

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ THUỶ LINH

**PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH  
TỪ ĐẤT ĐAI QUA THỰC TIỄN ÁP DỤNG  
TẠI THỊ XÃ BA ĐỒN**

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: **TS. Nguyễn Thị Lê 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

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài .....	2
5. Phương pháp nghiên cứu của đề tài .....	3
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn.....	3
7. Bố cục của luận văn.....	3
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Một số vấn đề lý luận về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Khái niệm khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
1.1.2. Đặc điểm của khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
1.1.3. Mục tiêu khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....	4
1.1.4. Các nguyên tắc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
1.1.5. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	4
<b>1.2. Những vấn đề lý luận pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....</b>	<b>4</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....	4
1.2.2. Vai trò của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....	5
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 .....</b>	<b>5</b>
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TẠI THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....</b>	<b>6</b>
2.1.1. Sơ lược lịch sử phát triển của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	6
2.1.2. Thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.....	7
2.1.3. Quy định pháp luật về thu các khoản thuế liên quan đến đất đai.....	8
2.1.4. Quy định pháp luật về lệ phí trước bạ liên quan đến đất đai .....	11
2.1.5. Thực trạng pháp luật về sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao.....	11
2.1.6. Thực trạng pháp luật về khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng .....	12
2.1.7. Quy định pháp luật về xử phạt đối với các hành vi vi phạm pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....	12
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.....</b>	<b>13</b>
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.....	13
2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình .....	15

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.....	15
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	16
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....</b>	<b>16</b>
3.1.1. Pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, vừa đảm bảo nguồn thu cho Nhà nước và đảm bảo quyền lợi cho người dân. ....	16
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải phù hợp với chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về đất đai.....	17
3.1.3. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải đảm bảo tính đồng bộ; tránh mâu thuẫn, chồng chéo giữa Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.....	18
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai .....</b>	<b>18</b>
3.2.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất .....	18
3.2.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thuế đối với đất đai .....	19
3.2.3. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất....	19
3.2.4. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về phí, lệ phí đối với đất đai .....	19
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.....</b>	<b>20</b>
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 .....	22
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>22</b>

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Đất đai tham gia vào hoạt động của đời sống kinh tế - xã hội, là địa bàn phân bố dân cư, là nguồn vốn, nguồn lực quan trọng của mỗi quốc gia. Đất đai là nguồn tài nguyên có hạn nên việc quản lý, sử dụng đất có hiệu quả luôn là vấn đề được Đảng, Nhà nước ta rất quan tâm và được bảo vệ bằng các quy định pháp luật. Để quản lý và khai thác tốt nguồn lực đất đai, năm 1993 Luật đất đai đã được ban hành và tổ chức thực hiện, tuy nhiên qua công tác quản lý và thực tiễn đặt ra, đòi hỏi cần tiếp tục hoàn thiện các cơ chế, chính sách này, nhằm khai thác tối ưu tiềm năng, thế mạnh của nguồn lực đất đai nhất là quản lý khai thác tài chính để tái đầu tư cho phát triển kinh tế xã hội. Có thể đánh giá, hệ thống pháp luật về đất đai của Việt Nam ngày càng được hoàn thiện. Tuy nhiên, vẫn còn một số lĩnh vực liên quan đến quản lý nhà nước về đất đai chưa được thực hiện tốt, trong đó có khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai còn hạn chế.

Trên cơ sở Luật đất đai năm 2013 và các luật, pháp luật về thuế có liên quan, Thị xã Ba Đồn đã triển khai thực hiện công tác thu NSNN từ đất. Mặc dù kết quả điều tiết chưa thật đầy đủ song số thu NSNN từ đất tăng trưởng cao qua các năm, trong đó thu từ tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng cao nhất và có mức tăng cao nhất tạo nguồn lực quan trọng để đầu tư phát triển hạ tầng, cơ sở hạ tầng của Thị xã nhất là ở các khu vực nông thôn đã từng bước được đầu tư, xây dựng, chỉnh trang ngày càng hoàn thiện và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thị xã... Nhìn chung, chính sách tài chính đất đai theo Luật Đất đai 2003 đã đạt được những kết quả nhất định: từng bước được thể chế hoá theo nguyên tắc thị trường, minh bạch, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, thu hẹp sự phân biệt giữa tổ chức trong nước và tổ chức ngoài nước. Các công cụ tài chính về quản lý đất đai như: khung giá, bảng giá đất; thẩm định giá và đấu giá đất; tổ chức phát triển quỹ đất... dần được hoàn thiện đã giúp cho thị trường bất động sản phát triển và đồng bộ với các yếu tố khác của kinh tế thị trường.

Tuy nhiên, bên cạnh kết quả quan trọng đã đạt được, việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai theo Luật Đất đai 2013 vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: Hệ thống chính sách tài chính đất đai mặc dù đã tương đối đầy đủ và đồng bộ nhưng vẫn còn phức tạp, thiếu tính ổn định; nhiều vấn đề phát sinh trong thực tiễn chậm được xử lý dẫn đến lúng túng, khó khăn trong tổ chức thực hiện; Nguồn lực tài chính đất đai là rất lớn nhưng chưa được khai thác đầy đủ và chủ động. Một phần địa tô chênh lệch từ đất chưa được tập trung vào NSNN; Hệ thống các công cụ tài chính đã được hình thành nhưng chưa đủ mạnh và còn bị hạn chế về năng lực, kết quả hoạt động dẫn đến kết quả thu tài chính cũng như vai trò điều tiết, kiểm soát thị trường còn hạn chế.

Nhận thấy, đây là nguồn lực quan trọng, góp phần sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, đồng thời việc huy động nguồn lực tài chính từ đất đai để có nguồn vốn đầu tư ngược trở lại đối với kinh tế tại địa phương. Thực tế việc nghiên cứu pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính để tái đầu tư trở lại góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội ở địa phương trong giai đoạn hiện nay, đồng thời tìm ra được những lỗ hổng trong quá trình thực thi các chính sách pháp luật về khai thác tài chính từ đất

đai để vận dụng hiệu quả hơn góp phần tăng nguồn thu cho địa phương. Chính vì lý do trên, tôi lựa chọn đề tài **“Pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai qua thực tiễn áp dụng tại Thị xã Ba Đồn”** để tiến hành nghiên cứu cho luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Qua khảo sát, tác giả nhận thấy khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai đã được nhiều người tìm hiểu, nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau. Tuy nhiên, hầu hết các công trình nghiên cứu đều nghiên cứu một cách tổng quát, chưa tập trung nghiên cứu pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Đặc biệt là nghiên cứu thực tiễn tại Thị xã Ba Đồn để chỉ ra những ưu nhược điểm nhằm hoàn thiện hoạt động này ở địa phương. Chính vì vậy, việc đi sâu, tập trung nghiên cứu, phân tích pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn là hoạt động cần thiết.

## **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn**

### **3.1 Mục tiêu chung**

Đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai qua thực tiễn áp dụng tại Thị xã Ba Đồn.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Hệ thống hoá và làm rõ các vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trong đơn vị sự nghiệp nói chung và Thị xã Ba Đồn nói riêng.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình

- Đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình

## **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài**

### **4.1. Đối tượng**

- Các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về khai thác tài chính từ đất đai

- Thực trạng thực hiện quy định của pháp luật về khai thác tài chính đất đai trên địa bàn thị xã Ba Đồn thông qua các vụ việc thực tế

- Cơ chế chính sách, các biện pháp quản lý của chính quyền địa phương nhằm khai thác có hiệu quả nguồn lực tài chính từ đất đai trong đầu tư phát triển kinh tế nông thôn trên địa bàn thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

### **b. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi về nội dung: Nghiên cứu quy định của pháp luật về các vấn đề liên quan đến khai thác ở Việt Nam như Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế chuyên quyền sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất...trong các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Trong khuôn khổ luận văn này, chỉ đề cập đến nguồn lực tài chính do chính sách tài chính đất đai của Nhà nước huy động vào NSNN, không đề cập đến nguồn lực tài chính từ đất đai do người SDD khai thác.

- Phạm vi về không gian: Đề tài nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- Phạm vi về thời gian: Số liệu thứ cấp được thu thập của các năm từ năm 2017 – 2020. Số liệu sơ cấp được khảo sát năm 2020.

## **5. Phương pháp nghiên cứu của đề tài**

### **5.1. Phương pháp luận**

Cơ sở phương pháp luận của luận văn là chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác- Lênin và quan điểm chủ trương của Đảng và Nhà nước.

### **5.2. Phương pháp cụ thể:**

Để triển khai luận văn, tác giả đã sử dụng đồng bộ một số các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau đây:

*Phương pháp nghiên cứu tài liệu:* Thu thập và nghiên cứu có liên quan đến pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

*Phương pháp phân tích, tổng hợp:* Từ những thông tin có được qua quá trình nghiên cứu các tài liệu liên quan, tác giả đã phân tích và tổng hợp các thông tin đó để có những đánh giá về vai trò và thực trạng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai một cách tương đối toàn diện.

*Phương pháp thống kê:* Trên cơ sở thu thập thông tin từ các báo cáo và thực tiễn hoạt động áp dụng các quy định của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai để có cái nhìn tổng quan, sinh động về những kết quả đạt được cũng như một số hạn chế trong việc áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai qua thực tiễn tại Thị xã Ba Đồn thời gian qua.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của Luận văn**

*Thứ nhất, về mặt lý luận:* Luận văn hệ thống một cách khoa học các vấn đề lý luận pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai: Xây dựng khái niệm; làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận về đặc điểm, ý nghĩa của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Đồng thời, luận văn còn phân tích những ưu điểm, hạn chế các qui định của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai hiện nay, trên cơ sở đó đề xuất một số kiến nghị, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật.

*Thứ hai, về mặt thực tiễn:* Luận văn cũng là tài liệu giúp Thị xã Ba Đồn trong việc hoạch định chính sách nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai; tài liệu tham khảo cho các địa phương khác trong việc áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

## **7. Bố cục của luận văn**

Ngoài phần Mở đầu và phần Kết luận, nội dung đề tài gồm có 3 chương:

- *Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai*

- *Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình*

- *Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện Pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.*

# CHƯƠNG 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI

### 1.1. Một số vấn đề lý luận về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

#### 1.1.1. Khái niệm khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

Thông qua việc nghiên cứu các qui định của pháp luật, các quan điểm của tác giả có liên quan đến đề tài này, luận văn xây dựng về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai như sau: *Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai là việc các cơ quan nhà nước đề ra và thực thi các chính sách nhằm huy động nguồn lực tài chính hình thành từ các giao dịch và sử dụng đất đai vào NSNN để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.*

#### 1.1.2. Đặc điểm của khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai luôn gắn với quan hệ sở hữu toàn dân về đất đai.

- Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải phù hợp với cơ chế kinh tế thị trường.

- Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phụ thuộc trực tiếp vào hệ thống chính sách, pháp luật của Nhà nước Việt Nam

#### 1.1.3. Mục tiêu khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Huy động nguồn lực tài chính góp phần phát triển kinh tế - xã hội

- Góp phần thúc đẩy các tổ chức, cá nhân sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn lực đất đai

#### 1.1.4. Các nguyên tắc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và chính sách hiện hành của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực đất đai

- Đảm bảo đúng chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được phân cấp

- Đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, yêu cầu phát triển kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

- Đảm bảo giải quyết hài hoà mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, địa phương và người SDD

#### 1.1.5. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Pháp luật và chính sách của Nhà nước có liên quan đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Vị trí địa lý, lợi thế về đất đai

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội

- Trình độ phát triển của thị trường bất động sản

- Năng lực của đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước có liên quan đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai.

### 1.2. Những vấn đề lý luận pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

#### 1.2.1. Khái niệm pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, các chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội, tác động đến mọi mặt đời sống, sản xuất, đến từng người dân, doanh nghiệp thu hút sự quan tâm rất lớn của xã hội. Với tầm quan trọng, ý nghĩa chính trị, kinh tế, xã hội của chính



sách, pháp luật về khai thác tài chính từ đất đai đối với phát triển đất nước, trong thời gian vừa qua Quốc hội, Chính phủ, các Bộ, ngành và các địa phương luôn quan tâm đến việc hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về tài chính từ đất đai.

Vậy chúng ta có thể hiểu: *Pháp luật về khai thác tài chính từ đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thu các khoản thuế liên quan đến đất đai, thu phí và lệ phí trước bạ liên quan đến đất đai, xử phạt đối với các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người liên quan sở hữu đất đai nhằm hình thành nguồn thu ngân sách nhà nước để thực hiện các mục tiêu xác định trước.*

### **1.2.2. Vai trò của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

Sau gần 10 năm triển khai thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, chúng ta đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường... Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai từng bước được tăng cường. Một số vai trò nổi bật của việc áp dụng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, cụ thể như:

- Góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động tốt nhất nguồn lực từ đất để phát triển đất nước; bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư; bảo đảm cho thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, phát triển lành mạnh, ngăn chặn tình trạng đầu cơ. Sử dụng có hiệu quả các công cụ về giá, thuế trong quản lý đất đai nhằm khắc phục tình trạng lãng phí, tham nhũng, khiêu kiện.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai

- Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể nhân dân và toàn dân trong thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai

- Góp phần làm tăng quy mô NSNN từ đó tham gia tích cực vào việc đảm bảo nguồn tài chính cho việc Nhà nước thực hiện vai trò kinh tế trong nền KTTT định hướng XHCN, góp phần vào việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, điều tiết thị trường bất động sản, giúp các chủ thể, nhất là các doanh nghiệp nâng cao được khả năng huy động vốn cho hoạt động SXKD của mình

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Việc nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai có thể rút ra những kết luận sau:

(1) Nguồn lực từ đất đai là nguồn lực tài chính được hình thành trong nền KTTT, phát triển mạnh mẽ dưới tác động của sự phát triển lực lượng sản xuất và sự mở rộng không ngừng các quan hệ thị trường

(2) Với sự phát triển của các quan hệ thị trường, nguồn lực tài chính từ đất đai ngày càng có những biểu hiện đa dạng và do đó các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai cũng đa dạng, phong phú.

(3) Bản chất, đặc điểm của các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai do tính chất quan hệ sở hữu về đất đai quy định. Ở nước ta, các hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai khá đa dạng trong đó chủ yếu bao gồm: Thu từ giao đất, thu từ cho thuê đất, các khoản thuế liên quan đến đất,...

(4) Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai là hoạt động tự giác có ý thức của xã hội nhằm vận dụng hoạt động của các quy luật kinh tế khách quan, đặc biệt là các quy luật của KTTT vào phục vụ phát triển kinh tế xã hội trên cơ sở phát huy các vai trò cơ bản của nguồn lực tài chính từ đất đai như: thực hiện lợi ích kinh tế của Nhà nước; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; điều tiết thị trường bất động sản;...

(5) Có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến quá trình khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, chính vì vậy để phát huy vai trò nguồn lực tài chính từ đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội cần có những chính sách, quy định thích hợp về đất đai phù hợp với trình độ, mục tiêu phát triển và những đặc điểm đặc thù của từng quốc gia, vùng lãnh thổ trong từng giai đoạn lịch sử cụ thể.

## **CHƯƠNG 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI TẠI THỊ XÃ BA ĐÒN, TỈNH QUẢNG BÌNH**

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

##### **2.1.1. Sơ lược lịch sử phát triển của pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

- Giai đoạn trước khi ban hành Luật đất đai 1993: giai đoạn này Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai năm 1988 để thống nhất quản lý đất đai, chủ yếu quản lý bằng biện pháp hành chính, đất đai không phải là hàng hóa ( không có giá, không được chuyển đổi, chuyển nhượng...) đã dẫn đến sử dụng lãng phí, kém hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai

- Giai đoạn từ năm 1993 đến trước khi ban hành Luật đất đai 2003: Ngày 14/7/1993, Quốc hội khóa IX đã thông qua Luật Đất đai năm 1993, vấn đề tài chính đất đai đã được quy định cụ thể hơn. Hình thành một loại thuế mới là thuế chuyển quyền sử dụng đất và xuất hiện các khái niệm như giao đất, có thu tiền sử dụng đất và thuê đất. Tuy nhiên quy định về tài chính trong Luật đất đai 1993 chỉ dừng lại ở nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc quản lý đất đai dựa trên phương thức kinh tế chưa thể hiện cụ thể và hệ thống. Các quy định về tài chính đất đai chưa bao quát hết các đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ do đó khoản thu vào NSNN còn hạn chế.

- Giai đoạn từ khi ban hành Luật đất đai 2003 đến khi Luật đất đai năm 2013 ban hành:

+ Luật đất đai 2003 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong việc sửa đổi, bổ sung các quy định về giá đất và các vấn đề tài chính về đất đai. Ngoài ra còn có thêm quy định khuyến khích những người sử dụng đất đầu tư tận dụng hết tiềm năng phát triển từ đất thông qua quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số trường hợp. Luật đất đai 2003 góp phần kìm hãm sự tăng giá đất trên thị trường và làm giảm đáng kể tình trạng đầu cơ về đất đai nhằm mục đích kiếm lời. Tuy nhiên bên cạnh đó việc quy định tài chính về đất đai và giá đất cùng một mục khiến các

quy định về tài chính đất đai còn rải rác và chưa thể hiện đúng vị trí của vấn đề này hay việc định giá đất vẫn còn lệch khá lớn so với giá đất trên thị trường.

+ Luật đất đai 2013: Bổ sung một số nội dung về căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quy định nghĩa vụ tài chính; bổ sung việc miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với một số trường hợp. Quy định hoàn thiện các vấn đề về giá đất, khung giá đất, bằng giá đất, xác định giá đất và tư vấn giá đất

### **2.1.2. Thực trạng pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Tại Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: tiền sử dụng đất ngoài các hình thức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất còn có thể được sử dụng đất thông qua hình thức Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất. Chính sách thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất được thực hiện khi Nhà nước xóa bỏ sự bao cấp trong quan hệ đất đai chuyển từ quan hệ hiện vật sang quan hệ giá trị. Cụ thể hóa các quy định trong Luật đất đai năm 2003 và hiện nay là Luật đất đai năm 2013 về thu tiền sử dụng đất, Chính phủ đã ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật để quy định cụ thể như sau:

#### **\* Đối tượng nộp tiền sử dụng đất:**

Thứ nhất, Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích được quy định rõ đối tượng như: Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và một số tổ chức kinh tế theo quy định.

Thứ hai, quy định cụ thể các trường hợp người đang sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa như: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được giao không thu tiền sử dụng đất; Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; Đất phi nông nghiệp ( không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp ( không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất.

Thứ ba, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận có thời hạn lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

#### **\* Thẩm quyền xác định tiền sử dụng đất:**

Đối với tổ chức kinh tế: Cục thuế ( hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

Đối với hộ gia đình: Trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi hộ gia đình, cá nhân .

\* **Căn cứ xác định tiền sử dụng đất:** Cá nhân, tổ chức nộp tiền sử dụng đất và được xác định trên các căn cứ: Diện tích đất được giao, mục đích sử dụng đất và giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

#### **\* Xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất:**

Tiền sử dụng đất được tính theo công thức ( qua hình thức đấu giá): Tiền sử dụng đất = Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất x giá đất trúng đấu giá của mục đích sử dụng đất đấu giá

Tiền sử dụng đất được tính theo công thức ( không thông qua hình thức đầu giá): Tiền sử dụng đất phải nộp = Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất x Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất - Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định 45/2014/NĐ-CP (nếu có) - Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

*\* Các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất:*

Về miễn thu tiền sử dụng đất với một số trường hợp: Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng; Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; Miễn tiền sử dụng đất trong trường hợp để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi; Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đèo phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở để bố trí tái định cư hoặc giao cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Về giảm tiền sử dụng đất: Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

### ***2.1.3. Quy định pháp luật về thu các khoản thuế liên quan đến đất đai***

Đối tượng mà pháp luật ghi nhận là đối tượng phải chịu thuế, bao gồm: Các loại đất được sử dụng trong nông nghiệp như đất trồng trọt, trồng rừng hay nuôi trồng thủy sản; Các loại đất được sử dụng ngoài mục đích nông nghiệp (hay còn gọi là đất phi nông nghiệp) như đất ở, đất được sử dụng nhằm mục đích kinh doanh hoặc sản xuất hay các loại đất khác thuộc nhóm này thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng được sử dụng vào mục đích kinh doanh. Theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất thì trong tình hình hiện nay, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà. Đối tượng nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình. Không thu thuế đất đối với các trường hợp đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hay từ thiện không có mục đích kinh doanh và không dùng để ở. Ngoài ra, đối tượng chịu thuế là toàn bộ diện tích đất ở, đất xây dựng công trình thuộc lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ các trường hợp được miễn nộp thuế

nhà, đất; Căn cứ tính thuế và mức thuế là diện tích đất, hạng đất và mức thuế trên một đơn vị diện tích.

#### *2.1.3.1. Quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp*

Đối tượng nộp thuế: Tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp đều phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp. Hộ được giao quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không sử dụng vẫn phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất nông nghiệp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật đầu tư mà không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Đất chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp: Đất trồng trọt; Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản; Đất rừng trồng.

Căn cứ tính thuế: là diện tích; hạng đất; định suất thuế tính bằng kilogam thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất.

Miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp: Miễn thuế cho đất đồi, núi trọc dùng vào sản xuất nông, lâm nghiệp, đất trồng rừng phòng hộ và rừng đặc dụng; đất khai hoang; hộ nộp thuế có thương binh hạng 1/4 và 2/4, bệnh binh hạng 1/3 và 2/3; các hộ nông dân là người tàn tật, già yếu không nơi nương tựa...;

Giảm thuế: Ngoài quy định về miễn thuế, đối tượng nộp thuế còn có thể được giảm thuế nếu thuộc một trong các trường hợp sau: Trường hợp thiên tai, dịch họa làm thiệt hại mùa màng; giảm thuế cho các hộ nông dân sản xuất ở vùng cao, miền núi, biên giới và hải đảo mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn; hộ nộp thuế có thương binh, bệnh binh không thuộc diện miễn thuế theo quy định của pháp luật.

Miễn giảm thuế được coi như sự giúp đỡ của Chính phủ đối với nông dân. Tiền giảm thuế coi như sự đầu tư trở lại cho nông dân để sản xuất, tích lũy và tiêu dùng. Nó còn có ý nghĩa về chính trị vì một bộ phận lớn dân số được hưởng lợi. Nhưng mặt khác, vẫn còn có một số hạn chế và bất cập như: Ngân sách của các địa phương sẽ giảm nhất là các địa phương thuần nông bởi thuế sử dụng đất nông nghiệp được thu và để lại cân đối ngân sách của địa phương, tạo ra sự không công bằng, những người sử dụng đất xấu thì có thể phải chịu thuế còn những người sử dụng đất tốt hơn thì lại không phải trả thuế sử dụng đất nông nghiệp. Có sự chênh lệch quá lớn về thuế sử dụng đất ở đô thị và sử dụng đất ở vùng nông thôn do giá trị đất đô thị quá cao so với giá trị đất nông nghiệp.

Để giảm chênh lệch giữa tỷ lệ thu trên đất đô thị và tỷ lệ thu trên đất nông nghiệp cần thu theo giá đất với tỷ lệ cố định thay cho thu theo hạng đất hiện nay. Theo cách này thì thuế sử dụng đất trở thành thuế tài sản chứ không phải thuế hoa lợi sử dụng đất (thuế ‘thu nhập’). Để có thể thực hiện được khuyến nghị trên cần thiết phải có những qui định mới về giá đất. Hơn nữa, thuế suất cũng cần được điều chỉnh theo giá đất mới. Khi đó, sẽ xuất hiện khoản chi phí hành chính không nhỏ để duy trì hệ thống đánh giá giá trị của đất.

#### *2.1.3.2. Quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*

Đối tượng chịu thuế: Người sử dụng các loại đất sau đây có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất sản xuất – kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: Đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất – kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; Đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Người có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bao gồm: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền SDD thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Về căn cứ tính thuế. Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất; theo đó, giá tính thuế tính bằng công thức:

Giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp = Diện tích đất tính thuế (m<sup>2</sup>) x Giá của 1m<sup>2</sup> đất

Thuế suất đối với đất ở áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần tùy theo diện tích đất sử dụng

Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Đất của một số dự án đầu tư theo quy định... đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh; Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội; Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; Đất ở trong hạn mức của một số đối tượng hoạt động cách mạng; Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ; Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa; Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

Giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Theo quy định của pháp luật, giảm 50% số thuế phải nộp trong các trường hợp sau đây: Đất của một số dự án đầu tư; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh; Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; Đất ở trong hạn mức của một số đối tượng chính sách xã hội theo quy định...; Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

Bên cạnh những kết quả đạt được trên, thực tiễn triển khai thực hiện thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cũng đã gặp phải một số vướng mắc, cụ thể: Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chưa hướng dẫn chi tiết việc miễn, giảm thuế đối tượng chính sách là con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp; Việc xác định hoàn cảnh khó khăn cho người bị nhiễm chất độc màu da cam và một số đối tượng chính sách xã hội cũng gặp vướng mắc. hiện địa phương là những xã được xếp vào danh mục xã đặc biệt khó khăn, xã biên giới, xã an toàn khu được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào diện đầu tư chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi nhưng không nằm trong danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn theo quy định tại Nghị định số 108/2006/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đầu tư thì không được xét miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo Khoản 4 Điều 9 và Khoản 2 Điều 10 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nêu trên. Đây là điểm bất hợp lý của chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, vì sắc thuế này thu chủ yếu đối với sử dụng đất ở mà người dân thì không có dự án đầu tư nên miễn theo danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư là chưa phù hợp về mặt đạo lý.....

Các văn bản quy phạm pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã được ban hành trước ngày 01/01/2012 là điều kiện thuận lợi tiên quyết cho công tác nghiên cứu, triển khai thực hiện Luật, nhưng qua quá trình thực hiện bộc lộ một số bất cập, vì vậy cần có một số chỉnh sửa kịp thời như: thu hẹp đối tượng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, vì hiện tại quá nhiều đối tượng miễn, giảm gây khó khăn cho công tác quản lý của cơ quan thuế; cần có quy định các dự án thuế đất, nộp tiền thuê đất hàng năm thuộc đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Vì Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số thu không lớn và chỉ với mục đích chính là quản lý đất đai, thì các đơn vị thuê đất đã được quản lý rất chặt thông qua Quyết định và Hợp đồng thuê đất; Xem xét miễn thuế đối với các đối tượng được quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 10 và giảm thuế tại khoản 3, khoản 4 Điều 11 Thông tư số 153/2011/TT-BTC (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, đối tượng chính sách, hộ nghèo và NNT gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng gây thiệt hại về đất và nhà) không phân biệt là đất ở đúng hay sai mục đích, nhưng vẫn không chế diện tích đất ở không được vượt quá hạn mức đất ở cho phép.

#### ***2.1.4. Quy định pháp luật về lệ phí trước bạ liên quan đến đất đai***

Lệ phí trước bạ chính là khoản tiền mà người có nhà, đất phải nộp khi đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng.

Căn cứ xác định lệ phí trước bạ: là giá tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ phần trăm lệ phí trước bạ theo quy định.

Mức thu lệ phí trước bạ nhà đất là 0,5% trên giá trị đất tính lệ phí trước bạ. Mức thu tối đa: không vượt quá 500 triệu đồng cho một tài sản đăng ký trước bạ.

Trong thực tiễn, lệ phí trước bạ là khoản thu thực hiện khá thuận lợi bởi khi phát sinh hoạt động chuyển quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu, các chủ tài sản đều có mong muốn được hợp pháp hóa quyền lợi của mình và thường tự giác làm thủ tục trước bạ. Hiện nay, ở Việt Nam lệ phí trước bạ đã trở thành khoản nộp phổ biến có số thu chiếm tỷ lệ tương đối lớn và được coi là khoản lệ phí chiếm tỷ trọng lớn nhất về tỷ lệ thu nộp trong cơ cấu các khoản phí, lệ phí.

#### ***2.1.5. Thực trạng pháp luật về sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao***

Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ Quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao đã hoàn thiện cơ sở pháp lý trong việc thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án BT. Quy định tại văn bản nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và hài hòa lợi ích của Nhà nước và Nhà đầu tư; Nhà nước chủ động trong việc bố trí quỹ đất để thanh toán Dự án BT, bố trí quỹ đất hoặc vốn NS để thanh toán chênh lệch (nếu có); Nhà đầu tư thấy được sự rõ ràng, minh bạch trong cơ chế thanh toán, từ đó chủ động trong việc quyết định lựa chọn thực hiện Dự án theo hình thức này. Nghị định quy định rõ tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT gồm: Quỹ đất; Đất, nhà và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức khác được thành lập theo quy định của

pháp luật về hội; Tài sản kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Các loại tài sản công khác theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Hệ thống pháp luật hiện hành điều chỉnh đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) nói chung, theo hình thức hợp đồng BT nói riêng là tương đối lớn và phức tạp. Việc triển khai, quản lý, thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật là hết sức cần thiết nhằm mục tiêu hiệu quả đầu tư, đồng thời là sự quan tâm lớn của các chủ thể có liên quan tới dự án. Tuy nhiên, áp dụng hình thức đầu tư BT với thời gian thực hiện hợp đồng nói chung kéo dài nhiều năm, trong đó toàn bộ quá trình triển khai từ thực hiện lựa chọn nhà đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, thành lập doanh nghiệp dự án, quyết toán công trình dự án; ký kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, thanh toán, tới kết thúc hợp đồng dự án theo hệ thống luật hiện hành về đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP, xét về thực tế vẫn chưa có số liệu hay thực tiễn đầy đủ tại các dự án để đánh giá được sự phù hợp của hệ thống pháp luật hiện hành về đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP nói chung và dự án BT nói riêng.

#### ***2.1.6. Thực trạng pháp luật về khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng***

Quy định việc khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng thủy lợi, giao thông gồm: Nghị định số 129/2017/NĐ-CP, Nghị định số 4/2018/NĐ-CP, Nghị định số 45/2018/NĐ-CP, Nghị định số 46/2018/NĐ-CP, Nghị định số /2019/NĐ-CP. Việc khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng được áp dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về đất đai. Số tiền thu được từ khai thác quỹ đất, sau khi trừ đi các chi phí có liên quan, phần còn lại được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước và được bố trí trong kế hoạch đầu tư công và dự toán chi ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật có liên quan.

Nhìn chung, công tác tạo lập, phát triển quỹ đất, công tác quản lý đất đai thời gian qua cơ bản đã giải quyết được nhu cầu về đất ở, tạo mặt bằng sạch để thu hút, đầu tư các dự án kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị, tái định cư, thương mại, dịch vụ, dự án khu, cụm công nghiệp, nhiều diện tích đất được sử dụng hiệu quả, góp phần tạo nguồn lực đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển. Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác tạo lập, phát triển quỹ đất nói riêng và công tác quản lý đất đai nói chung còn những hạn chế nhất định: Tại khu vực đô thị, nhiều diện tích đất đã giao nhà đầu tư nhưng thực hiện cầm chừng, kéo dài, dở dang, phải dùng kỹ thuật để chuyển cho chủ đầu tư khác; một số dự án chưa quan tâm thực hiện xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như: Cấp điện, nước thải, thông tin,..., chưa chú trọng việc khớp nối hạ tầng giao thông đối ngoại cũng như các hạ tầng công cộng, xã hội; không ít nhà đầu tư, sàn giao dịch lợi dụng dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu cơ đất, chưa tính toán phương án hỗ trợ sinh kế bền vững cho người dân khi bị thu hồi đất.

#### ***2.1.7. Quy định pháp luật về xử phạt đối với các hành vi vi phạm pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai***

Hoạt động xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có đặc điểm sau đây:



Một là, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được áp dụng đối với cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật

Hai là, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được tiến hành bởi các chủ thể có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

Ba là, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai được tiến hành theo những nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định trong Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Bốn là, kết quả của hoạt động xử phạt vi phạm hành chính về đất đai thể hiện ở các quyết định xử phạt, trong đó ghi nhận các hình thức, mức xử phạt áp dụng đối với tổ chức, cá nhân vi phạm

Theo quy định của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính, thì ngoài việc áp dụng các hình thức xử phạt ra còn áp dụng các biện pháp xử lý hành chính khác bao gồm giáo dục tại xã, phường, thị trấn; đưa vào trường giáo dưỡng; đưa vào cơ sở giáo dục; đưa vào cơ sở chữa bệnh; quản chế hành chính. Tuy nhiên, theo Nghị định 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì không áp dụng các biện pháp xử lý hành chính khác với các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Như vậy, khi nói đến xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chỉ gồm xử phạt hành chính, mà không có các biện pháp xử lý hành chính khác. Theo điều 6 của Nghị định trên thì các chế tài xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là cảnh cáo, phạt tiền; tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính; buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình**

### **2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình**

Sau gần 10 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, Thị xã Ba Đồn đã xây dựng cơ chế điều hành phát triển kinh tế xã hội hàng năm, trong đó giao chỉ tiêu cho các cơ quan đơn vị triển khai có hiệu quả chỉ tiêu kế hoạch, trong đó có chỉ tiêu khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Nội dung kế hoạch khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai bao gồm: việc xác định diện tích đất, các chỉ tiêu thu NSNN và tiến độ giao đất, cho thuê đất, kế hoạch đấu giá và quy hoạch, kế hoạch SDD với mục đích tăng nguồn thu để tái đầu tư cho phát triển kinh tế - xã hội.

*\* Tình hình thực hiện pháp luật về xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Đối với Thị xã Ba Đồn, việc chỉ đạo, xây dựng kế hoạch, quy hoạch trong quản lý đất đai được thực hiện thường xuyên, hàng năm đã chỉ đạo các xã, phường rà soát, kiến nghị về giá sử dụng đất, tạo cơ chế pháp lý cho việc khai thác nguồn lực tài chính có hiệu quả. Đồng thời bám sát các quy trình thực hiện pháp luật trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể:

*\*Về trách nhiệm của cán bộ quản lý trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thực tế cho thấy, trách nhiệm của lãnh đạo cấp xã, cán bộ, công chức chuyên môn trong việc lập kế hoạch còn hạn chế, việc kiểm tra, xử lý vi phạm chưa được*

giải quyết triệt để. Vì vậy cần nâng cao trách nhiệm trong thực thi công vụ về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tăng cường kiểm tra, xử lý việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo hiệu quả. Theo dự báo định hướng của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trong thời gian tới sẽ tiếp tục gia tăng, do nhu cầu chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp có chiều hướng gia tăng, việc xử lý nghiêm sai phạm, yêu cầu người dân thực hiện đúng mục đích hoặc thực hiện quy trình thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đúng quy hoạch là hết sức cần thiết. Đảm bảo việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tăng nguồn thu từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất đúng quy hoạch là hết sức cần thiết. Đảm bảo việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tăng nguồn thu từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

\* Về chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Việc chấp hành chủ trương thu hồi giải phóng mặt bằng: một số hộ gia đình được hỏi ý kiến phải thu hồi đất thực hiện các chương trình dự án xây dựng cơ sở hạ tầng công cộng (sân vận động, trạm y tế, trường học, xây dựng đền thờ liệt sỹ, xây dựng nhà vận hành điện tại xã). Sau khi thu hồi đất kinh tế gia đình không gặp khó khăn, số tiền được đền bù đáp ứng và thỏa đáng. Như vậy cho thấy, Thị xã đã có cơ chế, chính sách đền bù, chuyển đổi hình thức lao động tương đối hợp lý cho các hộ dân bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, các công trình này chủ yếu là công trình phúc lợi công cộng, chưa có các chương trình dự án liên quan đến đổi đất lấy công trình hoặc thu hồi đất, tạo mặt bằng sạch để đấu giá chưa được thực hiện, do vậy còn hạn chế trong khai thác nguồn thu.

- *Việc chấp hành về mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch*

20/40 hộ dân được hỏi ý kiến có sử dụng đất không đúng mục đích, với diện tích trung bình mỗi hộ 200m<sup>2</sup>, qua khảo sát cho thấy, người dân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất trên địa bàn tương đối lớn, do nhu cầu sử dụng đất ở do sự phát triển của hệ thống cơ sở hạ tầng, các xã phường đều có đường giao thông thuận tiện, đường nhựa, do đó đất lúa hai ven đường hoặc gần khu dân cư xem xét quy hoạch lại cho phù hợp. Việc lập quy hoạch đi trước một bước, làm cơ sở pháp lý quan trọng cho người dân chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đây là cơ hội cho việc thu tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo điều kiện tăng nguồn thu cho ngân sách để tái đầu tư phát triển kinh tế nông thôn.

- *Thực trạng về tiềm năng khai thác nguồn lực tài chính*

Qua phỏng vấn các nhà quản lý cho thấy, 100% cán bộ, công chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai đều đánh giá cao lợi thế về vị trí địa lý, việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thì việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai của Thị xã sẽ có tiềm năng. Tuy nhiên, để khai thác triệt để tiềm năng nguồn lực này, nhà quản lý cần tiếp tục xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đa dạng hóa hơn nữa việc khai thác nguồn lực tài chính. Hiện nay việc tạo mặt bằng sạch để đấu giá hay thu hồi đất, xây dựng các chương trình dự án theo quy định về hợp tác công tư, đó là đổi đất lấy công trình ở Thị xã mới có manh nha, chưa mạnh dạn thực hiện. Trong thời gian tới cần tiếp tục tạo mặt bằng sạch để thực hiện đấu giá và tăng cường thực hiện đổi đất lấy công trình, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh sẽ thu hút được nguồn lực tài chính lớn từ chủ trương này.

- *Thực trạng về trình độ phát triển của thị trường bất động sản*

Qua đánh giá hiện trạng về pháp luật về đất đai đang dần hoàn thiện, trong đó nhu cầu về tốc độ đô thị hóa, chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo định hướng của Thị xã,

theo đó thị trường bất động sản sẽ sôi động bởi nhu cầu của các nhà đầu tư, tốc độ đô thị hóa, vùng dân cư phát triển ngày càng lớn, thì 70% nhà quản lý được phỏng vấn đã đánh giá trình độ phát triển của thị trường bất động sản của Thị xã sẽ phát triển theo chiều hướng tốt. Vì vậy cần tiếp tục rà soát, đề xuất điều chỉnh bảng giá đất để áp dụng tính thuế phù hợp với mức đất giao dịch thực tế trên thị trường để tạo nguồn thu từ thị trường giao dịch bất động sản.

*- Thực trạng về đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện quản lý về đất đai*

Qua khảo sát cho thấy, đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai mặc dù đủ về số lượng, nhưng về chất lượng, năng lực trình độ chuyên môn còn hạn chế. Thực tế cho thấy cán bộ, công chức tham mưu công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cơ sở nhất là cấp xã phường chưa được tốt, tình trạng xử lý hành chính về đất đai còn chưa chuyên nghiệp, nhất là nhiều hộ dân vi phạm sử dụng đất trái mục đích, không phù hợp với quy hoạch, chưa thực hiện kiểm tra, thống kê đất đai tốt, dẫn đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thị xã còn phải đề xuất điều chỉnh quy hoạch nhiều lần, điều đó làm chậm các dự án được triển khai. Quy trình, thủ tục hành chính trả kết quả cho người dân và doanh nghiệp còn chậm hạn. Vì vậy trong thời gian tới cần tăng cường tập huấn, hướng dẫn, bồi dưỡng kỹ năng công vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức đảm bảo chất lượng, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về đất đai trong tình hình mới.

### ***2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình***

- Kế hoạch khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

- Việc tổ chức thực hiện kế hoạch khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai chưa đồng bộ, chưa tận dụng được lợi thế đất đai sẵn có.

### ***2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai tại Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình***

*\* Nguyên nhân khách quan:*

Hệ thống chính sách pháp luật về đất đai còn nhiều bất cập, chồng chéo, khó khăn cho việc áp dụng; một số quy định của pháp luật về chính sách miễn giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với người dân còn có sơ hở, bất hợp lý, ảnh hưởng đến khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai.

*\* Nguyên nhân chủ quan:*

+ Công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa thực sự sâu sát  
+ Công tác quy hoạch, kế hoạch SDD của Thị xã chưa khai thác được triệt để tiềm năng phát triển kinh tế, xã hội  
+ Giao đất còn mang tính hình thức, hành chính, chưa bám sát cơ chế thị trường

+ Môi trường đấu giá QSDĐ còn hạn chế, chưa thông thoáng

+ Trình độ, năng lực cán bộ ngành địa chính, đặc biệt cán bộ địa chính ở cơ sở còn hạn chế và bộc lộ yếu kém.

*\* Nguyên nhân khác:*

Do yếu tố đặc thù của địa phương và tình hình khó khăn chung, Thị xã Ba Đồn cũng chịu những tác động trong điều kiện kinh tế chung của tỉnh. Thị xã Ba Đồn là Thị xã trung tâm phát triển kinh tế trọng điểm, cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội còn nhiều hạn chế, đó là một trong những nguyên nhân chính hạn chế

thu hút các nguồn đầu tư từ bên ngoài. Bởi vậy, mặc dù đã có nhiều cố gắng, nhưng từ điểm xuất phát thấp nguồn lực đầu tư hạn chế nên kinh tế của Thị xã chưa thực sự phát triển tương xứng với tiềm năng hiện có.

Trình độ phát triển giữa các xã phường không đồng đều, điểm xuất phát về kinh tế còn thấp. Hạ tầng kinh tế - xã hội còn thiếu và chưa đồng bộ, hệ thống cơ chế chính sách chưa đủ mạnh để thu hút các nhà đầu tư, các nguồn hỗ trợ đầu tư hạn hẹp nên đã hạn chế tạo nguồn lực tài chính từ đất đai.

Hệ thống chính sách tạo nguồn tài chính từ đất đai vẫn còn phức tạp, bất cập, thiếu tính nhất quán. Đặc biệt, trong công tác giải phóng mặt bằng đã có sự bất cập về chính sách giữa người chấp hành tốt và người chây ỳ, tạo tâm lý trông chờ sự thay đổi cơ chế, chính sách của Nhà nước trong việc xác định giá đất cho các nhà đầu tư.

Chính sách về giá đất cũng còn những bất cập, giá đất năm sau thường biến động tăng hơn năm trước, sự chênh lệch giữa giá nhà nước và giá thị trường còn cao, ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản. Chính sách ưu đãi đầu tư về tiền SDD, tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư tương đối bao quát và đầy đủ, tuy nhiên, trong từng lĩnh vực lại có những ưu đãi cao hơn đã ảnh hưởng lớn đến việc khai thác nguồn thu từ đất đai.

Nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận nhân dân trong công tác quản lý, SDD đai còn hạn chế, yếu kém.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

Thứ nhất, nhận thức về nguồn lực tài chính từ đất đai đã được quan tâm, bổ sung và phát triển tạo cơ sở cho những chuyển đổi không ngừng của hệ thống cơ chế chính sách khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta.

Thứ hai, các hoạt động khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai chúng ta đã đạt được những kết quả rất quan trọng, vừa tạo ra thế và lực mới góp phần thực hiện vai trò chủ đạo của nền kinh tế nhà nước thông qua lĩnh vực tài chính, vừa tạo lập được cơ chế quản lý sử dụng đất đai theo hướng hiệu quả.

Tuy nhiên các chính sách tài chính chưa theo kịp cả trên góc độ pháp lý và thực tiễn. Cần tiếp tục triển khai thực hiện và hoàn thiện phù hợp với tình hình mới sau Luật đất đai năm 2013.

## **CHƯƠNG 3**

### **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ KHAI THÁC NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH TỪ ĐẤT ĐAI**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

**3.1.1. Pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, vừa đảm bảo nguồn thu cho Nhà nước và đảm bảo quyền lợi cho người dân.**

Thứ nhất, Luật quy định chủ yếu thu hồi đất là thu hồi theo quy hoạch.

Thứ hai là quá trình chỉnh trang lại đô thị, sắp xếp khu dân cư, đặc biệt là mở ra các khu đất mới. Với cách đổi mới này, sẽ góp phần giải quyết các "khu đất vàng" hợp lý.

### ***3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải phù hợp với chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về đất đai***

Thứ nhất, về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Thẩm định, điều chỉnh, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng đổi mới nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước, phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất. Điều chỉnh hệ thống phân loại đất đai, bổ sung chỉ tiêu quy hoạch đất đai phù hợp với thực tiễn sử dụng đất, theo không gian và chức năng sử dụng

Thứ hai, về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất. Mở rộng đối tượng giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Thứ ba, về thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng: Quy định các chính sách đồng bộ, công bằng trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các đối tượng

Thứ tư, về giá đất: Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các cơ chế, chính sách trong việc áp dụng các phương pháp tiên tiến trong định giá đất, kiểm soát việc tổ chức thực hiện định giá và quản lý giá đất thống nhất từ trung ương tới địa phương

Thứ năm, về tài chính đất đai: Đổi mới cơ chế, chính sách kinh tế, tài chính đất đai phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

Thứ sáu, xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai; đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận; bổ sung quy định hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung

Thứ bảy, về quyền của người sử dụng đất: Bổ sung các quy định như: quyền sử dụng không gian ngầm hoặc khoảng không trên mặt đất, quyền được bồi thường khi bị hạn chế quyền do các công trình đầu tư của Nhà nước, ...

Thứ tám, về chế độ sử dụng đất: Quy định chính sách phù hợp để giải quyết, hỗ trợ về đất ở, đất sản xuất cho các đối tượng chính sách xã hội, đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa; chính sách bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường sinh thái

Thứ chín, cần rà soát, chỉnh sửa các quy định của pháp luật đất đai, đặc biệt là Luật Đất đai với các quy định của pháp luật có liên quan

Đối với vấn đề thu hồi đất: Cần, bổ sung vào Điều 62 Luật Đất đai quy định cụ thể về thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tạo quỹ đất,

Đối với vấn đề khung giá đất: Có thể bỏ quy định về khung giá đất, đồng thời giao quyền cho HĐND, UBND cấp tỉnh ban hành "bảng giá đất" và xác định giá đất cụ thể đối với từng trường hợp, trên cơ sở giá đất thị trường. Luật Đất đai cần có cơ chế linh hoạt để mở rộng hạn điền, mở rộng đối tượng được tiếp cận đất nông nghiệp; xây dựng những chính sách phù hợp với thị trường

chuyên nhượng, cho thuê ruộng đất, tạo hành lang pháp lý về đất đai cho các đối tượng mua bán thuận lợi, thủ tục đơn giản.

### ***3.1.3. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai phải đảm bảo tính đồng bộ; tránh mâu thuẫn, chông chéo giữa Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.***

Thứ nhất, bổ sung các quy định để làm rõ vai trò của dịch vụ định giá đất và tổ chức định giá đất, đồng thời có các quy định cho phép sử dụng kết quả định giá đất của các tổ chức này làm căn cứ xác định nghĩa vụ và trách nhiệm của Nhà nước và người sử dụng đất.

Thứ hai, bổ sung các quy định về phương pháp định giá đất

Thứ ba, sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản để minh bạch, công khai hóa bất động sản của các chủ thể có quyền sở hữu, trên cơ sở đó Nhà nước áp dụng đánh thuế lũy tiến

## **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

### ***3.2.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất***

Có thể thấy, mọi nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ta đều được căn cứ trên giá trị đất đai hay nói cách khác các quy định về định giá đất sẽ tác động trực tiếp tới hiệu quả và tính khả thi của các chính sách tài chính về đất đai. Do đó, để xây dựng hệ thống thu ngân sách từ đất đai phù hợp, bảo đảm lợi ích của cả Nhà nước và người sử dụng đất, tác giả xin đề xuất một số giải pháp giúp nâng cao khả năng định giá đất trong các quy định hiện hành:

- Thứ nhất, bổ sung các quy định để làm rõ vai trò của dịch vụ định giá đất và tổ chức định giá đất, đồng thời có các quy định cho phép sử dụng kết quả định giá đất của các tổ chức này làm căn cứ xác định nghĩa vụ và trách nhiệm của Nhà nước và người sử dụng đất.

Thứ hai, bổ sung các quy định về phương pháp định giá đất. Có thể nói, các phương pháp định giá đất đang được sử dụng ở nước ta (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ, phương pháp thặng dư) là những phương pháp được sử dụng phổ biến trên thế giới. Tuy nhiên, để việc sử dụng các phương pháp này đạt được hiệu quả trong thực tiễn, đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu, quy định chi tiết các bước thực hiện, phạm vi áp dụng một cách khả thi. Trên cơ sở sửa đổi, bổ sung các quy định nêu trên, các phương pháp định giá đất sẽ được thực hiện một cách dễ dàng hơn, góp phần đảm bảo tính chính xác, minh bạch của hoạt động định giá đất.

Ngoài ra, có thể thấy các phương pháp định giá đất hiện nay của nước ta phải phụ thuộc rất nhiều vào hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai, trong khi đó trên thực tế các thông tin về đất đai ở Việt Nam lại rất thiếu tính minh bạch và công khai, do vậy rất khó để lấy làm cơ sở cho việc áp dụng các phương pháp này.

Vì vậy, việc pháp luật quy định chỉ được sử dụng bốn phương pháp này trong việc định giá đất vô hình chung đã làm hạn chế khả năng định giá đất một cách hợp lý và sát với giá trị thực của đất đai. Về lâu dài, bốn phương pháp này vẫn sẽ đem lại hiệu quả khi nước ta xây dựng được một cơ sở dữ liệu về đất đai đáng tin cậy. Nhưng trước mắt không nên quy định “cứng” việc định giá đất chỉ dựa trên bốn

phương pháp này mà cần những quy định “mở”. Quy định này cũng là để tạo điều kiện cho sự phát triển của các tổ chức định giá đất có thể tự do áp dụng các phương pháp khác nhau để tính toán giá trị của mảnh đất cho phù hợp.

Trên cơ sở đó, trước mắt, về phía nhà nước, để tránh tình trạng áp dụng giá đất quá thấp khi xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất làm thất thu cho NSNN, tác giả xin có đề xuất sử dụng phương pháp định giá đất dựa trên trung bình giá đất của một số tổ chức định giá đất tại địa phương. Phương pháp này phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 khi cho phép sử dụng giá của các tổ chức tư vấn làm căn cứ để xác định giá đất đồng thời bảo đảm sự phù hợp tốt nhất với giá thị trường.

Thứ ba, sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản để minh bạch, công khai hóa bất động sản của các chủ thể có quyền sở hữu, trên cơ sở đó Nhà nước áp dụng đánh thuế lũy tiến. Làm như vậy, Nhà nước mới tận thu các nghĩa vụ tài chính đối về đất đai đối với các chủ thể. Mặt khác, cũng là cơ sở để đảm bảo sự công bằng và bình đẳng trong quan hệ đất đai. Đây cũng sẽ là một trong những biện pháp tích cực chống đầu cơ đất đai.

### ***3.2.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thuế đối với đất đai***

Thứ nhất, như ở phần trên đã phân tích, các quy định trong Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp không còn phù hợp với điều kiện phát triển mới của đất nước với mục tiêu xây dựng nền kinh tế thị trường.

Thứ hai, bổ sung thêm đối tượng người sở hữu nhà ở vào đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thứ ba, Đối với việc xây dựng hạn mức tính thuế, cần quy định cụ thể về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc ban hành hạn mức đất ở tại địa phương

Thứ tư, cần nghiên cứu tăng mức thuế suất đối với đất ở ngoài hạn mức.

### ***3.2.3. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***

Thứ nhất, sửa đổi quy định về trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp tại các chính sách có liên quan

Thứ hai, bổ sung quy định về đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất và thuê đất.

Thứ ba, bổ sung quy định đối tượng miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất

Thứ tư, sửa đổi quy định về đơn giá thuê đất.

Thứ năm, Khẩn trương hoàn thành tốt công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

### ***3.2.4. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về phí, lệ phí đối với đất đai***

Thứ nhất, kiến nghị nên xem xét thay thế chế độ thu lệ phí trước bạ với tỷ lệ thu phần trăm trên giá trị đất bằng mức thu cố định cho dịch vụ hành chính khi đăng ký quyền sử dụng như các loại lệ phí khác.

Thứ hai, tính lệ phí trước bạ theo giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai**

Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, nên có các giải pháp cụ thể như:

Thứ nhất, giải pháp về tổ chức thực hiện: Về công tác cải cách thủ tục hành chính trong khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai:

+ Trước hết hệ thống chính sách thuế được xây dựng, hoàn thiện phải bảo đảm minh bạch, rõ ràng, dễ hiểu, dễ thực hiện. Mở rộng cơ sở thuế để phát triển nguồn thu, bao quát các nguồn thu từ đất mới phát sinh.

+ Tiếp tục rà soát chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, tài chính nhằm xây dựng đội ngũ cán bộ giỏi, bộ máy gọn nhẹ, ít đầu mối.

+ Tạo sự thống nhất, đồng bộ trong việc giải quyết, xử lý các vấn đề liên quan đến thuế, phí và lệ phí trong việc SDD.

+ Tăng cường áp dụng những thành tựu khoa học, công nghệ, nhất là công nghệ thông tin trong việc quản lý thu, nộp, phí và lệ phí từ đất đai.

+ Nghiên cứu phương án tách một số nội dung mang tính nghiệp vụ liên quan đến thuế, phí và lệ phí sang dịch vụ hành chính công như cung cấp các thông tin về đất đai, thuế, phí, lệ phí... nhằm công khai, minh bạch cho các đối tượng SDD

+ Thị xã cần xây dựng nền hành chính thực sự minh bạch, hiệu quả bảo đảm thực hiện tốt các hoạt động quản lý Nhà nước và các dịch vụ công về đất đai sao cho thuận tiện cho người dân và doanh nghiệp. Quan tâm đến nhu cầu SDD của doanh nghiệp vừa và nhỏ, người nghèo và các đối tượng dễ bị tổn thương khác. Tổ chức tốt việc giải quyết khiếu nại, tố cáo và các vấn đề xã hội liên quan đến đất đai.

Về công tác tăng cường kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm liên quan đến khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai

- Thị xã cùng với ngành tài nguyên môi trường của tỉnh cần tập trung thanh, kiểm tra nguồn gốc SDD và giấy tờ pháp lý về quyền SDD hiện có. Trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền, cho thuê đất thì phải có GCNQSDĐ được cấp; trường hợp chưa có giấy chứng nhận phải có quyết định giao đất, cho thuê đất và biên bản bàn giao đất thực địa.

- Kiểm tra các hồ sơ công việc của thủ tục đã hoặc chưa thực hiện; xem xét thành phần hồ sơ thủ tục đã lập, thời gian lập các giấy tờ hồ sơ; thẩm quyền giải quyết thủ tục.

- Trường hợp SDD có nguồn gốc được nhà nước giao đất không thu tiền hoặc nhận chuyển quyền bằng tiền đã trả có nguồn gốc từ NSNN: Kiểm tra việc thực hiện theo thủ tục đăng ký, cấp GCN lần đầu và việc ký hợp đồng thuê đất.

- Xác định các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp theo thông báo củ cơ quan thuế, tài chính; số tiền nộp; số tiền còn nợ. Trường hợp được miễn, giảm phải có quyết định miễn hoặc giảm của cơ quan thuế. Trường hợp được chậm nộp phải có văn bản cho phép của UBND cấp thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật.

- Xác định diện tích đã giải phóng mặt bằng, diện tích chưa giải phóng xong mặt bằng; nguyên nhân chưa giải phóng mặt bằng.

- Thanh, kiểm tra tiến độ đầu tư xây dựng công trình theo thời hạn phải hoàn thành ghi trong hồ sơ giao đất



- Nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác thanh tra, kiểm tra chuyên ngành về đất đai, tài chính. Bố trí đủ số lượng cán bộ, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành về đất đai, tài chính.

- Thường xuyên tổ chức các đợt tập huấn các nội dung đổi mới chính sách pháp luật đất đai; các quy định mới về nghiệp vụ thanh tra; các quy định mới về xử lý vi phạm pháp luật đất đai; nội dung thanh tra, kiểm tra diện rộng hoặc chuyên đề.

- Tăng cường các đợt thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai theo chuyên đề, đợt xuất để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai

#### Thứ hai, Giải pháp về nguồn lực

Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai là một công việc mới mẻ. Cán bộ cần hiểu biết ở nhiều lĩnh vực khác nhau, khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai thay đổi theo thị trường, phụ thuộc nhiều vào vị trí, tâm lý và môi trường cũng như mục đích của mảnh đất. Do vậy, cán bộ trong lĩnh vực này cần phải có trình độ chuyên môn, hiểu biết sâu rộng và nắm bắt nhanh thị trường. Nhưng do là công tác mới của Nhà nước vì vậy trình độ chuyên môn của các cán bộ trong lĩnh vực này còn nhiều hạn chế. Do vậy, cần phải nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai, tài chính.

Thứ ba, Tiếp tục nâng cao nhận thức về vai trò của việc tạo nguồn lực tài chính từ đất đai: Tăng cường phổ biến, tuyên truyền cho cán bộ, công chức, phải làm cho mọi cán bộ, đảng viên và nhân dân trong Thị xã hiểu rõ ý nghĩa, tầm quan trọng của việc tạo nguồn lực tài chính từ đất đai.

Thứ tư, Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ làm công tác quản lý tài chính và đất đai:: Nâng cao chất lượng công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về tài chính và đất đai trên địa bàn, coi đây là giải pháp quan trọng hàng đầu trong xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch tạo nguồn lực tài chính từ đất đai để phát triển kinh tế - xã hội của Thị xã. Huy động mọi nguồn lực và tăng cường đầu tư ngân sách cho việc đào tạo và đào tạo lại cán bộ làm công tác tài chính và công tác địa chính.

Thứ năm, Tăng cường công tác giáo dục, quản lý cán bộ:

Tạo nguồn lực tài chính từ đất đai là lĩnh vực thường phát sinh ra những tiêu cực, tham nhũng, do vậy cần phải tăng cường công tác giáo dục, quản lý cán bộ, công chức. Công tác giáo dục, quản lý cán bộ phải gắn liền với công tác kiểm tra, giám sát cán bộ về chất lượng, hiệu quả công việc, về tư tưởng, lập trường. Hoàn thiện các quy định về quyền hạn, trách nhiệm của cấp ủy, tổ chức đảng và người đứng đầu các cấp trong giáo dục, quản lý cán bộ. Xây dựng đội ngũ cán bộ, đổi mới công tác cán bộ đáp ứng được yêu cầu hoạt động tạo nguồn lực tài chính từ đất đai.

Thứ sáu, giải pháp đối với Thị xã Ba Đồn: Tập trung chỉ đạo các xã, phường thực hiện tốt Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật; Tập trung chỉ đạo thực hiện hoàn thành Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 từ thị xã đến xã, phường; Thực hiện tốt công tác thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Đổi mới và nâng cao ý thức trong công tác tiếp nhận, thẩm định hồ sơ giao đất, cho thuê đất và cấp GCN QSD đất; Tiếp nhận và giải quyết kịp thời, dứt điểm các đơn thư khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong lĩnh vực đất đai; Tăng cường hơn nữa công tác thanh tra, kiểm tra về quản lý, sử dụng đất đối

với các xã, phường, các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn thị xã, thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước đối với các lĩnh vực đất đai.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta trong giai đoạn hiện nay là vấn đề hết sức khó khăn và phức tạp vì động chạm đến lợi ích kinh tế của rất nhiều nhóm chủ thể trong nền kinh tế. Vì vậy, cần tạo ra những điều kiện phù hợp để thúc đẩy quá trình này trên cơ sở giải quyết hài hòa các quan hệ về lợi ích giữa Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu với các chủ thể kinh tế khác. Do tính chất phức tạp của quan hệ kinh tế về đất đai, sự đa dạng và vận dụng nhịp nhàng giữa pháp luật và thực tiễn về khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai về hình thức vận động của các nguồn tài chính từ đất đai cũng như hình thức khai thác các nguồn lực đó, việc nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở nước ta trong giai đoạn trước mắt và lâu dài chỉ có thể thực hiện thông qua hệ thống các giải pháp đồng bộ từ giải pháp thống nhất, đồng bộ về quy định của pháp luật trong công tác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, công tác quy hoạch tới thể chế hóa bằng chính sách các quan hệ đất đai và bộ máy thực hiện các chính sách về đất đai.

### **KẾT LUẬN**

Tình hình quản lý, khai thác và sử dụng đất đai ở Việt Nam nói chung và tại Thị xã Ba Đồn nói riêng đang trong giai đoạn hình thành và phát triển theo cơ chế thị trường. Do đó, các chính sách tài chính để điều tiết thị trường này còn đang trong giai đoạn hình thành, tuy có nhiều tác động tích cực, song cũng không tránh khỏi những hạn chế, khiếm khuyết cần khắc phục. Vì vậy, luận văn đã nghiên cứu cơ sở lý luận và phân tích thực trạng thực hiện pháp luật về khai thác tài chính đất đai, luận văn đã chỉ ra được những mặt tồn tại của các chính sách tài chính đang áp dụng từ đó đưa ra các giải pháp định hướng để sửa đổi, bổ sung và ban hành các chính sách tài chính cũng như các chính sách khác có liên quan phù hợp hơn nhằm thúc đẩy hiệu quả hơn nữa trong công tác quản lý, khai thác và sử dụng đất đai ở Việt Nam.

Chính sách tài chính đối với đất đai là một trong những lĩnh vực rộng và nhạy cảm của xã hội. Nó liên quan đến nhiều vấn đề, nhiều cấp, nhiều ngành cũng như đơn vị trong quản lý nhà nước. Các công trình khoa học trực tiếp nghiên cứu về vấn đề này có ý nghĩa hết sức quan trọng. Chính vì thế, việc nghiên cứu một cách đầy đủ, có hệ thống về chính sách tài chính đối với đất đai là đòi hỏi trong công tác học

tập, nghiên cứu cũng như hoạt động thực tiễn của nhà nước. Dưới góc độ nghiên cứu của một luận văn thạc sỹ Luật kinh tế, tác giả không tham vọng làm rõ, nghiên cứu sâu được tất cả các vấn đề, mà chỉ có thể đưa ra được cái nhìn khái quát các vấn đề liên quan đến pháp luật về tài chính từ đất đai và những khoản thu từ đất đai của Nhà nước đối với người sử dụng đất, qua các đánh giá cơ bản về các quy định của pháp luật để từ đó mạnh dạn đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi trên thực tế. Mong rằng, đây có thể là một trong những đóng góp nhỏ giúp hoàn thiện hệ thống chính sách tài chính đối với đất đai ở Việt Nam hiện nay./.