quốc gia, 2011
2. Báo cáo tổng kết công tác ngành thuế các năm 2018 đến năm 2020.
3. Cục Thuế Quảng Ngãi, Báo cáo Tổng kết công tác thu NSNN các năm 2018 đến 2020
4. Bộ TN&MT (2017), Báo cáo 60/BC-BTNMT ngày 23/6/2017 về kết quả thực hiện Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 22/01/2014 ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị TW 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Hà Nội tr.7;
5. Bộ TN&MT (2019), Báo cáo 79/BC-BTNMT ngày 20/8/2019 về một số vướng mắc liên quan đến thủ tục đất đai đối với trường hợp đấu thầu dự án có SDD; SDD được miễn tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư;
6. Bộ TN&MT (2020), Báo cáo 111/BC-BTNMT ngày 09/10/2020 về việc thực hiện Khoản 3 Điều 200 của Luật Đất đai, tr. 10, Hà Nội.
7. Bộ TN&MT, Hội nghị giải pháp tích tụ, tập trung đất đai phục vụ phát triển nông nghiệp quy mô lớn, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, Vĩnh Phúc 2017;
8. Nguyễn Đình Chiến, “*Thuế tài sản: Lý thuyết và thực tiễn ở Việt Nam*”, NXB Tài chính, 2015
9. Nguyễn Cúc - Chủ nhiệm đề tài, Báo cáo tổng quan đề tài nghiên cứu khoa học đột xuất phát sinh cấp Nhà nước “*Thế chế về đất đai trong quá trình phát triển đất nước*”, năm 2015
10. Chiến lược phát triển KT-XH Việt Nam giai đoạn 2021-2030
11. Trần Tú Cường - Chủ nhiệm đề tài, Báo cáo tổng hợp kết quả đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ “*Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, QSDĐ đai của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam*”, năm 2012, Cục Thông tin khoa học và công nghệ quốc gia – Bộ Khoa học và Công nghệ.
12. Trần Đình Hạnh, “*Một số đổi mới về cơ chế tài chính đất đai, giá đất, phát triển quỹ đất và đấu giá QSDĐ*”, Tạp chí TN&MT, Kỳ 2 – Tháng 9/2015

13. Đào Hữu Hòa, “*Thị trường BĐS ở Việt Nam, nguồn gốc hình thành bong bóng BĐS và hậu quả của nó*”, Tạp chí Nghiên cứu Kinh tế, số 424 (tháng 9/2013)

14. Kiểm toán Nhà nước, Báo cáo số 22/BC-KTNN Báo cáo về việc hoàn thiện cơ chế chính sách quản lý SDD đai, ngày 04/01/2018

15. Nguyễn Thanh Lâm, “*Kinh nghiệm một số nước về chính sách phát triển thị trường BĐS và bài học cho Việt Nam*”, Tạp chí Kinh tế Xây dựng, số 2-2015, trang 34-40

16. Luật đất đai năm số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

17. Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015

18. Luật thuế SDDNN; Luật thuế SDDPNN; Luật thuế TNCN; Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành

19. Dương Thị Bình Minh, Nguyễn Thị Mỹ Linh, (2011), “*Cơ sở thu thuế giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư vào cơ sở hạ tầng*”, Tạp chí Phát triển kinh tế, tháng 6/2011

20. Phạm Phương Nam, (2014), “*Quy định mới về thu tiền SDD, tiền thuê đất, thuê mặt nước*”, Tạp chí TN&MT, kỳ 1 – tháng 7/2014

21. Nguyễn Thị Nga – Chủ nhiệm đề tài (2011), “*Hoàn thiện pháp luật về quyền của NSDD trong lĩnh vực đầu tư*”, Trường Đại học Luật Hà Nội

22. Nguyễn Thị Nga, “*Bàn về giá đất trong Luật đất đai 2013*”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 5/2015

23. Ngân hàng thế giới, “*Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam*”, năm 2011, ấn phẩm của Ngân hàng thế giới.

24. Ngân hàng thế giới, “*Công khai thông tin quản lý đất đai ở Việt Nam*”, năm 2014, Nxb Hồng Đức.

25. Ngân hàng thế giới, “*Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam*”, 2015, ấn phẩm của Ngân hàng thế giới.

26. Ngân hàng Thế giới, Báo cáo phát triển Việt Nam 2016: *Chuyển đổi nông nghiệp Việt Nam: Tăng giá trị, giảm đầu vào.*

27. Ngân hàng thế giới, “*Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam*”, Nxb Chính trị Quốc gia – Sự thật, năm 2011

28. Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền SDD, thu tiền thuê đất

29. Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ quy định về LPTB

30. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

31. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền SDD

32. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

33. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

34. Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII.

35. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành TW Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

36. Vĩnh Liên, (2009), *“Thu tiền SDD các dự án phát triển nhà ở Hải Phòng”*

37. *“Bài toán nan giải”*, Tạp chí Thuế Nhà nước, số 44(258), kỳ 4 tháng 11/2009.

38. Vũ Văn Phúc - Chủ nhiệm đề tài, Báo cáo tổng hợp kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước *“Sở hữu, quản lý và SDD đai trong phát triển KTTT định hướng XHCN ở Việt Nam”*, năm 2015, Cục Thông tin khoa học và công nghệ quốc gia – Bộ Khoa học và Công nghệ.

39. Quyết định số 2174/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 12/11/2013 Phê duyệt Đề án khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản Nhà nước phục vụ phát triển kinh tế- xã hội giai đoạn 2013-2020.

40. Quyết định số 2908/QĐ-BTNMT của Bộ trưởng Bộ TN&MT ngày 13/11/2019 Quyết định Phê duyệt và công bố kết quả thống kê đất đai năm 2018.

41. Đinh Dũng Sỹ, (2008), *“Tài chính đất đai: Một số vấn đề cần quan tâm”*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 21(137), tháng 12/2008.

42. Thanh Tâm (2018), Chiến lược hút FDI vào nông nghiệp 4.0, Báo Kinh tế nông thôn ngày 10/8/2018;

43. Tô Quỳnh Thảo, *“Cơ chế một cửa liên thông trong xác định và thu nộp NVTC về đất đai”*, Tạp chí TN&MT, Kỳ 1 – Tháng 7/2015.

44. Phạm Hồng Thắng – Chủ nhiệm đề tài, Tổng cục Quản lý đất đai – Bộ TN&MT, Báo cáo tổng hợp kết quả khoa học công nghệ đề tài cấp Bộ “*Nghiên cứu sơ sở khoa học nhằm chuẩn hóa các loại tư liệu đất đai hiện có phục vụ việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai*”, năm 2015, Cục Thông tin khoa học và công nghệ quốc gia – Bộ Khoa học và Công nghệ.

45. Lê Đình Thắng (chủ biên), “*Giáo trình Nguyên lý thị trường nhà đất*”, Trường ĐH Kinh tế quốc dân, NXB Chính trị Quốc gia, năm 2000.

46. Phan Văn Thọ (chủ nhiệm), Đề tài cấp Bộ “*Nghiên cứu đề xuất cơ chế, chính sách phân phối giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch, chuyển mục đích SDD, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng nhằm sửa đổi Luật đất đai 2003*”, năm 2012, Tổng cục Quản lý đất đai chủ trì.

47. Phan Văn Thọ, (2011), “*Chính sách tài chính đất đai trong hoạt động kinh doanh BDS*”, Tạp chí TN&MT, kỳ 1 tháng 6/2011.

48. Châu Hoàng Thân, Hoàn thiện quy định của pháp luật về quy trình xác định giá đất cụ thể, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 12 (412), tháng 6/2020 .

49. Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền SDD.

50. Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

51. Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất;

52. Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội, 2016, tr. 108.

53. Nguyễn Quang Tuyền (2014) “*Nhưng sửa đổi, bổ sung về sở hữu đất đai trong*”.

54. Nguyễn Quang Tuyền, Đỗ Xuân Trọng, (2012), “*Hoàn thiện các quy định của Luật đất đai về Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai mà không do đầu tư của NSDD mang lại*”, Tạp chí Luật học số 7/2012.

55. Phạm Văn Võ, “*Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*”, NXB Lao động, năm 2012